



## LEI COMPLEMENTAR Nº 25 DE 07 DE OUTUBRO DE 2013.

Dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações no Município de Saquarema.

A **PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SAQUAREMA**, Estado do Rio de Janeiro. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Esta Lei Complementar institui o Código de Obras e Edificações e integra o instrumental geral de regulação urbanística, edilícia e ambiental do Município de Saquarema, em consonância com o Plano Diretor Estratégico – Participativo, Lei nº. 848 de 10 de outubro de 2006.

**Art. 2º** Qualquer construção, reforma ou ampliação somente poderá ser executada após a aprovação do projeto e concessão de licença de construção pela Municipalidade, e sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

**§1º** Todos os projetos deverão estar de acordo com esta Lei, com a legislação vigente sobre o Uso e Ocupação do Solo e o Parcelamento do Solo;

**§2º** Eventuais alterações em projetos já aprovados serão considerados novos para os efeitos desta Lei.

### CAPÍTULO II DA APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO

#### Seção I Da Aprovação

**Art. 3º** Deverão constar do processo de aprovação do projeto:

I- planta de localização implantação do lote no bairro com um raio de ação de 800,00m (oitocentos metros) na Escala 1/2.000;

II- planta de situação (implantação da edificação no lote) com a indicação, quando houver de movimentação de terra, na Escala 1/500;

III- planta baixa de cada pavimento não repetido, na Escala 1/50;

IV- planta de elevação das fachadas principais na Escala 1/50 ou 1/75;

V- cortes longitudinais e transversais na Escala 1/50 ou 1/75;

VI- planta de cobertura (indicando os caimentos) na Escala 1/125;

VII- detalhes construtivos quando necessários na Escala 1/25;

VIII- planta do esquema hidro sanitário e memória de cálculo conforme ABNT em formato A3;

IX- todo o projeto em formato digital entregue em mídia CD ou DVD.

*Figm*



§1º As pranchas deverão ter as dimensões estabelecidas nos modelos da ABNT, e carimbo fornecido conforme o Anexo I.

§2º Nas pranchas deverá sempre estar indicado a direção Norte e a escala gráfica que não dispensará a indicação das cotas.

§3º Na Planta de Localização o lote aparecerá caracterizado por suas dimensões, distância à esquina mais próxima, nome das ruas que aparecem dentro do raio de ação, dimensão dos passeios com indicação do meio-fio, postes, pontos de ônibus e arborização;

§4º Na Planta de Situação a construção aparecerá caracterizada no lote, indicando sua posição em relação às divisas, desenhos das calçadas e passeios internos, ou qualquer outro objeto que impermeabilize o solo, todos devidamente cotados, e as dimensões da calçada fronteira ao lote com a indicação da entrada para os veículos.

§5º Na planta a que se refere o parágrafo anterior deverá constar, ainda, as curvas de nível de metro em metro do terreno com a indicação da Cota de Soleira do pavimento térreo da edificação, o esquema de destino do esgoto sanitário, com a localização da fossa, filtro e sumidouro ou, se conectado à rede de esgotos, quando esta existir e um Quadro de Áreas com as seguintes informações:

- I - Área Construída Fechada;
- II - Área Construída Aberta (se houver);
- III - Área Total Construída, (áreas fechadas + áreas abertas);
- IV - Índice de Aproveitamento do Terreno;
- V - Área em Projeção;
- VI - Taxa de Ocupação;
- VII - Taxa de Permeabilização.

§6º Nas plantas baixas deverão constar o destino de cada compartimento, área, dimensões internas, espessuras de paredes, dimensões de portas, janelas e demais vãos, e dimensões externas totais da obra;

§7º A Planta de Cobertura poderá estar incluída na Planta de Situação;

§8º Nos casos de projetos para a construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas nos Incisos III, IV, V e VII poderão ser alteradas, devendo, contudo, ser consultado, previamente, o órgão municipal competente.

**Art. 4º** No caso de projetos de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, de acordo com as seguintes convenções de cores:

- I- cor preta ou traço contínuo para as partes existentes e a conservar;
- II- cor amarela ou traço pontilhado para as partes a serem demolidas;
- III- cor vermelha ou traço interrompido para as partes novas ou acrescidas.

**Parágrafo único.** Nestes casos serão dispensadas as plantas mencionadas nos Incisos I, VI e VIII do artigo 3º, e no seu Inciso IV, quando a reforma não atingir as fachadas.



**Art. 5º** O projeto com seus desenhos serão sempre apresentados em 04 (quatro) jogos completos, todos devidamente assinados por profissional legalmente habilitado e pelo proprietário, acompanhado da mídia CD ou DVD.

**Art. 6º** As construções que dependerem de exigências de outras repartições públicas, somente poderão ser aprovadas pela administração pública municipal, após ter sido dada para cada caso, a aprovação da autoridade competente.

**Art. 7º** Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos, salvo a correção de cotas que pode ser feita, em tinta vermelha, pelo profissional responsável, que rubricará.

**Art. 8º** Qualquer modificação introduzida no projeto deverá ser submetida à aprovação da administração pública municipal, e somente poderá ser executada se forem apresentadas novas plantas contendo detalhadamente todas as modificações previstas.

**Parágrafo único.** A licença para as modificações será concedida sem emolumentos se for requerida antes do embargo das obras e se, as mesmas não implicarem em aumento da área construída.

**Art. 9º** Após a aprovação do projeto a administração pública municipal, mediante o pagamento das taxas devidas, fornecerá o Alvará de Licença para a Construção, com validade de 2 (dois) anos.

**§1º** As obras que não estiverem concluídas quando findar o prazo concedido, mediante solicitação, poderá ser prorrogada por mais 1 (um) ano e que poderá ser repetido mais vezes, a critério da administração pública municipal.

**§2º** As prorrogações deverão ser requeridas até 30 (trinta) dias após o término do prazo fixado no último alvará, sob pena de multa e embargo das obras.

**Art. 10.** No alvará constarão:

- I - o número do processo de licenciamento;
- II - o nome do requerente e sua qualificação;
- III - o endereço da obra;
- IV - a espécie da obra;
- V - a características da obra;
- VI - o nome e endereço comercial do profissional responsável pela execução da obra;
- VII - quaisquer outros detalhes considerados necessários.

**Art. 11.** Dois dos jogos de cópias do projeto, após aprovado, serão entregues ao requerente, junto com o Alvará de Licença para Construção, devendo ser conservado na obra, e apresentado quando solicitado, pelo fiscal de obras ou outras autoridades competentes do Município, os outros jogos serão arquivados.

## **Seção II Do Licenciamento**

**Art. 12.** Depende de licença a execução de obras de construção e reconstrução, total ou parcial, de modificações, acréscimos, reformas e consertos de edifícios, marquises, muros de frente ou de divisa, canalização de cursos de água, de qualquer obra nas margens dos mesmos cursos, muralhas e muros de arrimo.



§1º Os coretos, bancas de jornal, bancas de frutas e demais mobiliários urbanos deverão requerer licença ao Município para sua instalação em logradouros públicos;

§2º Independe de licenciamento a execução de obras não especificadas neste artigo e que não interfiram com a área de logradouro público, mesmo por projeção e com a segurança de terceiros.

**Art. 13.** Estão dispensados de licença quaisquer serviços de limpeza, postura, remendos e substituições de revestimentos dos muros, impermeabilização de terraços, substituições de telhas partidas, de calhas e condutores em geral, construção de calçadas no interior e muros de divisas com até 2,00m (dois metros) de altura.

**Parágrafo único.** Incluem-se neste artigo os barracões de obra, desde que comprovada a existência do projeto aprovado para o local.

**Art. 14.** O pedido de licenciamento, seja qual for o seu fim, deverá ser requerido pelo proprietário ou pelo interessado, indicando sua qualificação e endereço e será dirigido à autoridade competente para apreciá-lo.

§1º Quando o requerimento for firmado por procurador deverá ser juntado o competente instrumento de procuração;

§2º Junto com o requerimento deverão ser entregues os seguintes documentos:

I- 4 (quatro) cópias do projeto;

II- cópia do Registro de Imóveis que comprove a propriedade do imóvel;

III- cópia do carnê de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, em dia;

§3º Os documentos que instruírem o processo de licenciamento, poderão ser apresentados em fotocópias e nenhum documento poderá ser devolvido, sem que dele fique fotocópia no processo.

**Art. 15.** A licença para execução de qualquer obra só terá validade após terem sido pagas as taxas, calculadas em função da natureza de cada obra, o que dará ao contribuinte, que a requerer, o direito de executá-la pelo prazo que for fixado no alvará.

**Parágrafo único.** Uma vez expedida a guia de pagamento, se dentro de trinta dias, a contar da data de sua expedição, não tiverem sido pagas as taxas devidas, estará automaticamente cancelada a licença concedida.

**Art. 16.** A concessão de licença para construção, reconstrução, reforma ou ampliação não isenta o imóvel do Imposto Territorial ou Predial durante o prazo que durarem as obras.

**Art. 17.** A construção de edifícios públicos Federais ou Estaduais, não poderá ser executada sem licença do Município, devendo obedecer às determinações da Legislação Urbanística em vigor e às normas e deliberações municipais.

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

§2º Os contratantes ou executores das obras de edifícios públicos estarão sujeitos a todos os pagamentos de licença relativa ao exercício da profissão.



**Art. 18.** Sem a prévia audiência do órgão Federal, Estadual ou Municipal competente, não se expedirá nem se renovará licença para qualquer obra, para afixação de anúncios, cartazes e letreiros ou para instalação de atividade comercial ou industrial, em imóvel tombado.

**§1º** Tratando-se de imóvel tombado pelo Governo Federal ou Estadual, será ouvido o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico (IPHAN) ou o Instituto do Patrimônio Cultural (INEPAC), respectivamente;

**§2º** O disposto neste artigo aplica-se também às licenças referentes a imóveis situados nas proximidades do bem tombado e à aprovação, modificação ou revogação de projetos de obra que possam repercutir de alguma forma na segurança, na integridade estética, na ambiência ou visibilidade do bem tombado, assim como em sua inserção no conjunto panorâmico ou urbanístico circunvizinho.

**Art. 19.** O pedido de aprovação de obras sobre água, submarina, em terreno de marinha e marginais de portos, rios, lagoas e canais, e construção de estaleiros, diques, marinas, carreiras e oficinas de construção e de reparos navais, deverão ser encaminhados ao Município, acompanhados de parecer favorável da Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou INEA.

**Parágrafo único.** Estas construções obedecerão também ao disposto nesta Lei, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento.

**Art. 20.** Os pedidos de aprovação de obras situadas próximas às rodovias Estaduais ou Federais, deverão vir acompanhados de parecer favorável do DER ou DNER.

#### **Subseção I Das Obras em Terrenos Acidentados**

**Art. 21.** Será precedido de inspeção local pela Prefeitura Municipal o licenciamento de obras em terrenos acidentados, que apresentam as seguintes características:

I - obras situadas ao sopé de escarpas;

II - obras situadas em crista ou junto à beira de cortes, barrancos ou escarpas; e

III - obras que exijam cortes do terreno com altura superior a 5,00m (cinco metros), ou que ponham em risco a estabilidade de matacões, blocos de rochas, logradouros ou construções porventura existentes.

**Art. 22.** Os projetos de obras que se enquadram nos casos previstos no artigo anterior, além de cumprirem as exigências constantes no artigo 3º, deverão conter plantas e secções transversais e longitudinais da área de implantação da obra na escala mínima de 1:200, com indicação dos arrimos previstos, cortes e aterros a serem executados com os respectivos volumes, tipo de material a escavar e prazo total para a execução das obras estabilizantes.

**Art. 23.** Para o resultado da inspeção prevista no artigo 21 poderá ser exigida a apresentação dos seguintes documentos:

I - projeto ou memória de cálculo de muros de arrimo e cortinas;

II - projeto de águas pluviais e drenagem;

III - suavização de taludes ou demonstração de sua estabilidade;

IV - replantio de vegetais;

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



VI - cópia autenticada da carta de autorização concedida pelas autoridades militares quando do desmonte com utilização de explosivos;

VII - cópia do Licenciamento Ambiental ou autorização pela Secretaria Municipal de Ambiente da retirada de qualquer material do solo ou supressão da vegetação.

**Art. 24.** Considera-se terreno acidentado todo aquele que apresenta na área de implantação da obra, um par de pontos distantes, até 5,00m (cinco metros) entre si, com diferença de nível superior a 1,00m (um metro).

**§1º** Define-se como área de implantação aquela limitada pela própria obra, acrescida de uma faixa de 30 metros de largura, formada por áreas confrontes.

**§2º** As diferenças de nível a serem pesquisadas referir-se-ão a pontos do terreno em suas condições naturais pré-existentes, antes de qualquer demolição, terraplanagem ou preparo do terreno para obra nova.

### CAPÍTULO III

#### DOS PROFISSIONAIS LEGALMENTE HABILITADOS E DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

**Art. 25.** São considerados profissionais e firmas legalmente habilitados para projetar, calcular, orientar e executar obras, aqueles que estiverem cadastrados e com tributos municipais devidamente quitados no Município de Saquarema.

**Parágrafo único.** O profissional para ser considerado habilitado, deverá apresentar a anuidade do CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) quitada, referente ao exercício do ano vigente.

**Art. 26.** Para os efeitos desta Lei, as firmas e os profissionais legalmente habilitados deverão requerer sua matrícula no Município, mediante apresentação de certidão do registro profissional no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo).

**Art. 27.** A assinatura do profissional nos desenhos, projetos, cálculos ou memoriais submetidos ao Município, será obrigatoriamente precedida da indicação da função que no caso lhe couber, por exemplo: "Autor do Projeto", "Autor do Cálculo", "Responsável pela Execução da Obra" e sucedida do título, bem como do número do registro no CREA ou CAU.

**Art. 28.** No local da obra, é obrigação do responsável técnico a fixação da placa da obra que deverá conter, conforme ANEXO II, as seguintes informações:

- I- endereço completo da obra;
- II- nome do proprietário;
- III- nome do responsável técnico;
- IV- número do alvará para construção;
- V- finalidade da obra.

**Art. 29.** Ficam dispensadas da assistência e responsabilidade técnica de pessoas habilitadas, as construções proletárias cujos projetos são distribuídos pela Prefeitura Municipal.



**Art. 30.** Quando houver substituição do responsável pela execução parcial ou total da obra, no decurso da mesma, o fato deverá ser comunicado ao Município, com a descrição da obra até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a do outro.

**Art. 31.** Além das penalidades previstas no Código Civil, os profissionais registrados no Município ficam sujeitos a:

I- suspensão da matrícula no Município, pelo prazo de 1(um) ano, quando:

- a) omitirem nos projetos a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção do terreno;
- b) apresentarem projetos em evidente desacordo com o local ou falsearem medidas, cotas e demais indicações do desenho;
- c) executarem obras em flagrantes desacordos com o projeto aprovado;
- d) modificam os projetos aprovados, introduzindo-lhes alterações na forma geométrica, sem a necessária licença;
- e) falsearem cálculos, especificações e memórias em evidente desacordo com o projeto;
- f) acobertarem o exercício ilegal da profissão;
- g) revelarem imperícia na execução de qualquer obra, verificada por comissão de técnicos nomeados pela Prefeitura;
- h) iniciarem a obra sem projeto aprovado e sem licença;
- i) entravarem ou impedirem a boa marcha da fiscalização.

II- suspensão da matrícula pelo prazo de 2 (dois) anos, em caso de reincidência.

**Art. 32.** É facultado ao proprietário da obra embargada por motivo de suspensão do seu executante, concluí-la desde que faça a substituição do profissional punido.

#### **CAPÍTULO IV ACEITAÇÃO DA OBRA**

**Art. 33.** Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade.

**Parágrafo único.** É considerada em condições de habitabilidade a edificação que:

- I- garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afeta;
- II- possuir todas as instalações previstas em projeto funcionando a contento, admitindo-se, no caso das edificações residenciais unifamiliares, o funcionamento de apenas 1 (um) banheiro e da cozinha;
- III- for capaz de garantir a seus usuários padrões mínimos de conforto, conforme o projeto aprovado;
- IV- não estiver em desacordo com as disposições desta Lei e nem da Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- V- tiver garantida solução de esgotamento sanitário prevista em projeto aprovado;
- VI- tiver garantida solução de acessibilidade no passeio.



**Art. 34.** Após a conclusão das obras deverá ser requerida a vistoria e o “habite-se” (averbação) ao Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Art. 35.** O “habite-se” (averbação) poderá ser dado parcialmente, nos seguintes casos:

I – Quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial, e puder ser utilizada cada parte independente de outra;

II – Quando se tratar de mais de uma construção feita no mesmo lote.

**Art. 36.** Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pelo Município e expedido o respectivo “habite-se”.

**Art. 37.** Em condomínios horizontais só poderá ser dado o “habite-se” parcial ou total quando concluídas todas as obras de uso comum tais como: vias de circulação internas, esgotamento sanitário, abastecimento de água, rede elétrica, iluminação e arborização.

**Art. 38.** Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída, aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será autuado de acordo com as disposições desta Lei e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou fazer demolições ou as modificações necessárias para repor a obra em consonância com o projeto aprovado.

**Art. 39.** Após a vistoria, obedecendo as obras do projeto arquitetônico aprovado, o Município fornecerá ao proprietário o “habite-se” no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de entrega do requerimento.

**Parágrafo único.** Por ocasião da vistoria, os passeios públicos fronteiros deverão estar pavimentados, conforme disposições da Seção VII, do Capítulo VII desta Lei.

## CAPÍTULO V DA EXECUÇÃO DA OBRA

**Art. 40.** São atividades que caracterizam o início de uma construção:

I - o preparo do terreno, com ou sem movimento de terra;

II - a abertura de cavas para fundações;

III - o início de execução de fundações superficiais.

**Art. 41.** Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento do lote, sem que seja, obrigatoriamente, protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

**Art. 42.** Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais que a metade da largura do passeio, deixando a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

§1º A parte do passeio para uso dos transeuntes não deverá ser inferior a 1,00m (um metro);

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

**Art. 43.** Não será permitida, em nenhum caso, a ocupação de qualquer parte do logradouro público com materiais de construção, salvo na parte limitada pelo tapume.

**Art. 44.** Não será permitida, a permanência de qualquer material de construção no logradouro público, por mais de 3 (horas) horas, para a sua descarga e remoção.



**§1º** No caso de edificações com reformas e acréscimos de construção de prédios e áreas comerciais, em logradouros e passeios públicos de dimensões reduzidas, tais materiais não serão permitidos nesses locais, devendo o proprietário descarregar nos limites do seu lote.

**§2º** O descumprimento das previsões deste artigo acarretará a aplicação de multa ao proprietário da obra, nos termos desta Lei.

**Art. 45.** Durante a execução das obras, o proprietário e o profissional responsável deverão por em prática todas as medidas para a segurança dos operários, do público e das propriedades vizinhas, bem como para manter os logradouros em estado de permanente limpeza e conservação.

**Art. 46.** A remoção ou supressão de árvores em propriedades particulares ou logradouros públicos, deverá ser requerida ao Município e só poderá ser feita mediante licença concedida após vistoria ao local.

**Art. 47.** 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. 48.** No caso de paralisação de construção, depois de decorridos mais de 60 (sessenta) dias, será feito pelo órgão municipal competente um exame local, a fim de constatar se a construção oferece perigo e promover as providências que se fizerem necessária.

**Parágrafo único.** Decorrido o prazo neste artigo, o proprietário da obra deverá retirar andaimes e qualquer outro elemento extenso que constituam problemas de segurança quanto à sua estabilidade.

## CAPÍTULO VI DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 49.** Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações classifica-se em:

I- residenciais: aquelas que dispuserem de, pelo menos, um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário, sendo destinadas à habitação de caráter permanente ou de temporada, podendo ser:

a) unifamiliar: quando corresponder à uma única unidade habitacional por lote de terreno;

b) multifamiliar: quando corresponder a mais de uma unidade – que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispendo de áreas de instalações comuns que garantem o seu funcionamento.

II- para o trabalho: aquelas destinadas a abrigar atividades econômicas comerciais, industriais e de prestação de serviços, conforme definição apresentada a seguir:

a) comerciais: as destinadas à armazenagem ou venda de mercadorias ou bens de consumo pelo sistema de varejo ou atacado;

b) industriais: as destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

c) de serviços: as destinadas às atividades de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais.



III- especiais: aquelas destinadas à atividade de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer;

IV- Mistas: aquelas que reúnem em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso.

**Art. 50.** O uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços será permitido somente quando a natureza das atividades comerciais ou de serviços não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores e o seu acesso for independente a partir do logradouro público.

**Art. 51.** Todas as edificações deverão atender, naquilo que couber, as seguintes disposições legais:

I - normas de segurança contra incêndio do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro – CBMERJ e da Defesa Civil;

II - normas de segurança e medicina do trabalho da Consolidação das Leis de Trabalho - CLT;

III - disposições legais estabelecidas pelo Ministério da Saúde e pela Secretaria Municipal de Saúde;

IV - disposições legais estabelecidas pela Secretaria Municipal e Estadual de Educação;

V - disposições legais estabelecidas pelos órgãos ambientais;

VI - disposições legais estabelecidas pelos órgãos de preservação do Patrimônio Cultural.

**Art. 52.** As edificações destinadas às atividades comerciais de gêneros alimentícios ou congêneres deverão obedecer, além das disposições desta Lei que lhes couberem, às restrições das autoridades sanitárias competentes.

**Art. 53.** As edificações destinadas a abrigar atividades industriais que sirvam à manipulação ou depósito de produtos inflamáveis ou tóxicos, deverão ser implantadas em local conveniente preparado e isolado das divisas e demais unidade existentes no lote.

## CAPÍTULO VII DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

### Seção I Do Alinhamento e Nivelamento

**Art. 54.** O Município, mediante requerimento, fornecerá uma ficha técnica contendo as notas de nivelamento e alinhamento, e em caso de logradouro já pavimentado, deverá fornecer também o nivelamento da testada.

**Art. 55.** Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro das áreas urbanas deverão obedecer ao alinhamento e ao afastamento obrigatórios, determinados pelo Município, de acordo com o zoneamento.

§1º Desde que o zoneamento não disponha em contrário, os afastamentos mínimos serão:

I - afastamento frontal: 3,00m (três metros);

II - afastamentos laterais: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);



III - afastamento de fundos: 3,00m (três metros);

IV - afastamento entre as edificações isoladas de 1 (um) pavimento no mesmo lote com abertura(s) confrontante(s): 6,00m (seis metros); e sem abertura confrontante (paredes cegas): 3,00m (três metros).

§2º Salvo as disposições do zoneamento, as edificações coladas em uma e no máximo duas divisas adjacentes do terreno terão a exigência de afastamento lateral de uma das divisas igual a 3,00m (três metros). Se não for mantido o afastamento de fundos, o frontal passará a ser 5,00m (cinco metros);

§3º As edificações de 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos no máximo, coladas em divisas opostas, deverão ter o afastamento frontal mínimo igual a 5,00m (cinco metros), salvo o disposto no zoneamento;

§4º Para edificações em terreno onde já haja 1 (uma) edificação construída obedecendo o afastamento frontal previsto, será exigido que o afastamento entre as duas seja, em qualquer caso, de 6,00 m (seis metros) se o afastamento de fundos não for mantido.

**Art. 56.** Aos prédios industriais somente será permitida a construção em áreas previamente determinadas no zoneamento para este fim, obedecendo ao que se segue:

I - afastamento mínimo das divisas laterais, de no mínimo, 3,00m (três metros);

II - afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) da divisa frontal com o passeio, sendo permitido, neste espaço, pátio de estacionamento.

**Art. 57.** Os prédios comerciais, construídos em zona comercial ou permissíveis em zona residencial, que ocuparem a testada do lote, deverão obedecer as seguintes condições:

I - o caimento da cobertura deverá sempre ser no sentido oposto ao passeio ou paralelo a este;

II - no caso de se fazer passagem lateral em prédios comerciais, esta nunca será inferior a 1,00m (um metro).

## Seção II Das Fundações

**Art. 58.** Sem prévio saneamento do solo, nenhuma construção poderá ser edificada sobre terreno: úmido e pantanoso.

**Art. 59.** As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações das Normas Técnicas Brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§1º As fundações não poderão invadir o leito da via pública.

§2º As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que:

I- não prejudiquem os imóveis vizinhos;

II- sejam totalmente independentes das edificações vizinhas existentes e integralmente situadas dentro dos limites do lote.



### Seção III Das Paredes

**Art. 60.** As paredes de alvenaria de tijolos das edificações deverão ter os respaldos, sobre os alicerces, devidamente impermeabilizados e as seguintes espessuras:

I- um tijolo ou 0,15cm (quinze centímetros) para as paredes externas;

II- meio tijolo ou 0,13cm (treze centímetros) para as paredes internas;

III- tijolo a cutelo ou 0,10m (dez centímetros) para as paredes de simples vedação sem função estática, tais como paredes de armários embutidos e divisões internas de compartimentos sanitários.

**Art. 61.** As paredes internas, que constituírem divisão entre economias distintas, deverão ter 0,25m (vinte e cinco centímetros) de espessura, no mínimo.

**Art. 62.** As paredes de gabinetes sanitários, banheiros, despensas e cozinhas, junto a fogão e pia, deverão ser revestidas, no mínimo até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de material impermeabilizante, lavável (liso e resistente).

**Art. 63.** As paredes construídas nas divisas dos lotes deverão sempre ser de alvenaria ou material incombustível e ter a espessura mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

**Art. 64.** As espessuras mínimas de paredes constantes dos artigos anteriores poderão ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam, comprovadamente, no mínimo, os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

### Seção IV Dos Pisos

**Art. 65.** Os pisos de banheiros, cozinhas, lavanderias, garagens, depósitos, despensas, áreas de serviço e sacadas deverão ser impermeáveis e laváveis.

**Art. 66.** Os pisos de dormitórios e dependências diurna prolongada deverão ser de materiais de bom isolamento térmico, segundo as normas da ABNT.

**Art. 67.** Os pisos de nível do solo serão assentes sobre uma camada de concreto de 0,10m (dez centímetros) de espessura, convenientemente impermeabilizada.

### Seção V Das Circulações

**Art. 68.** As escadas ou rampas para pedestres deverão ter a largura mínima de 1m (um metro) livres.

§1º Nas edificações de caráter comercial e nos prédios de apartamentos, a largura mínima será de 1,00m (um metro) livre;

§2º As escadas de uso nitidamente secundário e eventual como para depósito, garagens, dependência de empregada e casos similares, poderão ser reduzidas para até o mínimo de 0,80m (oitenta centímetros);

§3º A existência de elevador na edificação não dispensa a construção de escada;

§4º As escadas que atendam a mais de dois pavimentos serão incombustíveis;



§5º Escada de ferro não é considerada incombustível.

§6º As rampas de ligação entre dois pavimentos, para pedestres, não poderão ter declividade superior a 8% (oito por cento).

**Art. 69.** O dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula de Blondel:  $2h + b = 0,63m$  a  $0,64m$  (onde  $h$  é a altura dos degraus e  $b$  a profundidade), obedecendo aos seguintes limites:

- I- altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros);
- II- largura mínima de 0,27m (vinte e sete centímetros).

**Parágrafo único.** Não serão permitidas escadas em leque.

**Art. 70.** Sempre que a altura a vencer for superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), ou o número de degraus for maior que 18 (dezoito), será obrigatório intercalar um patamar de profundidade mínima igual a largura adotada pela escada.

**Art. 71.** Os corredores de uso exclusivo de residências unifamiliares, deverão ter uma largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

**Art. 72.** Nas edificações de caráter comercial e prédio de apartamentos, a largura mínima de corredores será de 1,00m (um metro).

**Art. 73.** A passagem que tiver como fim acesso público, para o atendimento de mais de três estabelecimentos comerciais, será considerado galeria e obedecerá ao seguinte:

- I - largura mínima: 3,00m (três metros);
- II - pé-direito mínimo: 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
- III - quando tiver um só acesso para a via pública e for em linha reta, a profundidade máxima é de 25,00m (vinte e cinco metros);
- IV - quando tiver dois acessos para logradouros diferentes, a profundidade máxima será de 50,00m (cinquenta metros) para as dimensões mínimas estabelecidas nos itens (a) e (b).

## **Seção VI Dos Muros e Muros do Arrimo**

**Art. 74.** Quando as divisas entre os lotes forem fechados por muros de alvenaria, estes deverão ser feitos sobre alicerces de pedra ou concreto e possuírem condições de estabilidade.

**Parágrafo único.** Está proibida a colocação de materiais cortantes ou perfuradores, como vidro ou similares em muros de altura inferior a 2,10m (dois metros e dez centímetros).

**Art. 75.** O Município poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes, que possa ameaçar a segurança das construções existentes.

## **Seção VII Das Calçadas e Passeios**

**Art. 76.** Os proprietários são obrigados a pavimentar e manter os passeios em frente das suas construções.



**Art. 77.** Está proibida a colocação de mobiliário urbano como, cestas de lixo, postes, frades, placas, sinalização ou arborização em passeio público quando estes atrapalharem ou dificultarem a circulação nas calçadas ou a acessibilidade aos lotes, além de locais em frente à edificações de caráter histórico e cultural.

**Art. 78.** O piso do passeio deverá ser de material resistente, antiderrapante e não interrompido por degraus ou mudanças abruptas de nível.

**Parágrafo único.** Está proibido o desnível do passeio entre o meio fio e a testada do lote.

**Art. 79.** Todos os passeios deverão possuir rampas de acesso junto às faixas de travessia conforme figura a seguir:

**Art. 80.** Nos casos de acidentes, e obras que afetem a integridade do passeio, o agente causador será responsável pela sua recomposição a fim de garantir as condições originais do passeio danificado.

**Art. 81.** Os acessos de veículos aos lotes deverão ser feitos, obrigatoriamente, por meio de rebaixamento do meio-fio, sem uso de cantoneiras, sendo que o rampeamento do passeio terá, no máximo, até 1,00m (um metro) de extensão.

**Art. 82.** É vedada a utilização do passeio por mesas e cadeiras admitindo-se a ocupação do recuo das edificações comerciais destinadas a hotel, restaurante, bares e similares mediante cobertura do tipo toldo, a título precário, e guardada uma faixa livre para a circulação de pessoas até o interior da edificação de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sem prejuízo das garantias de acessibilidade e das condições mínimas de segurança e prevenção contra incêndio e pânico.

### **Seção VIII Das Instalações**

**Art. 83.** Uma vez construída a canalização de esgoto de um logradouro é obrigatória a ligação de todas as edificações devendo ser condenadas e inutilizadas as fossas e os sumidouros.

**Art. 84.** As fossas com sumidouros deverão ficar a uma distância mínima de 15,00m (quinze metros) de raio, do poço de captação de águas no mesmo terreno ou em terreno vizinho.

## **CAPÍTULO VIII DOS ELEMENTOS DA CONSTRUÇÃO**

### **Seção I Das Fachadas**

**Art. 85.** É livre a composição de fachadas, excetuando-se as localizadas em Áreas de Especial Interesse Histórico e Cultural, devendo, neste caso, ser ouvido o Órgão Federal, Estadual ou Municipal competente.

**Parágrafo único.** Tratando-se de edificação tombada pelo Governo Federal ou pelo Governo Estadual, será ouvido o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) ou o Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (INEPAC) respectivamente.

**Art. 86.** As fachadas situadas no alinhamento não poderão ter, até a altura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), saliências maiores que 0,20m (vinte centímetros), nem poderão abrir persianas, ou qualquer outro tipo de vedação, abaixo desta altura.



**Art. 87.** As fachadas do Centro Histórico, onde forem consideradas pela Secretaria de Obras e Urbanismo, como sendo antigas, as mesmas não poderão sofrer alterações ou serem demolidas, permitindo então serem somente restauradas, obedecendo a sua identidade arquitetônica e cultural.

**Art. 88.** Não serão permitidos, sobre os passeios públicos, beirais, gárgulas, pingadeiras ou escoadouros de águas pluviais ou de águas servidas.

**Art. 89.** É obrigação do proprietário a colocação da placa de numeração que deverá ser fixada em lugar visível.

## **Seção II Das Marquises, Toldos e Balanços**

**Art. 90.** Será permitida a construção de marquises nas testadas das edificações, desde que obedecidas as seguintes condições:

I- Não poderão exceder  $\frac{3}{4}$  (três quartos) da largura de passeio com balanço máximo de 3,00m (três metros);

II- Nenhum de seus elementos componentes, estruturais ou decorativos, poderá estar a menos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do passeio público;

III- Não poderão prejudicar a iluminação e a arborização pública;

IV- Serem construídas de material impermeável e incombustível.

**Art. 91.** Serão permitidos toldos retratáveis desde que obedecidos os três primeiros itens do artigo anterior.

**Art. 92.** As fachadas que ficarem recuadas do alinhamento, em virtude de afastamento obrigatório, poderão ser balanceadas, a partir do segundo pavimento, até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

## **Seção III Das Coberturas**

**Art. 93.** As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam perfeita impermeabilização e isolamento térmico.

**Art. 94.** As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

**Parágrafo único.** Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores e as águas serem canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta.

## **Seção IV Da Iluminação e Ventilação**

**Art. 95.** Todo o compartimento deverá dispor de abertura, comunicando diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote para fins de iluminação e ventilação (excetuam-se desta obrigatoriedade os corredores internos até 10,00 m (dez metros) de comprimento e as caixas de escada em edificações unifamiliares de no máximo 2 (dois) pavimentos.

**Parágrafo único.** Nenhuma abertura será considerada iluminando ou ventilando partes de compartimento que dela ficarem à distância de mais de três vezes o pé-direito respectivo.



**Art. 96.** Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisória ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

**Art. 97.** Aberturas para iluminação e/ou ventilação, confrontantes, em unidades diferentes, não poderão ter entre elas distância menor que 6,00 m (seis metros), mesmo que estejam em um mesmo edifício.

**§1º** Nos casos de áreas fechadas para iluminação e/ou ventilação de áreas de serviço, esta distância fica reduzida para 3,00 m (três metros), de forma que permita a inscrição de um círculo com este diâmetro;

**§2º** Os poços de ventilação, não poderão ter área menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros quadrados), nem dimensão menor que 1,00 m (um metro), devendo ser revestido internamente e visitáveis na base. Somente serão permitidos em edificações de mais de dois pavimentos e para ventilar sanitários, banheiros, corredores, caixas de escada, adegas, porões e garagens.

**Art. 98.** Não serão considerados como aberturas para iluminação, as janelas que abrirem para terrenos cobertos, alpendres ou avarandados com mais de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

**Parágrafo único.** Quando os terraços, alpendres ou avarandados estiverem situados em áreas fechadas, ficam reduzidas para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a largura mencionada no presente artigo.

**Art. 99.** As janelas de ventilação e iluminação deverão ter, no conjunto, para cada compartimento a área mínima de:

I- 1/6 (um sexto) da área de compartimento para salas, dormitórios, refeitórios e locais de trabalho;

II- 1/8 (um oitavo) da área do compartimento para cozinha, copas, lavanderias, rouparias, banheiros, vestiários e gabinetes sanitários;

III- 1/10 (um décimo) da área do compartimento para vestíbulos, corredores, caixa de escada, armazém, loja, sobreloja, piscina, mesmo no caso de serem feitas a iluminação pelas coberturas;

IV - 1/15 (um quinze avos) da área do compartimento para depósitos de garagens.

**§1º** As relações dos itens acima ficam alteradas, respectivamente, para 1/5 (um quinto), 1/7 (um sétimo), 1/12 (um doze avos) e 1/15 (um quinze avos) quando as aberturas abrirem para avarandados, terraços ou alpendres, com mais de 1,00 m (um metro) e menos que os limites fixados no artigo anterior;

**§2º** A área mínima permitida para iluminação e ventilação será, em qualquer caso de 0,50m<sup>2</sup> (cinquenta centímetros quadrados);

**Art. 100.** Nas aberturas de iluminação, a distância entre a parte inferior da verga e o forro não poderá ser superior a 1/6 (um sexto) do pé-direito.

**Art. 101.** Pelo menos metade da área das aberturas de iluminação deverá servir para ventilação.



## Seção V Dos Compartimentos

**Art. 102.** Para os efeitos da presente Lei, o destino dos compartimentos não será considerado apenas pela sua denominação em planta baixa, mas também pela sua finalidade lógica, decorrente de sua disposição no projeto.

**Art. 103.** Nos dormitórios de uma edificação ou unidade residencial, a área útil mínima será de 7.50m<sup>2</sup> (sete metros e meio quadrados).

**Parágrafo único.** No caso de haver dependências de serviços, poderá ser admitido um dormitório com acesso por essas dependências, não podendo ter área útil menor do que 6,00m (seis metros quadrados), nem dimensão menor que 2,00m (dois metros).

**Art. 104.** As cozinhas, copas e despensas não poderão ter área útil menor do que 4,00m (quatro metros quadrados), nem dimensão menor que 2,00m (dois metros).

**Parágrafo único.** As cozinhas não poderão ter comunicação direta com dormitório, nem com banheiros.

**Art. 105.** Os banheiros não poderão ter área útil menor do que 2,50m (três metros quadrados) nem dimensão menor que 1,20m (um metro e vinte centímetros).

**Parágrafo único.** No caso de haver mais de um banheiro e um deles for utilizado como lavabo ou banheiro de serviço, este poderá ter área útil de 1,50m (um metro e meio quadrado), não se admitindo dimensão menor do que 0,90m (noventa centímetros).

**Art. 106.** A alteração das dimensões mínimas estipuladas pelos artigos 103, 104 e 105, só serão permitidas em construção do tipo popular, cujos projetos serão fornecidos pelo Município ou órgão estadual e/ou federal competente.

**Art. 107.** As lojas, salas e escritórios de edificações comerciais ou mistas, deverão ter área útil mínima de 15 m (quinze metros quadrados), excluindo-se a área das instalações sanitárias.

**Parágrafo único.** As lojas deverão ter banheiros dentro das dimensões mínimas previstas pelo artigo 105.

## Seção VI Das Portas

**Art. 108.** O dimensionamento das portas deverá obedecer a uma altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e as seguintes larguras mínimas:

I- porta de entrada principal - 0,80m (oitenta centímetros), para edificações residenciais e 1,10m (um metro e dez centímetros), para edificações de uso coletivo;

II- porta de acesso a salas, dormitórios, gabinetes, cozinhas – 0,70m (setenta centímetros);

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

**Art. 109.** As portas dos compartimentos que tiverem instalados aquecedores de gás deverão ser dotadas de elementos em sua parte inferior, conforme figura 02, de forma a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação de eventual vazamento de gás.

## Seção VII Dos Pés-Direitos

**Art. 110.** O pé-direito mínimo será de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para compartimentos de longa permanência, tais como: salas, dormitórios, escritórios e locais de



trabalho, e de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), para as copas, cozinhas, banheiros, vestiários, corredores, garagens, porões e jiraus.

**Art. 111.** O pé-direito mínimo para lojas será de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

**Parágrafo único.** Quando a área do jirau ocupar no máximo 50% (cinquenta por cento), na área da loja o pé-direito mínimo ficará reduzido para 2,10m (dois metros e dez centímetros).

## **CAPÍTULO IX DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS DIVERSOS**

### **Seção I Dos Edifícios de Apartamentos**

**Art. 112.** Além de outras disposições do presente código que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer às seguintes condições particulares:

I- os corredores de uso coletivo deverão ter uma largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), tendo os de entrada para prédios com mais de três pavimentos largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II- os dormitórios dos apartamentos não poderão ter dimensão menor que 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e terão as áreas de acordo com as especificações abaixo;

III- no caso de apenas um dormitório, a área mínima será de 9,00 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados);

IV- no caso de dois ou mais dormitórios, o primeiro deverá satisfazer a condição anterior e os restantes poderão ter a área mínima de 7,50m<sup>2</sup> (sete metros e cinquenta centímetros quadrados);

V- no caso de haver dependências sanitárias de serviço poderá ser admitido um dormitório que tenha acesso para essas dependências, tendo área mínima de 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) e largura mínima de 2,00 m (dois metros);

VI - as cozinhas, copas e despensas não poderão ter área menor que 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados), nem dimensão menor que 2,00 m (dois metros);

VII - os compartimentos sanitários que contiverem apenas um vaso sanitário e um chuveiro ou um vaso e um lavatório, poderão ter uma área mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados) e dimensão mínima de 0,90m (noventa centímetros);

VIII - todos os apartamentos deverão ser dotados de uma área de serviço com tanque, com a superfície mínima de 1,50 m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados) e dimensão mínima de 1,00 m (um metro).

**Art. 113.** Todos os edifícios que tiverem mais quatro pavimentos acima do térreo, deverão ser servidos por elevadores.

**Art. 114.** Quando estiverem mais de 03 (três) pavimentos, deverão ser dotados de instalação coletora de lixo. Esta instalação deverá ser perfeitamente vedada com dispositivos de fechamento automático e apresentar boas condições de limpeza e lavagem. As paredes e os pisos do local de chegada do lixo deverão ser revestidos de material impermeável, liso e lavável.



**Parágrafo único.** O depósito coletor de lixo deverá ter acesso direto da rua por passagem com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) de pé-direito.

**Art. 115.** Cada apartamento deverá constar de, pelo menos, uma sala, um dormitório, cozinha, banheiro, circulação e uma área de serviço.

**Art. 116.** Os prédios de apartamentos, situados nas zonas comerciais e que também se destinarem a escritórios ou a outros usos não residenciais, deverão ter a parte residencial independente das demais.

## **Seção II** **Dos Hotéis e Estabelecimentos de Hospedagem**

**Art. 117.** Além de outras disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os hotéis e estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às seguintes determinações:

I- os dormitórios para dois leitos deverão ter área mínima de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) e, para um leito, área mínima de 9,00 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados); em qualquer caso não poderão ter dimensão menor que 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

II- todos os quartos deverão ser servidos por lavatórios com água corrente ou banheiros privativos;

III- caso não sejam dotados todos os quartos de banheiros privativos, deverão existir sanitários coletivos, em todos os andares, na proporção de um vaso e um chuveiro, em separados, para cada grupo de seis leitos;

IV- as instalações sanitárias para o pessoal de serviço deverão ser independentes das destinadas aos hóspedes;

V- deverão ter, no pavimento térreo, vestíbulo de entrada, instalações de portaria e recepção, com dimensão mínima de 3,00 m (três metros), além de entrada de serviço independente;

VI- os corredores não poderão ter largura inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), livres de obstáculos;

VII - o corredor da entrada principal deverá obedecer ao disposto para os edifícios de apartamentos;

VIII - as paredes de banheiros, despensas, cozinhas e lavanderias deverão ser revestidas até a altura de 2,05 m (dois metros e cinco centímetros) com azulejo ou material similar;

IX - quando tiverem mais de três pavimentos, deverão possuir instalações de coleta de lixo de acordo com as exigências previstas para edifícios de apartamentos;

X - quando tiverem mais de quatro pavimentos acima do térreo, deverão ter elevadores.

XI - deverão ter instalações preventivas contra incêndio;

XII - deverão ter reservatórios de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa abastecedora.



### Seção III Das Escolas e Estabelecimentos de Ensino

**Art. 118.** Além das disposições deste Código que lhe forem aplicáveis, as escolas e estabelecimentos de ensino deverão obedecer às seguintes determinações:

I- as edificações destinadas às escolas de 1º e 2º Ciclos, ou equivalente, deverão obedecer às taxas de ocupação do terreno previstas no zoneamento, excluídos os galpões destinados a recreio aberto;

II- devem ter dependências especiais para as instalações administrativas;

III- as salas de aula deverão ter o pé-direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), e comprimento máximo de 9,00 m (nove metros) e a largura mínima de 5,00 m (cinco metros). A capacidade máxima será de 40 (quarenta) alunos com uma área mínima de 1,50 m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados) por aluno;

IV- as aberturas para iluminação e ventilação deverão somar, no mínimo, 1/5 (um quinto) da área da sala, devendo ser situadas do lado esquerdo em relação aos alunos e serem orientadas para os lados sudeste, leste, nordeste ou norte;

V - quando destinadas a menores de 15 (quinze) anos, deverão ter área coberta para recreação, além de pátio aberto, nas seguintes proporções:

a) a área coberta para recreação deverá ter, no mínimo, 3,00 a 5,00m<sup>2</sup> (três a cinco metros quadrados) por ano;

b) a área destinada aos pátios abertos deverá ter de 3,00 a 5,00m<sup>2</sup> (três a cinco metros quadrados);

VI - os corredores e escadas terão a largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

VII - as escadas terão um patamar obrigatório de no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e serão obrigatoriamente de material combustível;

VIII - os estabelecimentos com mais de 200 (duzentos) alunos, a largura das escadas será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) mais 0,008 (oito milímetros) por aluno que exceder a 200 (duzentos), se houver apenas uma escada;

IX - a distância da porta da sala de aula até a escada de acesso ou aos gabinetes sanitários não poderá exceder de 25,00 m (vinte e cinco metros);

X - as escolas mistas deverão ter gabinetes sanitários separados para ambos os sexos, nas seguintes proporções:

a) até 100 (cem) alunas: 5 (cinco) vasos, 3 (três) lavatórios e 4 (quatro) vasos e 2 (dois) lavatórios para cada novo grupo de 100 (cem) alunas;

b) até 100 (cem) alunos, 2 (dois) vasos, 3 (três) lavatórios e 3(três) mictórios e 1 (um) vaso, 2 (dois) lavatórios e 3 (três) mictórios para cada novo grupo de 100 (cem) alunos;

XI - as escolas somente femininas ou somente masculinas deverão ter instalações sanitárias correspondentes às exigidas no item anterior, para cada grupo de 50 (cinquenta) alunos ou fração nos respectivos setores;

XII - bebedouros de água filtrada e (um) para cada grupo de 50 (cinquenta) alunos;



XIII - prevenção contra incêndio;

XIV - a capacidade de água e também da fossa séptica deverá ser para cada uma de 50 (cinquenta) litros/aluno/dia.

**Art. 119.** Os estabelecimentos que tiverem internatos, além das disposições que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer às seguintes determinações:

I - os dormitórios deverão ter área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por aluno, pé-direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) e área máxima de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) .

II - deverão ter salas em tamanho e número suficientes para que os alunos internos possam ler ou estudar. Estas salas também poderão funcionar como salas de recreio ou pequenos auditórios;

III - as instalações sanitárias mínimas para os internatos serão:

a) um vaso sanitário para cada grupo de 07 (sete) alunos internos;

b) um chuveiro para cada grupo de 07 (sete) internos;

c) um lavatório para cada grupo de 05 (cinco) alunos internos;

d) um mictório para cada grupo de 30 (trinta) alunos internos do sexo masculino;

e) um bebedouro de água filtrada para cada grupo de 70 (setenta) alunos internos.

IV - os refeitórios deverão ser dimensionados de modo que corresponda uma área mínima ideal de 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) para cada grupo de 5 (cinco) alunos;

V - as cozinhas deverão ter uma área mínima de 15,00 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) para os estabelecimentos de até 50 (cinquenta) alunos internos, aumentando na proporção de 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada grupo de 10 (dez) alunos além dos 50 (cinquenta) alunos;

VI - deverão ter copa, lavanderia, rouparia e despensa, que como cozinha e gabinetes sanitários, deverão ter as paredes revestidas com azulejo ou similar até a altura mínima de 2,05 m (dois metros e cinco centímetros);

VII - prevenção contra incêndio.

#### **Seção IV** **Estabelecimentos Hospitalares e Laboratórios**

**Art. 120.** Além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os hospitais, casas de saúde e estabelecimentos congêneres, deverão obedecer, também, as seguintes determinações:

I- os hospitais e estabelecimentos congêneres deverão observar o afastamento obrigatório de 4,00 m (quatro metros) das divisas do lote;

II- serem construídos inteiramente de material incombustível, não sendo admitidas construções de outro material, mesmo a título precário;

III- terem os pés-direitos de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) em todas as dependências, excetuados os sanitários, depósitos e dependências de serviço nitidamente secundárias;



IV- todos os corredores principais ou os que derem acesso a quartos, enfermarias, consultórios, salas de cirurgia ou de tratamento, deverão ter uma largura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e serem pavimentados com material liso, resistente, impermeável, não sendo permitido o emprego de piso de cimento. Deverão ser tomadas precauções a fim de se evitar ruídos no piso, com o rolamento de carrinhos ou camas. Os corredores secundários deverão ter uma largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

V- os quartos deverão ter as seguintes áreas mínimas:

a) 9,00 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) para 1 (um leito);

b) 14,00 m<sup>2</sup> (quatorze metros quadrados) para 2 (dois) leitos, com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

VI- as enfermarias deverão ter uma área mínima de 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por leito e área máxima de 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados);

VII- para os dormitórios e enfermarias é vedada a orientação para o lado sul;

VIII- a distância máxima permitida de um quarto ou enfermaria à escada ou rampa mais próxima será de 30,00 m (trinta metros);

IX- as portas dos quartos, enfermarias, salas de cirurgia e tratamento deverão ter uma largura mínima de 1,00 m (um metro) e serem adotadas de bandeira móvel;

X- ter instalações sanitárias em cada pavimento para uso de pessoal de serviço e de doentes, com separação por sexo, nas seguintes proporções:

a) quando para uso de doentes, um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada 10 (dez) leitos;

b) quando para uso do pessoal, um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada 30 (trinta) leitos;

XI- as escadas deverão ter degraus de, no máximo, 0,16 m (dezesseis centímetros) de altura e patamares de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

XII - as rampas terão declive máximo de 10% (dez por cento); largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e pavimentação adequada;

XIII - quando não houver rampa ou o prédio tiver mais de três pavimentos, será obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador com capacidade de transportar maca;

XIV - as cozinhas e copas deverão ter seus pisos e paredes revestidos com material liso e impermeável, resistente e lavável;

XV - as lavanderias deverão ter aparelhagem de desinfecção e esterilização de roupas e os pisos e paredes deverão ser revestidos com materiais iguais aos da cozinha.

XVI - as cozinhas e necrotérios deverão ter acessos independentes das entradas de pacientes;

XVII - os necrotérios são obrigatórios para os estabelecimentos hospitalares com mais de 25 (vinte e cinco) leitos. Deverão ter as paredes revestidas com material liso, lavável e impermeável ou pintadas com tinta lavável e os pisos revestidos com material resistente, liso, impermeável e lavável. Deverão, ainda, ser dotados de instalações sanitárias;



XVIII - ter instalações de geradores de energia elétrica de emergência;

XIX - ter instalações para coleta e remoção de lixo, que garantam perfeita assepsia e higiene, em qualquer ponto das instalações.

XX - ter reservatório de água de acordo com as prescrições do órgão ou empresa abastecedora;

XXI - ter prevenção contra incêndio.

#### **Seção V** **Dos Mercadinhos, Açougues e Estabelecimentos Congêneres**

**Art. 121.** Além de outros artigos deste Código que lhes forem aplicáveis, mercadinhos, açougues e estabelecimentos congêneres, deverão obedecer também aos seguintes dispositivos:

I - as paredes deverão ser revestidas, até a altura de 2,05 m (dois metros e cinco centímetros), de material liso, impermeável e lavável;

II - os pisos deverão ser revestidos com material liso, impermeável e lavável, não sendo permitido no caso de açougues o piso simplesmente cimentado, sendo exigido também, neste caso, rodapé curvo para facilitar a limpeza;

III - os compartimentos que servirem como depósitos de produtos comerciais deverão ter as janelas protegidas com telas milimétricas;

IV - deverão ter torneiras e ralos em quantidade suficiente para a lavagem de pisos e paredes;

V - deverão ter instalações sanitárias com chuveiros, lavatórios, mictórios e vasos sanitários para uso dos empregados na proporção de 01 (um) para cada grupo de 10 (dez) pessoas.

#### **Seção VI** **Das Edificações de Diversões Públicas**

**Art. 122.** As edificações destinadas ao uso recreacional, além das normas estabelecidas nesta Lei, deverão também estar de acordo com os critérios da ABNT.

#### **Seção VII** **Dos Depósitos de Inflamáveis, Explosivos e Comércio Gás GLP**

**Art. 123.** Além de outras disposições nesta Lei que lhes forem aplicáveis, os depósitos de inflamáveis, explosivos e comércio de gás GLP, deverão obedecer ainda ao seguinte:

I - O pedido de aprovação das instalações deverá ser acompanhado dos seguintes elementos:

a) planta de situação, na qual deverá constar a edificação, a implantação de maquinário e a posição dos recipientes e dos tanques;

b) especificação da instalação, mencionando o tipo do inflamável, natureza e a capacidade dos tanques ou recipientes, os dispositivos de proteção contra incêndio, aparelhos de sinalização, assim como todo aparelhamento ou maquinário empregado na instalação.

II - Os depósitos de explosivos deverão ser localizados na zona rural.



III – O comércio de gás GLP deverá atender as normas exigidas pela ANP e Corpo de Bombeiros, desde que esteja inserido no Zoneamento Municipal, onde será permitido a sua comercialização.

### **Seção VIII Dos Estabelecimentos Industriais e Oficinas**

**Art. 124.** Além de outros dispositivos desta Lei, que lhes forem aplicáveis, os estabelecimentos industriais e oficinas deverão obedecer ainda o seguinte:

I- terem as fontes de calor ou dispositivos onde se concentra o mesmo, convenientemente dotados de isolamento térmico e afastadas, pelo menos 0,50m (cinquenta centímetros) das paredes;

II- terem instalações e aparelhamento preventivo contra incêndios;

III- terem estrutura metálica ou de concreto armado quando tiverem mais de 2 (dois) pavimentos;

IV- terem as escadas e os entrespos de material incombustível;

V- terem o pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

VI- terem nos locais de trabalho iluminação natural através de abertura com área mínima de 1/7 (um sétimo) de área do piso, sendo admitido lanternins ou “shed”;

VII- terem compartimentos sanitários em cada pavimento devidamente separados para uso de ambos os sexos.

### **Seção IX Dos Postos de Serviço**

**Art. 125.** Posto de serviço é a identificação destinada a atender o abastecimento, lavagem e lubrificações, bem como pequenos reparos de urgência, de veículos automotores.

**Art. 126.** Além dos dispositivos que lhes forem aplicáveis, os postos de serviço estarão sujeitos as seguintes exigências:

I- deverão apresentar projetos detalhados dos equipamentos e instalações;

II- deverão ser construídos com materiais incombustíveis, salvo o madeiramento do telhado e as esquadrias internas;

III- deverão ter muros de alvenaria de 2,00m (dois metros) de altura, separando-os das propriedades vizinhas;

IV- os aparelhos, inclusive as bombas, deverão estar recuados no mínimo 6m (seis metros) do alinhamento frontal do terreno;

V- quando os aparelhos, com exceção das bombas estiverem situados em recintos fechados poderão ser instalados junto às divisas;

VI- deverão ter instalações sanitárias franqueadas ao público, separadas para ambos os sexos;



VII- deverão ter instalações e aparelhamento preventivo contra incêndio.

### **Seção X Dos Asilos, Orfanatos e Congêneres**

**Art. 127.** Os asilos, orfanatos e congêneres deverão obedecer, além das determinações deste Código que lhes forem aplicáveis, às seguintes disposições:

I - o pé-direito dos alojamentos, salas, cozinhas, copas e refeitórios deverá ser, no mínimo, de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros);

II - é vedada a orientação de alojamentos para o lado sul;

III - os alojamentos deverão ser dimensionados na base de, no mínimo, 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por leito, tendo no máximo, 10 (dez) leitos por alojamento;

IV - as instalações sanitárias deverão ser separadas para cada anexo e serem previstas na proporção de 01 (um) vaso sanitário, 01 (um) chuveiro e 01 (um) lavatório para cada 15 (quinze) leitos, devendo ter instalação sanitária independente para o pessoal de serviço;

V - as cozinhas, copas, lavanderias e instalações sanitárias deverão ter as paredes revestidas de material liso, impermeável, lavável e resistente;

VI - as escadas e corredores deverão ter a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e ter os pisos de material impermeável, lavável e resistente. As alturas dos degraus e patamares deverão obedecer a prescrições previstas para os hospitais;

VII - quando tiverem mais de um piso, deverão ser inteiramente de alvenaria;

VIII - ter prevenção contra incêndio;

IX - ter reservatório de água de acordo com a prescrição do órgão ou empresa abastecedora;

X - ter instalações para coleta e remoção de lixo que garantam perfeita higiene, quando o prédio tiver mais de dois pavimentos.

### **Seção XI Das Edificações Destinadas a Escritórios e a Outros Fins Não Residenciais**

**Art. 128.** Além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas a escritórios, consultórios, laboratórios de análise clínica e estúdios de caráter profissional deverão obedecer ainda às disposições deste artigo:

I- as aberturas de ventilação e iluminação deverão perfazer, pelo mínimo, 1/6 (um sexto) da área do compartimento;

II- os corredores do edifício deverão ter uma largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) sendo que para o corredor principal de entrada, haverá mais 0,10 m (dez centímetros) de largura para cada pavimento além do terceiro;

III- deverão ser dotados de reservatório de água de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento;



IV- todos os conjuntos ou salas de área igual ou superior a 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) deverão ser dotados de instalações sanitárias privativas, contendo um (01) vaso e um (01) lavatório;

V- para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área comercial, deverá haver no mínimo, um vaso sanitário para cada sexo com o respectivo lavatório;

VI- não serão permitidas divisões de madeira ou material combustível entre unidades diferentes;

VII- quando tiverem mais de três pavimentos deverão ser dotados de instalações coletoras de lixo, nas condições exigidas para os edifícios de apartamentos;

VIII- o pé-direito mínimo, para os locais de trabalho será de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) para os sanitários e corredores.

## Seção XII Das Lojas e Supermercados

**Art. 129.** Além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, as lojas e supermercados deverão obedecer as seguintes determinações:

I- não poderão ter o pé-direito inferior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), no pavimentos térreo e a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) nos outros pavimentos;

II- as galerias internas ligando ruas através de um edifício terão a largura e o pé-direito correspondente no mínimo a 1/20 (um vinte avos) do seu comprimento, respeitados os limites mínimos de 4,00m (quatro metros), no pavimento térreo e a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) de largura e 3,00m (três metros) para o pé-direito;

III- a iluminação das galerias pelos vãos de acesso será suficiente até o comprimento, de 5 (cinco) vezes a largura;

IV- nos demais casos a iluminação das galerias deverá atender ao já disposto neste código:

V- as escadas para o público terão a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

VI- deverão possuir gabinetes sanitários na proporção de um vaso sanitário e um lavatório para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) ou fração;

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

VIII- quando situados nas zonas comerciais, deverão ter marquises;

IX- quando tiverem mais de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) deverão contar com equipamentos de prevenção contra incêndio;

X - quando estiverem situados em edifícios também residenciais, deverão ter abastecimento de água totalmente independente da parte residencial.

## Seção XIII Dos Bares, Cafés, Churrascarias, Restaurantes e Estabelecimentos Congêneres



**Art. 130.** Além das disposições que lhes forem aplicáveis deverão obedecer mais as seguintes:

I- o pé-direito será o mesmo exigido para as lojas;

II- as paredes e pisos das cozinhas, despensas, copas e adegas deverão ser revestidas com material liso, impermeável, lavável e resistente. Quando for usado azulejo, será tolerado o revestimento das paredes, até a altura de 2,05 m (dois metros e cinco centímetros);

III- deverão ter instalações sanitárias com mictórios, lavatórios, vasos sanitários para ambos os sexos, independentes para o uso público e dos funcionários;

IV- as cozinhas deverão ter uma área mínima de 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e pé-direito mínimo de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros);

V- as janelas das cozinhas, copas e despensas deverão ser obrigatoriamente, protegidas com telas milimétricas;

VI- deverão ter câmaras frigoríficas ou refrigeradores adequados às finalidades a que se destinam.

#### **Seção XIV Das Edificações Para Auditórios, Cinemas E Congêneres**

**Art. 131.** Além das especificações estabelecidas para edificações recreativas em geral, os auditórios deverão satisfazer ainda os seguintes requisitos:

I- as portas de entrada e saída deverão ser independentes e abrirem para fora;

II- a largura das portas, corredores e escadas deverão corresponder a 0,01 m (um centímetro), por pessoa, considerada a lotação completa, e terem, no mínimo, 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III- deverá haver sala de espera com área proporcional a 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada 10 (dez) pessoas, considerada a lotação completa, não devendo nunca ser inferior a 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);

IV- terem pé-direito mínimo de 3,00 m (três metros) em qualquer ponto da plateia, quando não existir balcão;

V- no caso de existir balcão, o pé-direito mínimo será de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) junto à parede do fundo e 3,00 m (três metros) na extremidade aberta do balcão;

VI- os balcões deverão ter parapeito com altura mínima de 1,00 m (um metro);

VII- a plateia deverá ter passagem com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), sendo que os desníveis deverão ser vencidos por meio de rampas;

VIII- as poltronas deverão ser dispostas em filas de 15 (quinze), no máximo, quando intercaladas entre duas passagens, e em fila de 7 (sete), no máximo, quando encostadas à parede;

IX- a distância mínima entre duas filas de poltronas será de 0,90 m (noventa centímetros), medida entre os encostos das poltronas;



X- a distância mínima entre a primeira fila de poltronas e o palco será de 4,00 m (quatro metros), exceto no caso de auditórios para fins comerciais, onde a distância mínima será de 2,00 m (dois metros);

XI- as bilheterias deverão corresponder a, no mínimo, uma para cada 1.000 (mil) espectadores, considerada a lotação completa.

**Art. 132.** Além das especificações já estabelecidas, os cinemas deverão satisfazer ainda os seguintes requisitos:

I- o piso do balcão deverá guardar em qualquer ponto a distância mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), da faixa luminosa de projeção;

II - deverão possuir cabine de projeção observando as exigências das autoridades competentes.

### **Seção XV Dos Depósitos de Mercadorias e de Sucatas**

**Art. 133.** Além de outras disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os depósitos de mercadorias e de sucatas deverão obedecer às seguintes condições específicas:

I- ter o pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II- ter os pisos pavimentados.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de depósitos de materiais, que pela sua natureza possam ser conservados ao tempo, deverão ser guardados de maneira a não serem visíveis dos logradouros públicos. Para tanto será exigido um muro periférico de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura.

### **Seção XVI Das Fábricas e Oficinas**

**Art. 134.** Além de outros dispositivos deste Código que lhes forem aplicáveis, as fábricas e oficinas deverão obedecer ainda aos seguintes:

I- terem as fontes de calor ou dispositivos convenientemente dotados de isolamento térmico e afastados, pelo menos, 0,50m (cinquenta centímetros) das paredes;

II- terem os depósitos combustíveis em locais adequadamente preparados;

III- terem instalações e aparelhamento preventivo contra incêndios;

IV- terem estrutura metálica ou de concreto armado quando tiverem mais de dois (2) pavimentos;

V- terem as paredes, quando junto às divisas, do tipo corta-fogo (dupla), elevadas 1,00m (um metro), no mínimo, acima da calha ou teto.

VI- terem as escadas e os entrepisos de material combustível;

VII- terem o pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

VIII- terem nos locais de trabalho iluminação natural, através de abertura com área mínima de 1/7 (um sétimo) da área de piso, sendo admitidos através da cobertura;



IX- terem compartimentos sanitários em cada pavimento devidamente separados para uso de ambos os sexos, nas seguintes proporções:

a) sanitários masculinos: 1 (um) vaso, 1 (um) mictório, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada grupo de 25 (vinte e cinco) pessoas ou fração;

b) sanitários femininos: 1 (um) vaso, 1(um) lavatório e 1(um) chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) pessoas ou fração;

X- terem vestiários com armários, para todos os operários em grupos separados para cada sexo;

XI- nos estabelecimentos onde trabalharem mais de 50 (cinquenta) operários deverão ter obrigatoriamente refeitórios;

XII- quando houver chaminé, a mesma deverá estar 5,00 m (cinco metros) acima de qualquer edificação situada num raio de 50,00 m (cinquenta metros).

### **Seção XVII Das Garagens**

**Art. 135.** A obrigatoriedade ou não de construção de garagens nas edificações deve obedecer ao previsto no zoneamento.

**Art. 136.** São considerados edifícios de estacionamento de veículos aqueles que destinarem para tal fim mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área construída.

**Art. 137.** As garagens em prédios ou em edifícios de estacionamento, com frente para mais de um logradouro público, deverão ter a entrada e saída de veículos voltadas para as vias de menor movimento.

**§ 1º** Sempre que se apresentar impossibilidade em atender a esta exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor movimento, ficará a critério do órgão técnico competente do Município a dispensa do atendimento ao disposto neste artigo.

**§2º** O Município poderá negar licença para a construção de edifícios de estacionamento, toda vez que julgar inconveniente a circulação de veículos na via pública.

### **Seção XVIII Das Lavanderias e Tinturarias**

**Art. 138.** Além de outras disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, as construções destinadas às lavanderias e tinturarias deverão ainda satisfazer às seguintes:

I - serem construídas de material incombustível;

II - terem o pé-direito mínimo de 3,50 m três metros e cinquenta centímetros;

III - terem paredes revestidas até 2,05 m (dois metros e cinco centímetros) de altura, no mínimo, de material liso e impermeável;

IV - terem instalações sanitárias com vasos sanitários e lavatórios, para uso dos empregados, na proporção de 1 (um) para cada grupo de 10 (dez) pessoas.

**Art. 139.** As instalações hidráulicas deverão ser feitas de acordo com as exigências do orago ou empresa abastecedora.



**Art. 140.** As instalações sanitárias deverão ser feitas obedecidas às instruções da CEDAE e/ou do Posto de Saúde Estadual, só sendo permitida a construção de fossa se afastada no mínimo 20,00m (vinte metros) do poço de captação de água no mesmo terreno ou em terreno vizinho.

## **CAPÍTULO X DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 141.** A fiscalização, no âmbito de sua competência expedirá notificações e autos de infrações para cumprimento das disposições desta Lei, endereçados aos proprietários da obra ou responsável técnico.

§1º As notificações preliminares serão expedidas apenas para cumprimento de alguma exigência acessória contida no processo ou regularização de projeto, obra ou simples falta de cumprimento de disposições desta Lei;

§2º A notificação preliminar terá o prazo de 15 (quinze) dias para ser cumprida.

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

## **CAPÍTULO XI DAS DEMOLIÇÕES**

**Art. 142.** A demolição de qualquer edifício, excetuados apenas os muros de fechamentos até 2,00m (dois metros) de altura, só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

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

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

§3º O requerimento em que for solicitada licença para demolição compreendida nos parágrafos 1º e 2º, será assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário;

§4º Durante a demolição, o profissional será obrigado a manter em local visível a placa regulamentar;

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

§6º O órgão municipal competente poderá sempre que julgar conveniente, estabelecer horário dentro do qual uma demolição deva ou possa ser feita;

§7º No pedido de licença para demolição, deverá constar o prazo de duração dos trabalhos, o qual poderá ser prorrogado, atendendo solicitação justificada do interessado e a juízo do órgão competente do Município;

§8º Caso a demolição não fique concluída dentro do prazo prorrogado, o proprietário ficará sujeito às multas no presente Código, a critério do órgão competente do Município.



**Art. 143.** O Município poderá obrigar a demolição de prédios que estejam, a juízo do órgão técnico competente ameaçados de desabamento ou as obras em situação irregular, cujos proprietários não cumprirem com as determinações deste Código.

**Parágrafo único.** O Município poderá efetuar a demolição, caso o proprietário não providencie, cobrando do mesmo as despesas, acrescidas de uma taxa de 20% (vinte por cento).

**Art. 144.** O Município poderá demolir ou mandar demolir, total ou parcialmente, construções executadas em desacordo com a legislação vigente.

**Art. 145.** Os andaimes e tapumes de uma construção paralisada deverão ser demolidos, a critério do Município, no caso da paralisação se prolongar por mais de 60 (sessenta) dias, mesmo que a construção seja afastada do alinhamento, desimpedindo o passeio e deixando-o em perfeitas condições de conservação.

## CAPÍTULO XII DAS OBRAS PARALISADAS

**Art. 146.** No caso de se verificar a paralisação de uma construção por mais de 60 (sessenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um muro ou tapume, dotado de portão de entrada observado às exigências deste Código para fechamento dos terrenos nas ruas pavimentadas.

**§1º** Tratando-se de construção no alinhamento, um dos vãos abertos sobre o logradouro deverá ser guarnecido com uma porta para permitir o acesso ao interior da construção, devendo todos os outros vãos para o logradouro serem fechados de maneira segura e conveniente.

**§2º** No caso de continuar paralisada a construção, depois de decorridos mais de 60 (sessenta) dias, será feito pelo órgão municipal de obras um exame do local, a fim de constar se a construção oferece perigo e promover as providências que se fizerem necessária.

## CAPÍTULO XIII DAS NOTIFICAÇÕES E AUTUAÇÕES

**Art. 147.** A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infração para cumprimento das disposições deste Código, endereçados ao proprietário da obra ou responsável técnico.

**§1º** A notificação preliminar terá o prazo de 15 (quinze) dias para ser cumprida;

**§2º** Esgotado o prazo fixado na notificação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á auto de infração;

**§3º** As notificações preliminares serão expedidas apenas para cumprimento de alguma exigência acessória contida em processo ou regularização do projeto, obra ou simples falta de cumprimento de disposições deste Código.

**Art. 148.** Não caberá notificação preliminar, devendo o infrator ser imediatamente autuado:

I- quando iniciar obra sem a devida licença da Prefeitura Municipal e sem o pagamento dos tributos devidos;

II- quando não cumprir a notificação preliminar no prazo regulamentar;

III- quando houver embargo ou interdição.



**Art. 149.** O auto de infração conterà, obrigatoriamente:

- I- dia, mês, ano e lugar em que foi lavrado;
- II- nome e assinatura do fiscal que o lavrou;
- III- nome e endereço do infrator;
- IV- discriminação da infração e dispositivo infringido;
- V - valor da multa.

**Art. 150.** Uma vez o infrator recusando-se a assinar o auto, far-se-á menção dessa circunstância, na presença de duas testemunhas, que assinarão o auto.

**Parágrafo único.** No caso previsto no artigo anterior, a segunda via do auto de infração será remetida ao infrator pelo correio, com aviso de recebimento (AR), ou publicado pela imprensa local e afixado em local apropriado da Prefeitura Municipal.

**Art. 151.** Os autos de infração serão julgados pelo órgão municipal responsável por obras.

## **CAPÍTULO XIV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

### **Seção I Das Infrações**

**Art. 152.** Constitui infração toda ação ou omissão contrária às disposições deste Código, de leis posteriores, decretos e quaisquer outros atos baixados pelo Prefeito ou responsável pelo órgão municipal de obras.

**Art. 153.** Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar, consentir ou auxiliar alguém a praticar infração, assim como os encarregados da execução deste Código, que por omissão ou negligência, deixarem praticar atos contrários a esta lei, sem que sejam tomadas as medidas fiscais cabíveis.

**Parágrafo único.** Para os efeitos deste artigo, será aplicado ao servidor:

- I - contratado, as penalidades previstas na CLT;
- II - estatuários, as penalidades previstas no Estatuto dos Funcionários Municipais.

### **Seção II Das Penalidades**

**Art. 154.** Aos infratores das disposições deste Código, sem prejuízo de outras sanções a que estiverem sujeitos, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - embargo da obra;
- III - interdição da obra;
- IV - demolição da obra.



A aplicação das penalidades previstas nos itens II e IV deste artigo não exime o infrator da obrigação do pagamento de multa por infração e da regularização da infração cometida.

A multa somente será aplicada ao proprietário da obra.

**Art. 155.** No tocante à demolição, serão observadas as normas constantes do Capítulo XX deste Código.

## **CAPÍTULO XV DAS MULTAS**

**Art. 156.** A pena de multa será aplicada nos casos a seguir relacionados, e dentro dos limites fixados:

I- início ou execução de obra sem licença do Município – R\$ 1.000,00 (um mil reais);

II - execução de obras em desacordo com projeto aprovado ou à legislação vigente – R\$ 2.000,00 (dois mil reais);

III - falta de projeto e do alvará de execução de obra e outros documentos exigidos, no local da obra – R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais);

**§1º** As infrações cujas multas não estiverem previstas neste artigo, serão punidas com multas que podem variar entre R\$ 1.000,00 (um mil reais) e R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a juízo do órgão municipal responsável por obras;

**§2º** As multas serão impostas em valores fixos, observados os limites estabelecidos neste Código, e serão atualizadas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial - IPCA-E, ou por outro que venha a substituí-lo.

**Art. 157.** Serão aplicadas as multas e gerados os autos de infração, quando iniciar a obra sem a devida licença de construção, sendo o andamento do processo de aprovação do projeto, a efetivação do pagamento do auto de infração.

**Art. 158.** O contribuinte terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da intimação da autuação, para regularizar sua situação tributária e de 60 (sessenta) dias, para legalizar a obra e/ou sua modificação, perante o Município, sob pena de ser considerado reincidente.

**Art. 159.** Na reincidência as multas serão aplicadas em dobro.

## **CAPÍTULO XVI DO EMBARGO**

**Art. 160.** A obra em andamento, seja ela de reparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando:

I- estiver sendo executada sem a licença ou alvará do Município, nos casos em que o mesmo for necessário, conforme o previsto neste artigo;

II- for desrespeitado o respectivo projeto;

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

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

V- for começada sem a responsabilidade de profissional matriculado no Município;



VI- estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a executa.

**Art. 161.** Para embargar uma obra, deverá o fiscal ou funcionário credenciado pelo Município lavrar Auto de Embargo, que conterà os motivos do embargo claramente expressos, as medidas que deverão ser tomadas pelo responsável, a data e o local da obra e assinatura do funcionário credenciado, do proprietário ou de duas testemunhas, caso este se recusar.

**Art. 162.** O auto do embargo será entregue ao infrator para que dele tome conhecimento. Caso se recusar a recebê-lo ou não for encontrado, o auto do embargo será publicado pela imprensa local e afixado em local apropriado da Prefeitura Municipal, ou remetido pelo correio, com aviso de recebimento (AR), seguindo-se a ação competente para a suspensão da obra.

**Art. 163.** O embargo somente será lavrado após o cumprimento das exigências consignadas no auto de embargo.

## CAPÍTULO XVII DA INTERDIÇÃO

**Art. 164.** O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado, provisória ou definitivamente, pelo Município, nos seguintes casos:

- I - ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas;
- II - obra em andamento com risco para o público ou para o pessoal da obra;
- III - outros casos previstos neste código.

**Art. 165.** A interdição prevista no artigo anterior será imposta por escrito, após a vistoria efetuada por técnicos da Municipalidade ou pelo próprio responsável pelo órgão municipal de obras.

**§1º** Da interdição constará seus motivos, o dispositivo infringido, o nome do interessado, o local da obra, a assinatura do responsável pelo órgão municipal de obras e a assinatura do interessado ou de duas testemunhas, caso se recusar a receber.

**§2º** A interdição será entregue ao infrator para que dela tome conhecimento. Caso se recusar a recebê-la ou não for encontrado, a interdição será publicada pela imprensa local ou afixada em local apropriado da Prefeitura Municipal, ou remetida pelo correio com aviso de recebimento (AR).

**Art. 166.** Não atendida à interdição e não interposto ou indeferido o respectivo recurso, iniciar-se-á a competente ação judicial.

## CAPÍTULO XVIII DAS PENALIDADES AOS PROFISSIONAIS

**Art. 167.** Além das penalidades previstas na legislação federal pertinente, os profissionais registrados na Prefeitura Municipal ficam sujeitos às seguintes:

I- suspensão da matrícula na Prefeitura Municipal, pelo prazo de 01 (um) anos e 6 (seis) meses, quando:

a) omitirem nos projetos a existência de cursos d' água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção do terreno;



- b) apresentarem objetos em evidente desacordo com o local ou falsearem medidas, cotas e demais indicações do desenho;
- c) executarem obras em flagrante desacordo com o projeto aprovado;
- d) modificarem os projetos aprovados, introduzindo lhes alterações na forma geométrica, sem a necessária licença;
- e) falsearem cálculos, especificações e memória em evidente desacordo com o projeto;
- f) acobertarem o exercício ilegal da profissão;
- g) revelarem imperícia na execução de qualquer obra, verificada por comissão de técnicos nomeados pelo Prefeito Municipal;
- h) iniciarem a obra sem projeto aprovado e sem licença;
- i) entravarem ou impedirem a boa marcha da fiscalização;

II- suspensão da matrícula pelo prazo de 6 (seis) a 12 (doze) meses, em caso de reincidência.

**Art. 168.** As suspensões serão impostas mediante despacho publicado na imprensa local e mediante ofício ao interessado, assinado pelo Prefeito e pelo responsável pelo órgão competente do Município.

**§1º** O profissional, cuja matrícula estiver suspensa, não poderá encaminhar projeto ou iniciar obra de qualquer natureza, nem prosseguir na execução da obra que ocasionou a suspensão, enquanto não findar o prazo desta.

**§2º** É facultado ao proprietário concluir a obra embargada por motivo de suspensão de seu responsável técnico, desde que seja feita a substituição deste por outro profissional.

**§3º** Após a comprovação da responsabilidade de outro técnico, deverá ser imediatamente providenciada a regularização da obra.

## **CAPÍTULO XIX DOS RECURSOS**

**Art. 169.** Caberá recurso ao Prefeito Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, na forma da legislação vigente.

**Parágrafo único.** O recurso de que trata o artigo anterior deverá ser julgado no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de sua apresentação ou interposição.

**Art. 170.** Caso o recurso seja resolvido favoravelmente ao infrator, serão devolvidas as importâncias pagas a título de multas e serão suspensas as penalidades impostas.

## **CAPÍTULO XX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 171.** A numeração das edificações, bem assim como das unidades distintas com frente dando para via pública, no pavimento térreo, será estabelecida pelo órgão competente do Município.

**§1º** É obrigatória a colocação da placa de numeração do tipo oficial ou artístico, a juízo do órgão competente, que deverá ser fixado em lugar visível, no muro de alinhamento e a fachada;



§2º O órgão competente, quando julgar conveniente ou for requerido pelos respectivos proprietários, poderá designar numeração para lotes de terrenos que estiverem perfeitamente demarcados em todas as suas divisas;

§3º Caberá também ao órgão competente a numeração de habitações em fundos de lote;

§4º A numeração das novas edificações será processada por ocasião da vistoria;

§5º No caso de reconstrução ou reforma não poderá ser colocada a placa de numeração primitiva sem anuência do órgão competente;

§6º Quando estiverem danificadas as placas de numeração o órgão competente fará sua substituição, devendo as mesmas serem cobradas dos respectivos proprietários.

**Art. 172.** As construções particulares executadas sem licença dentro da área urbana e que por sua natureza puderem ser toleradas, deverão ser regularizadas mediante levantamento procedido por profissionais habilitados.

**Art. 173.** Os projetos aprovados e que não tenham suas obras iniciadas até a data de vigência da presente Lei, deverão se concretizar num prazo de 1 (um) ano ou adaptá-los de acordo com as normas desta Lei e da Lei de Parcelamento do Solo.

**Art. 174.** São partes integrantes da presente Lei os Anexos I (Modelo de Carimbo) e II (Modelo de Placa de Obra) que a acompanham.

**Art. 175.** As condições das edificações que não estiverem expressamente reguladas pela presente Lei deverão ser analisadas pelos órgãos municipais competentes e pelo Conselho da Cidade.

**Art. 176.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regulamentar e a praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento da presente Lei.

**Art. 177.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, expressamente as dispostas na Lei nº 58 de 23 de novembro de 1978 (Código de Obras do Município de Saquarema).

Saquarema, 07 de outubro de 2013.

**FRANCIANE MOTTA**  
Prefeita

**ANEXO I**  
**MODELO DE CARIMBO**

|  |   |                    |         |                             |           |                       |  |
|--|---|--------------------|---------|-----------------------------|-----------|-----------------------|--|
| PREFEITURA MUNICIPAL DE SAQUAREMA  |   |                    |         |                             |           |                       |  |
| <b>PROJETO PARA CONSTRUÇÃO</b>   |   |                    |         |                             |           |                       |  |
| TIPOLOGIA<br><b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>  | N.º DE PAVIMENTOS<br><b>01</b>  |                    |         |                             |           |                       |  |
| ENDEREÇO<br>RUA XXXXXXXX, LT. XX / QD. XX - LOTEAMENTO XXXXXXXX - XXXXXXXX - X.º DISTRITO DE SAQUAREMA - RJ. |   |                    |         |                             |           |                       |  |
| PROPRIETÁRIO<br>_____<br>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  |   |                    |         |                             |           |                       |  |
| AUTOR DO PROJETO<br>_____  |   |                    |         |                             |           |                       |  |
| RESPONSÁVEL TÉCNICO<br>_____   |   |                    |         |                             |           |                       |  |
| OBSERVAÇÃO   | ESPECIFICAÇÃO<br>XX   |                    |         |                             |           |                       |  |
|  | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">DATA<br/>XXXXXXXXXX</td> <td style="width: 50%; padding: 2px;">PRANCHA</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">ESCALAS<br/>XXXXXXXXXXXXXXXX</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle; font-size: 2em;"><b>01</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">DESENHO<br/>XXXXXXXXXX</td> <td></td> </tr> </table> | DATA<br>XXXXXXXXXX | PRANCHA | ESCALAS<br>XXXXXXXXXXXXXXXX | <b>01</b> | DESENHO<br>XXXXXXXXXX |  |
| DATA<br>XXXXXXXXXX   | PRANCHA   |                    |         |                             |           |                       |  |
| ESCALAS<br>XXXXXXXXXXXXXXXX  | <b>01</b>   |                    |         |                             |           |                       |  |
| DESENHO<br>XXXXXXXXXX  |   |                    |         |                             |           |                       |  |

*Handwritten signature*

