



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

## GABINETE DO PREFEITO

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 07/ 2022.

**Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações, discriminando e estabelecendo normas para as construções no Município de Cabo Frio.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, resolve:

#### TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Cabo Frio, o qual estabelece normas para a elaboração de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais, realizados no território municipal.

Parágrafo único. Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este Código, com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), com a legislação vigente sobre Zoneamento de Uso e de Ocupação do Solo e sobre Parcelamento do Solo, bem como com os princípios previstos na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, em conformidade com o Estatuto da Cidade e o art. 182 da Constituição Federal.

Art. 2º Nas edificações existentes que estiverem em desacordo com as disposições deste Código serão permitidas obras, a fim de adequá-las a legislação vigente.

§ 1º Para concessão de licença nos casos previstos por este artigo, o Poder Público Municipal deverá determinar vistoria na edificação.

§ 2º As obras realizadas no Município serão identificadas como construção, modificação, reforma e demolição, de iniciativa pública ou privada, e somente poderão ser executadas mediante licença ou alvará prévios, expedidos pelo órgão competente do Poder Público Municipal, de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado.

§ 3º Eventuais alterações em projetos aprovados serão consideradas projetos novos para os efeitos deste Código.

Art. 3º Todas as vias públicas e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar, deverão ser projetadas de modo a permitir o acesso, a circulação e a utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Parágrafo único. A fim de permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, as vias e edificações citadas no **caput** deste artigo deverão seguir as orientações previstas em regulamento, observado o disposto na NBR 9050 da ABNT.

## TÍTULO II LICENCIAMENTO

### CAPÍTULO I DIREITOS E RESPONSABILIDADES

#### Seção I Do Poder Público Municipal

Art. 4º Compete ao Poder Público Municipal a aprovação do projeto de arquitetura, o licenciamento das obras e a fiscalização das condições de habitabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade das edificações, observadas as disposições deste Código, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências nos projetos, na execução ou na utilização, assim como nos conflitos entre vizinhos relacionados à implantação e/ou insolação e ventilação de imóvel construído de acordo com as normas edilícias vigentes.

§ 1º A aprovação do projeto e a concessão de licença para construção não implicam na responsabilidade técnica do Poder Público Municipal quanto à execução da obra.

§ 2º Todo e qualquer trabalho referente à construção somente será aceito ou permitido pelo Poder Público Municipal, se estiver sob a responsabilidade direta e pessoal de profissional devidamente habilitado.

§ 3º Compete ao Poder Público Municipal promover a responsabilização do proprietário ou possuidor do imóvel e do profissional responsável técnico pela obra, caso haja descumprimento da legislação pertinente.

§ 4º Todas as informações que visam instruir o processo administrativo, tais como relatório, laudo circunstanciado, informe fiscal, deverão ser acompanhadas de fotografia.

Art. 5º Na aplicação deste Código, além dos órgãos competentes do Poder Público Municipal, deverá haver manifestação, quando for o caso, dos seguintes órgãos:

I - do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro (CBMERJ), do órgão municipal responsável pela Proteção e Defesa Civil e da Defesa Civil do Estado do Rio de Janeiro, no que se refere à segurança contra incêndio, pânico, sinistro e situações de calamidade pública;

II - dos órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção ao meio ambiente, incluindo mar, rios e lagoas;

III - do Serviço de Patrimônio da União (SPU), responsável pelos imóveis de propriedade da União;

IV - dos órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção do patrimônio histórico, artístico e cultural;

V - das concessionárias de serviços públicos;

VI - dos órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional, no âmbito dos assuntos tratados neste Código;

VII - das Forças Armadas Nacionais;

VIII - da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC).

Art. 6º É dever dos servidores municipais, no âmbito das suas respectivas atribuições, responsabilidades e competências, se empenharem no atendimento das disposições estabelecidas neste Código, estando o seu não atendimento sujeito às penalidades cabíveis.

## **Seção II Do Proprietário ou Possuidor**

Art. 7º Entende-se por proprietário ou possuidor a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade do imóvel registrado no Registro Geral de Imóveis (RGI), ou de documento comprobatório de posse do imóvel, desde que para este não exista contestações judiciais e/ou não haja sobreposição a outro lote devidamente registrado junto ao RGI.

Parágrafo único. A análise dos pedidos de emissão dos documentos previstos neste Código dependerá da apresentação dos documentos mencionados no **caput** deste artigo, respondendo o proprietário ou o possuidor pela sua veracidade e não implicando no reconhecimento do direito de sua propriedade.

Art. 8º O proprietário do imóvel ou seu sucessor, a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de habitabilidade, segurança e salubridade do imóvel, de acordo com as disposições deste Código e das demais leis pertinentes.

Art. 9º É dever do proprietário ou possuidor:

I - a construção e a conservação das calçadas públicas em toda a extensão do terreno limítrofe a via, respeitada a padronização definida pelo órgão municipal competente e normas vigentes;

II - manter limpo, conservado e vedado os terrenos com muros ou cercas;

III - conservar limpos e desobstruídos os cursos de águas pluviais nos terrenos, mesmo naqueles não edificadas;

IV- garantir a estabilidade do terreno de sua propriedade quando neste puder haver comprometimento da segurança dos lotes adjacentes e seu entorno, mediante contratação de profissional habilitado para a execução de obras com técnicas específicas de contenção de terreno e/ou esgotamento pluvial e sanitário;

V - afixar placa de numeração do imóvel em lugar visível, de acordo com a numeração fornecida pelo Poder Público Municipal;

VI - conservar fachadas, paredes externas ou muros de frente das edificações.

Parágrafo único. As obras às quais se refere o inciso IV deste artigo dependem de prévia autorização pelo órgão competente.

Art. 10. É dever do proprietário ou possuidor estar com os tributos municipais em dia.

Art. 11. O proprietário ou possuidor deverá apresentar declaração nomeando o novo responsável técnico com a devida documentação, quando o profissional contratado pela execução da obra for desligado estando o processo em trâmite ou a obra em curso.

### **Seção III**

#### **Da Autoria de Projeto e Responsabilidade Técnica**

Art. 12. São considerados profissionais legalmente habilitados ao desempenho das atividades específicas de projetar, construir ou demolir, aqueles que estiverem devidamente registrados no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), de acordo com suas categorias profissionais.

Art. 13. O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como autor do projeto de arquitetura ou de engenharia, e/ou como responsável técnico da obra, assumindo sua responsabilidade no momento de protocolar o pedido de Aprovação, Alvará, Certidão ou Autorização, fornecidos pelo Poder Público Municipal.

Parágrafo único. Para os efeitos deste Código, será considerado:

I - autor do projeto arquitetônico e/ou engenharia: o profissional habilitado responsável pela elaboração dos documentos técnicos relativos a este projeto, e que responderá pela veracidade das informações contidas nas peças gráficas e descritivas;

II - profissional responsável técnico pelas obras: aquele que responder sobre a construção, reformas ou demolição executadas conforme projeto aprovado pelo Poder Público Municipal em observância à legislação vigente.

Art. 14. No caso de o profissional desistir ou se desligar do processo em andamento ou obra em curso, o mesmo deverá requerer a juntada em seu processo administrativo da declaração cessando sua responsabilidade técnica e, não o fazendo, responderá solidariamente por qualquer irregularidade constante na obra em desacordo com o projeto aprovado.

Parágrafo único. Na declaração tratada no **caput**, o profissional deverá informar o estágio da obra, sendo de sua responsabilidade a baixa no Conselho de Classe competente.

Art. 15. É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante.

§ 1º A substituição do profissional responsável deverá ser feita através de petição escrita junto ao órgão municipal competente, juntamente com uma declaração informando o estágio da obra até data da substituição, pelo próprio profissional responsável, pelo proprietário ou possuidor ou, quando de sua ausência, por procuração.

§ 2º Quando a baixa e a assunção ocorrerem em épocas distintas, a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção da nova responsabilidade.

§ 3º No caso de não cumprimento da paralisação a que se refere o § 2º, o órgão municipal competente aplicará as sanções cabíveis.

§ 4º O Poder Público Municipal se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica, ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.

Art. 16. O profissional responsável pela execução da obra deverá satisfazer os requisitos estabelecidos em regulamento e comunicar por escrito ao órgão competente, de imediato, qualquer modificação na execução fiel do projeto aprovado.

Parágrafo único. Não efetivando a comunicação prevista no **caput** de forma imediata, o profissional será responsável solidariamente com o proprietário ou possuidor da obra pelo pagamento das multas aplicáveis à infração.

Art. 17. Mediante processo administrativo próprio, garantido o contraditório e a ampla defesa, os profissionais ficam sujeitos a:

I - suspensão da inscrição no cadastro do Poder Público Municipal, pelo prazo de 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, ou de impedimento ao curso natural das águas pluviais no lote;

b) apresentarem projetos em desacordo com o local ou falsearem medidas, cotas e demais indicações nos desenhos;

c) executarem obras em desacordo com o projeto aprovado e com as leis vigentes;

d) falsearem cálculos, especificações ou memoriais em desacordo com o projeto;

e) iniciarem a obra sem projeto aprovado ou sem licença de construção;

f) dificultarem a ação da fiscalização;

g) acobertarem o exercício ilegal da profissão;

h) revelarem imperícia na execução de qualquer obra, verificada por comissão de técnicos nomeados pelo Poder Público Municipal.

II - suspensão da inscrição no cadastro do Poder Público Municipal, pelo prazo de 12 (doze) meses, em caso de reincidência.

Art. 18. São considerados profissionais e empresa legalmente habilitados para projetar, calcular, orientar e executar obras, aqueles que estiverem cadastrados e com tributos municipais devidamente quitados no Município de Cabo Frio.

Art. 19. Para os efeitos deste Código, as empresas e os profissionais legalmente habilitados deverão requerer seu cadastramento ao Poder Público Municipal, mediante anexação de fotocópias dos seguintes documentos:

I - para os profissionais:

a) carteira profissional expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

b) comprovante de pagamento de anuidade do CREA/CAU;

c) comprovante de residência.

II - para as empresas:

- a) prova do cumprimento do art. 5º da Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966;
- b) cada profissional da empresa cadastrada, deverá obedecer às exigências relativas ao cadastramento do profissional no Poder Público Municipal;
- c) recibo de quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN);
- d) recibo de pagamento da anuidade do CREA/CAU.

Parágrafo único. O servidor responsável pelo recebimento das fotocópias deverá atestar a autenticidade dos documentos, mediante a comparação entre o original e a cópia.

Art. 20. A assinatura do profissional nos desenhos, projetos, cálculos ou memoriais submetidos ao Poder Público Municipal, será obrigatoriamente precedida da indicação da função que no caso lhe couber, tais como: "Autor do Projeto", "Autor do Cálculo", "Responsável pela Execução da Obra", e sucedida do Título, bem como do número do registro no CREA/CAU.

Art. 21. No local da obra, deverá ser afixada a respectiva placa, conforme modelo constante no Anexo IV deste Código, nos casos de construção, reformas, ampliação e demolição.

Art. 22. É de responsabilidade do profissional o conhecimento de normas e exigências de cunho técnico de órgãos municipais, estaduais e federais, agências reguladoras, concessionárias e instituições externas ao Poder Público Municipal.

## CAPÍTULO II DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

### **Seção I Disposições Gerais**

Art. 23. O licenciamento e a fiscalização de obras e de atividades correlatas no Município regem-se por este Código e por normas regulamentares expedidas pelo Poder Público Municipal.

Parágrafo único. No licenciamento de obras e de atividades correlatas, além dos órgãos competentes do Poder Público Municipal, deverá haver manifestação, quando for o caso, dos órgãos previstos no art. 5º deste Código.

Art. 24. Depende de prévio licenciamento pelo Poder Público Municipal, através do órgão municipal competente, em todo o território do Município e de acordo com as exigências contidas neste Código, a execução de:

I - obras em geral, perenes ou provisórias, de construção, de modificação ou acréscimo de área, e de reforma de edificações em geral;

II - demolição, muros de arrimo, contenção do solo, drenagem, aterro, terraplanagem e píer;

III - cortes no terreno que ponham em risco a estabilidade de matacões, blocos de rocha, vias ou construções porventura existentes;

IV - estacionamentos;

V - muros em terrenos localizados em unidades de conservação;

VI - a alteração nas edificações de elementos estruturais, alvenarias, cobertura e instalações que necessitem de acompanhamento e responsabilidade técnica de profissional habilitado, conforme disposto neste Código;

VII - a abertura, regularização, desvio, canalização de valas ou cursos de água, perenes ou não;

VIII - a canalização e lançamento de águas pluviais;

IX - a movimentação de terra;

X - a execução de obras públicas diretamente por órgão público ou mediante contrato ou convênio;

XI - a instalação de antenas de radiodifusão e telecomunicação, e equipamentos assemelhados, em imóvel de qualquer espécie ou categoria, observado o disposto na legislação e normas regulamentadoras;

XII - instalações provisórias.

Art. 25. Constituem atos administrativos para o licenciamento de obras e de atividades correlatas:

I - aprovação de projeto;

II - licença para construção;

III - prorrogação de licença para construção;

IV - aprovação da modificação de projeto aprovado;

V - licença para demolição;

VI - renovação de licença para construção;

VII - certidão de alinhamento;

VIII - certidão de logradouro;

IX - certidão de numeração;

X - certidão de zoneamento;

XI - certidão de parâmetros urbanísticos;

XII - certidão de habite-se;

XIII - autorização para reformas;

XIV - autorização para instalações provisórias;

XV - autorização para construção de muro;

XVI - consulta prévia.

§ 1º A abertura de processo ocorrerá por requerimento, mediante pagamento da taxa correspondente pelo interessado, e através de ofício, por parte do Poder Público Municipal.

§ 2º O requerimento conterá dados para a identificação do proprietário ou possuidor, pessoa física ou jurídica, do autor do projeto e responsável técnico e do imóvel e será assinado pelo proprietário ou seu representante legal, ou pelo autor do projeto ou responsável técnico.

§ 3º A lista de documentos necessários para os atos administrativos consta no Anexo VI deste Código.

§ 4º Não será dado andamento a processos administrativos abertos que contenham informações incompletas, elementos incorretos ou falhas no projeto, identificados e assinalados por escrito no processo pelo Poder Público Municipal, até que estejam anexados os devidos documentos exigidos neste Código

§ 5º Somente será permitida juntada e desentranhamento de documentos no processo ao responsável técnico, requerente ou seu procurador, nos horários de atendimento ao público.

Art. 26. As alterações de projeto efetuadas após a concessão da licença da obra devem ser aprovadas antes de executadas.

Art. 27. Aprovado o projeto, uma via será arquivada pelo Poder Público Municipal.

## **Seção II**

### **Da Apresentação do Projeto**

Art. 28. A lista de projetos a serem apresentados para cada ato administrativo consta no Anexo VII deste Código.

Art. 29. Os projetos, nas escalas abaixo exigidas ou em outras, conforme solicitação específica do Poder Público Municipal, deverão conter os seguintes elementos:

I - carimbo padrão, conforme Anexo III;

II - planta de situação em escala compatível com a norma NBR 10068 da ABNT, incluindo:

- a) norte magnético;
- b) localização do imóvel no lote devidamente cotado incluindo as cotas de construção (perímetro);
- c) identificação do lote, dos confrontantes e logradouros;
- d) quadro de áreas constando área do terreno, área construída por pavimento, área total construída, área de projeção, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e índice de aproveitamento. Em caso de residências multifamiliares, deverão ser apresentadas áreas equivalentes de cada unidade;
- e) a projeção da edificação ou das edificações dentro do lote figurando rios, canais, lagoas, lagunas, dunas, unidades de conservação, vegetação e outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;
- f) as dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação em relação às divisas e a outra edificação porventura existente;
- g) as cotas de largura da via e das calçadas contíguas ao lote;
- h) as cotas de nível do meio-fio, dos acessos ao imóvel e do pavimento térreo;
- i) o detalhamento da calçada com cotas, níveis e especificações de materiais.

III - planta baixa de cada pavimento da construção, em escala compatível com a norma NBR 10068 da ABNT, determinando:



- a) as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos, iluminação, ventilação, escadas, garagens e áreas de estacionamento;
- b) a finalidade de cada compartimento;
- c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- d) a indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra.

IV - cortes transversal e longitudinal, indicando a altura dos compartimentos, altura total da edificação, níveis de pavimentos, perfil natural do terreno e demais elementos necessários à compreensão do projeto em escala compatível com a norma NBR 10068 da ABNT;

V - planta de cobertura com indicação do beiral e do caimento em escala compatível com a norma NBR 10068 da ABNT;

VI - elevação de duas fachadas, sendo uma voltada para a via pública em escala compatível com a norma NBR 10068 da ABNT;

VII - projeto de saneamento, conforme dispõem os arts. 233 a 240 deste Código, em escala compatível com a norma NBR 10068 da ABNT;

VIII - memorial descritivo da obra, exceto para residências unifamiliares;

IX - levantamento topográfico, nos casos de terrenos acidentados;

§ 1º No caso de terrenos acidentados, deverão ser apresentadas plantas e seções transversais e longitudinais da área de implantação da obra com indicação dos arrimos previstos, cortes e aterros a serem executados com os respectivos volumes, tipo de material a escavar e prazo total para execução de obras estabilizantes.

§ 2º Haverá sempre menção de escala, o que não dispensa a indicação de cotas.

§ 3º Em qualquer caso, as pranchas exigidas nos incisos deste artigo deverão ser moduladas conforme a NBR 10068 da ABNT.

§ 4º No caso de reforma ou construção, através de outorga onerosa do direito de construir, deverá ser indicado, no projeto, o que será demolido, construído ou conservado de acordo com as seguintes convenções de cores:

I - cor natural da cópia em papel para as partes existentes a serem conservadas;

II - cor amarela para as partes a serem demolidas;

III - cor vermelha para as partes novas a serem acrescentadas;

IV - cor azul para as partes a serem construídas através da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 30. Os desenhos previstos no art. 29 serão apresentados previamente em um jogo de cópias, devidamente assinado pelo proprietário, possuidor ou procurador, autor do projeto e responsável técnico.

§ 1º Após análise e concordância com o projeto pelo setor competente, deverão ser apresentadas as demais cópias solicitadas de acordo com o quadro constante do Anexo VI, devendo uma cópia ficar retida no processo administrativo e a outra ficar disponível de forma permanente na obra e as demais serão devolvidas ao proprietário ou possuidor.

§ 2º O autor do projeto ou responsável técnico não poderá assinar as plantas no local definido para o proprietário ou possuidor.

§ 3º Não serão permitidas emendas, rasuras ou ressalva nos projetos, pelo profissional responsável, que rubricará.

Art. 31. O órgão competente poderá exigir a responsabilidade técnica de projetos complementares (estrutural, hidráulico, elétrico, sondagem do solo, prevenção contra incêndios), contendo a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica pelos projetos, bem como pela execução da obra, conforme define o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), de acordo com o porte e/ou atividade da edificação.

### **Seção III** **Da Aprovação do Projeto**

Art. 32. As obras e serviços de construção estão sujeitas, sucessivamente, aos seguintes procedimentos administrativos perante o Poder Público Municipal:

I - elaboração de projeto arquitetônico completo, quando obra de construção civil ou de projeto técnico, Assinatura de Responsabilidade técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de projetos, designação do profissional legalmente habilitado perante o CREA/RJ ou CAU/RJ e os cadastros municipais, onde sejam atendidas todas as exigências indicadas pelo órgão municipal competente na Consulta Prévia;

II - avaliação do projeto referido no inciso I por órgão municipal competente e emissão de parecer pelo deferimento da aprovação ou pelo indeferimento, com apresentação das exigências para a adequação à legislação.

§ 1º Os elementos constantes no projeto deverão ser analisados pelo Poder Público Municipal, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, podendo ser feitas exigências complementares em decorrência desta análise.

§ 2º O prazo previsto no § 1º poderá ser prorrogado pelo Poder Público Municipal, desde que haja motivação.

§ 3º Se o projeto submetido à apreciação apresentar alguma exigência, o interessado deverá cumpri-la no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sob pena de arquivamento do processo administrativo.

Art. 33. A aprovação de um projeto terá validade pelo prazo de 1 (um) ano, a contar da data da respectiva aprovação.

Parágrafo único. Ultrapassado o prazo do **caput** deste artigo, o interessado deverá requerer a revalidação do projeto.

Art. 34. O projeto arquivado, por não ter sido retirado em tempo hábil pelo interessado, é passível de revalidação, desde que a parte interessada a requeira e desde que as exigências legais sejam as mesmas vigentes à época do licenciamento anterior.

Art. 35. As construções que dependem de exigências de outras repartições públicas, somente poderão ser aprovadas pelo Poder Público Municipal, após ter sido dada para cada caso a aprovação da autoridade competente.

Art. 36. As modificações introduzidas em projeto já aprovado deverão ser notificadas pelo responsável técnico ao Poder Público Municipal, que, após exame, poderá exigir detalhamento das referidas modificações.

Parágrafo único. A aprovação das modificações será concedida mediante o pagamento das respectivas taxas, mesmo requerida antes do embargo das obras e se as mesmas não implicarem em aumento de área construída.

Art. 37. Poderá ser requerida a aprovação do projeto independente da concessão do Alvará para Construção, caso em que as pranchas serão assinadas somente pelo proprietário ou possuidor e pelo autor do projeto.

Art. 38. Após a aprovação do projeto, o Poder Público Municipal, mediante o pagamento das taxas devidas, fornecerá um Alvará de Licença para Construção, desde que solicitado pelo proprietário ou possuidor.

Parágrafo único. A aprovação do projeto não exime o profissional da anuência dos órgãos externos.

Art. 39. Para efeito da aprovação do projeto, o proprietário ou possuidor, deverá apresentar ao Poder Público Municipal os documentos necessários listados no Anexo VI deste Código

#### **Seção IV Da Licença para Construção**

Art. 40. O licenciamento para construção está sujeito a:

I - solicitação de licença para execução de obras ou serviços, que sempre terá prazo determinado, acompanhada de anotação contendo todos os responsáveis envolvidos na propriedade, incorporação, elaboração de projetos complementares exigíveis, fiscalização desses projetos e execução das obras, os quais assinarão em conjunto o solicitado, corresponsabilizando-se pelo seu cumprimento;

II - a licença para construção fixará prazo mínimo de 6 (seis) meses e validade máxima de 1 (um) ano, podendo ser renovada conforme arts. 53 a 57 deste Código.

Art. 41. A licença para as modificações será concedida independente do pagamento de taxas se for requerida antes de embargo das obras e se as mesmas não implicarem em aumento da área construída.

Art. 42. A licença para construção será fornecida ao interessado mediante a prévia comprovação de pagamento das taxas de licenciamento e concessão de alvará.

Art. 43. As obras que não estiverem concluídas quando findar o prazo concedido pela licença, deverão ter nova licença, que será concedida, mediante a solicitação, obedecendo o mesmo critério do art. 40 e o disposto nos arts. 53 a 57 deste Código.

Art. 44. Em caso de solicitação de baixa da responsabilidade técnica, pelo responsável técnico, pelo proprietário ou possuidor, o alvará será suspenso até ingresso de novo responsável técnico.

Art. 45. Deverão ser mantidas na obra as cópias dos desenhos aprovados, após visados pelo órgão competente, junto com a Licença para Construção, que deverão ser apresentadas quando solicitadas pelo fiscal de obras ou outras autoridades competentes do Poder Público Municipal.

Art. 46. Será permitida a Licença para Construção Parcial nos seguintes casos:

I - edificação de uso misto, desde que as partes sejam independentes entre si;

II - construções independentes, edificadas no mesmo lote, devendo ser emitido simultaneamente a Licença para Construção das áreas de uso comum;

III - unidades em residência multifamiliar horizontal, devendo ser emitido simultaneamente a Licença para Construção das áreas de uso comum;

IV - áreas comuns de residência multifamiliar horizontal.

Art. 47. Estão dispensados de licença:

I - quaisquer serviços de limpeza, pintura e reparos de fachadas em edificações de até 3 (três) pavimentos ou 9,00m (nove metros) de altura;

II - reparo de revestimentos dos muros;

III - impermeabilização dos terraços;

IV - substituição de telhas partidas.

Parágrafo único. Incluem-se neste artigo os barracões de obras, desde que comprovada a existência de projetos aprovados para o local.

Art. 48. De acordo com a legislação federal pertinente, a construção de edifícios públicos federais ou estaduais não poderão ser executadas sem licença do Poder Público Municipal, devendo obedecer às determinações da legislação urbanística em vigor e as normas e deliberações municipais.

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

Art. 49. Durante toda a obra, o profissional responsável será obrigado a manter em local visível a placa da obra, conforme modelo constante do Anexo IV.

Art. 50. Durante a execução da obra o responsável técnico deverá solicitar vistoria no setor de fiscalização para o aceite da construção do sistema de esgoto assim que estas se encontrarem concluídas, ainda abertas e sem uso, de forma que a fiscalização possa conferir as dimensões e demais detalhes exigidos no projeto.

Art. 51. Em caso de suspensão ou paralisação de obra o alvará de licença será revalidado com o prazo restante da licença original.

§ 1º A suspensão da obra poderá ser requerida pelo interessado no máximo por 2 (duas) vezes, pelo prazo de 12 (doze) meses.

§ 2º O deferimento para o reinício da obra após o prazo máximo concedido de suspensão ficará condicionado a análise técnica do órgão licenciador desde que atendido o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e a legislação edilícia em vigor.

Art. 52. Para efeito da concessão de licença para construção, o proprietário ou possuidor, deverá apresentar ao Poder Público Municipal os documentos necessários listados no Anexo VI deste Código.

## **Seção V**

### **Da Renovação de Licença para Obra**

Art. 53. A renovação de licença para obra é o ato administrativo concedido para obra já licenciada, observados requisitos legais em vigor.

Art. 54. A renovação de licença para obra fixará prazo mínimo de 3 (três) meses e validade máxima de 1 (um) ano, podendo esta renovação ser emitida no máximo por 2 (duas) vezes.

Art. 55. No caso da obra não estar concluída até o prazo mencionado no art. 54, poderá ser emitida nova renovação de licença até o ato da solicitação do habite-se, desde que atendidos os seguintes prazos e condições:

I - início das obras de fundação em até 6 (seis) meses, a contar da data da concessão da licença, a contar da data da concessão da terceira renovação de licença;

II - execução total das fundações da edificação em até 12 (doze) meses, a contar da data da concessão da licença, a contar da data da concessão da terceira renovação de licença;

III - conclusão da última laje ou cobertura do primeiro pavimento em até 24 (vinte e quatro) meses, a contar da concessão da licença, a contar da data da concessão da terceira renovação de licença.

Parágrafo único. Nos casos de interrupção da obra na vigência dos prazos previstos, deverá o proprietário, o possuidor ou responsável técnico solicitar o pedido de paralisação de obras nos termos previstos nos arts. 98 a 101 deste Código.

Art. 56. O profissional responsável, o proprietário, o possuidor ou o procurador, deverá solicitar a renovação da licença, por escrito, durante os últimos 30 (trinta) dias corridos que antecedem a data de expiração da licença concedida, sob pena de sanção.

§ 1º Expirado o prazo de pedido desta renovação, não existindo obra iniciada, devidamente comprovada em processo próprio, o mesmo será arquivado de ofício.

§ 2º No caso do não atendimento aos prazos definidos em lei, ou de solicitação de renovação da licença para obra após arquivamento do processo, deverá ser solicitado novo pedido de aprovação do projeto arquitetônico, que será analisado segundo o disposto na legislação em vigor.

Art. 57. Para a renovação de licença para a obra, o proprietário ou possuidor, deverá apresentar ao Poder Público Municipal os documentos necessários listados no Anexo VI deste Código.

## **Seção VI Do Alvará de Licença para Demolição**

Art. 58. A demolição de qualquer edificação somente poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão municipal competente e sob responsabilidade de profissional habilitado, excluídos desta exigência os muros de fechamento até 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura.

Art. 59. A solicitação da licença para demolição das edificações deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no Anexo VI deste Código.

Art. 60. O órgão municipal competente, após realizar análise e mediante o pagamento da respectiva taxa, expedirá o alvará de licença para demolição.

Art. 61. A licença para demolição terá prazo de validade mínimo de 3 (três) meses e prazo máximo de 12 (doze) meses, podendo ser renovada por igual período.

Art. 62. Durante a demolição, o profissional responsável deverá manter em local visível a placa da obra, conforme modelo constante do Anexo IV deste Código.

Art. 63. Em qualquer demolição, o profissional responsável ou proprietário, conforme o caso, deverá tomar todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias das vias e das propriedades vizinhas.

Art. 64. Caso a demolição não seja concluída dentro do prazo da licença, o proprietário ficará sujeito às penalidades previstas neste Código.

Art. 65. O Poder Público Municipal poderá obrigar o proprietário ou possuidor a demolir edificação que esteja ameaçada de desabamento ou a obra em situação irregular, com laudo técnico competente, observado processo administrativo próprio.

Art. 66. Os imóveis tombados, os localizados na área de ambiência de bem tombado e os localizados em Áreas de Especial Interesse Cultural deverão se submeter à oitiva dos órgãos competentes, independentemente do tempo de existência da edificação.

## **Seção VII**

### **Da Autorização para Reforma**

Art. 67. São consideradas pequenas reformas, dispensadas de licença e autorização:

- I - reforma que não haja acréscimos de área e altura;
- II - reforma que não haja construção ou demolição de paredes;
- III - reforma que não exija alteração da estrutura existente;
- IV - reforma de telhados com mesmo material construtivo;
- V - troca de instalações elétricas e hidrossanitárias;
- VI - pintura e troca de revestimentos internos.

Art. 68. As obras de reforma sem a devida licença do Município estarão sujeitas a embargo administrativo.

Parágrafo único. A recuperação do estado original poderá ser feita por parte do Poder Público Municipal, cobrando posteriormente do proprietário ou possuidor as despesas efetuadas na recuperação.

Art. 69. Para reforma em imóveis tombados, localizados na área de ambiência de bem tombado e localizados em Áreas de Especial Interesse Cultural deverá haver manifestação dos órgãos competentes.

Art. 70. A solicitação de autorização para reforma deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no Anexo VI deste Código.

## **Seção VIII**

### **Da Autorização para Instalações Provisórias**

Art. 71. Entende-se como instalações provisórias:

- I - tapumes, andaimes ou telas de proteção, quando em parte instalados em área pública;
- II - canteiro de obras para fins de estadia e/ou cocção, seja em estrutura convencional ou não convencional;
- III - instalações voltadas à produção de eventos, como estandes de vendas, arquibancadas, parques de diversão, palcos, feiras de exposição e atividades assemelhadas, seja em estrutura convencional ou não convencional, tais como contêineres.

Art. 72. O órgão municipal competente, após análise e mediante o pagamento da respectiva taxa, expedirá a autorização para instalações provisórias.

Parágrafo único. A autorização de que trata o **caput** deste artigo terá vigência máxima de 180 (cento e oitenta) dias corridos, podendo ser renovada por igual período por mais 2 (duas) vezes, e poderá ser cancelada a qualquer tempo, ou quando for constatado seu desvirtuamento pelo órgão municipal competente.

Art. 73. A solicitação da autorização para instalações provisórias nos casos mencionados nos incisos II e III do art. 71 deste Código, deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no Anexo VI deste Código.

### **Seção IX**

#### **Da Certidão de Alinhamento, de Logradouro e de Numeração**

Art. 74. O alinhamento é a determinação da divisa entre a via pública e a propriedade particular.

§ 1º O alinhamento é determinado na aprovação do projeto de implantação de loteamento.

§ 2º Projetos de Alinhamento podem vir a ser posteriormente definidos quando estiverem articulados a projetos viários, projetos de praças e parques, ou outros tipos de projetos que definam espaços públicos.

§ 3º Nos casos referidos no § 2º, o Projeto de Alinhamento, quando houver, passa a determinar recuo obrigatório no terreno para efeito de aplicação da legislação urbanística vigente.

Art. 75. A Certidão de Alinhamento é o documento que informa a linha divisória, aprovada pelo Poder Público Municipal, entre a propriedade particular e a via pública.

Art. 76. A Certidão de Logradouro é aquela que comprova a denominação oficial da rua, avenida, travessa, alameda, estrada, beco, caminho, ladeira, largo, praça, ponte, servidão e trevo do Município.

Art. 77. A Certidão de Numeração é aquela que comprova a numeração oficial dos imóveis no Município.

Art. 78. A solicitação das Certidões de Alinhamento, de Logradouro e de Numeração deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos listados no Anexo VI deste Código.

### **Seção X**

#### **Da certidão de zoneamento**

Art. 79. Certidão de Zoneamento é a certidão que indica a macrozona e a zona ou eixo em que o imóvel se situa conforme indicado no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 80. A solicitação da Certidão de Zoneamento deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no Anexo VI deste Código.



## **Seção XI**

### **Da Certidão de Enquadramento com Parâmetros Urbanísticos**

Art. 81. A Certidão de Enquadramento com Parâmetros Urbanísticos é o conjunto de informações solicitadas ao órgão competente, sobre determinada área, tipo de construção ou de uso e atividades.

Art. 82. Na Certidão de Enquadramento com Parâmetros Urbanísticos deverão constar as seguintes informações:

- I - macrozoneamento;
- II - zoneamento;
- III - bairro;
- IV - hierarquização viária;
- V - Área de Especial Interesse;
- VI - obrigatoriedade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou de licenciamento ambiental;
- VII - faixas **non aedificandi** e demais gravames estabelecidos na legislação vigente;
- VIII - usos e atividades permitidos;
- IX - recuo, índice de aproveitamento básico e máximo, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, afastamento entre divisas, altura máxima da edificação, número de vagas exigidas;
- X - obrigatoriedade de oitiva de órgãos municipais e externos.

Art. 83. A solicitação da Certidão de Enquadramento com Parâmetros Urbanísticos deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no Anexo VI deste Código.

## **Seção XII**

### **Da Consulta Prévia**

Art. 84. A Consulta Prévia é a análise urbanística e edilícia do projeto arquitetônico solicitada pelo requerente sobre determinada área, tipo de construção ou de uso e atividades.

§ 1º A consulta prévia não compreende a análise ambiental, fundiária e a comprovação da titularidade do terreno.

§ 2º A aprovação da Consulta Prévia não exime o profissional responsável da oitiva dos órgãos externos.

§ 3º A consulta prévia não garante a aprovação do projeto quanto ao solicitado.

§ 4º A consulta prévia não gera nenhum direito ao requerente.

§ 5º O documento gerador da consulta prévia perderá a validade caso ocorram alterações na legislação que lhe serviu de referência.

Art. 85. A solicitação de consulta prévia deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no Anexo VI deste Código.

### **Seção XIII**

#### **Da Certidão de Habite-se**

Art. 86. A expedição da Certidão de Habite-se da edificação será precedida de vistoria com relatório contendo fotos da obra e da calçada, quando serão verificadas as condições de habitabilidade e demais exigências contidas na legislação pertinente.

Parágrafo único. Será considerada em condições de habitabilidade, a edificação que estiver com todos os seus elementos construtivos prontos e acabados, de acordo com o projeto aprovado, em funcionamento e com todos os compromissos assumidos junto aos órgãos competentes devidamente cumpridos.

Art. 87. Após a conclusão da obra, objeto de licença para construção, e previamente à ocupação do imóvel, o proprietário, o possuidor ou o profissional responsável pela obra, deverá, obrigatoriamente, solicitar a Certidão de Habite-se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias sob pena de sofrer sanções previstas em lei.

§ 1º A solicitação da Certidão de Habite-se deverá ser feita por meio de requerimento acompanhado de registros fotográficos de todas as fachadas da edificação e da calçada.

§ 2º A solicitação de habite-se deverá ser precedida de vistoria da construção do sistema de tratamento de esgoto.

Art. 88. Para a emissão de habite-se, as calçadas deverão estar executadas e acessíveis, nos padrões estabelecidos pelas legislações e manuais vigentes.

Art. 89. Por ocasião de vistoria, caso seja constatado que a edificação e/ou a calçada não foram construídas de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será autuado de acordo com as disposições deste Código e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou a fazer demolição ou as modificações necessárias para repor a obra em consonância com o projeto aprovado.

Art. 90. A Certidão de Habite-se parcial da edificação poderá ser concedida nos seguintes casos:

I - edificação de uso misto, desde que as partes sejam independentes entre si;

II - construções independentes, edificadas no mesmo lote, desde que as áreas comuns estejam concluídas;

III - unidades em residência multifamiliar horizontal, desde que as obras das áreas de uso comum estejam concluídas;

IV - áreas comuns de residência multifamiliar horizontal.

Art. 91. Para emissão de habite-se parcial ou total, serão isentas de apresentação do Laudo de Exigências e Certificado de Aprovação do CBMERJ:

I – a edificação residencial unifamiliar;

II – a residência exclusivamente unifamiliar, localizada no pavimento superior de edificação mista com até dois pavimentos, que possua acesso independente para a via pública e não haja interligação entre as ocupações;

III – a residência multifamiliar horizontal até 2 (duas) unidades.

Art. 92. Procedida a vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado, deve o Município expedir o habite-se, após solicitação feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no Anexo VI deste Código, o pagamento das taxas pertinentes e lançamento no cadastro imobiliário.

#### **Seção XIV Das Obras Públicas**

Art. 93. Considera-se obra pública a obra de qualquer natureza de domínio da União, do Estado ou do Município.

Art. 94. As obras públicas não poderão ser executadas sem licença do Poder Público Municipal, devendo obedecer às disposições legais, ficando, entretanto, isentas de pagamento de taxas.

Art. 95. O processamento do pedido de licenciamento para obras públicas terá prioridade sobre outros pedidos de licenciamento.

### **CAPÍTULO III DAS ETAPAS DA OBRA**

#### **Seção I Do Início da Obra**

Art. 96. Quaisquer das seguintes atividades caracterizam o início da execução das obras:

I - abertura de cavas para fundações de qualquer tipo ou natureza;

II - início de execução de fundações superficiais;

Art. 97. A execução da obra somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto, expedido alvará para construção, devendo ser mantido na obra o alvará e projeto aprovado e fixada a placa da obra.

#### **Seção II Da paralisação da obra**

Art. 98. Ocorrendo a paralisação da obra, o proprietário ou o possuidor deverá comunicar a ocorrência ao órgão municipal competente dentro do prazo máximo de 8 (oito) dias, ficando obrigado a tomar as providências necessárias para promover a segurança das obras já executadas.

§ 1º Caso a paralisação se estenda por mais de 60 (sessenta) dias, o proprietário ou possuidor da obra deverá promover a remoção de andaime, tapume e qualquer outro elemento externo que constitua problema de segurança quanto a sua estabilidade, mesmo que a construção seja afastada de alinhamento, desimpedindo a calçada e deixando-a em perfeitas condições de conservação.

§ 2º Permanecendo a obra paralisada por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno no alinhamento definido pelo Poder Público Municipal, com muro dotado de portão.

Art. 99. No caso de interrupção da obra, somente será validado o pedido de paralisação quando a construção estiver com a fundação concluída.

Art. 100. Em caso de paralisação de obra o alvará de licença será revalidado com o prazo restante da licença original.

Parágrafo único. A paralisação da obra poderá ser requerida pelo interessado no máximo por 2 (duas) vezes, pelo prazo de 12 (doze) meses.

Art. 101. Será considerado abandono notório da edificação quando ultrapassado o prazo de 24 (vinte e quatro) meses sem nenhuma atividade no local.

§ 1º Ultrapassado o prazo do **caput**, o Poder Público Municipal deverá notificar o proprietário ou o possuidor a se manifestar em 30 (trinta) dias.

§ 2º Não atendido o prazo da notificação, o órgão competente encaminhará o procedimento administrativo para a Procuradoria-Geral do Município para proposição da ação judicial pertinente.

### **Seção III Do Reinício da Obra**

Art. 102. O proprietário ou o possuidor deverá solicitar o reinício da obra ao órgão municipal competente.

Art. 103. O reinício da obra somente poderá ocorrer após expedido o alvará para construção, devendo ser mantido na obra o alvará e projeto aprovado e fixada a placa da obra.

Art. 104. O deferimento para o reinício da obra após o prazo máximo concedido de paralisação ficará condicionado a análise técnica do órgão licenciador, desde que atendido o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e a legislação edilícia em vigor.

## **TÍTULO III DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS**

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 105. As normas para execução de obras aplicam-se a:

I - canteiro de obras;

- II - tapumes;
- III - plataformas de segurança;
- IV - andaimes;
- V - instalações provisórias;
- VI - escavações, movimentos de terra, arrimos e drenagens;
- VII - concretagem.

Art. 106. O uso de perfuratriz, bate-estacas, martelo hidráulico, britadeira, martetelete rompedor, serras e similares em construção civil só será permitido a partir das 8 (oito) horas até às 18 (dezoito) horas em dias úteis, e a partir das 8 (oito) horas até às 12 (doze) horas aos sábados, sendo proibido aos domingos, feriados e sábados que imediatamente sejam anteriores ou posteriores a feriados.

Art. 107. As construções situadas nas Macrozonas de Expansão Urbana e na Macrozona Rururbana, são passíveis de autorização para uso destes equipamentos em horários diversos ao estabelecido por este Código, emitida pelo órgão municipal competente.

## CAPÍTULO II DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 108. Durante os serviços de construção, reforma ou demolição, o responsável pela obra deverá adotar as medidas necessárias para a proteção e segurança dos trabalhadores, do público, das propriedades vizinhas e das vias públicas, conforme determina a Norma Regulamentadora nº 18 (NR 18), do Ministério do Trabalho.

Art. 109. Os serviços, em especial os de demolição, escavação e fundações, não poderão prejudicar imóveis ou instalações vizinhas, nem as calçadas das vias, sendo de responsabilidade do proprietário ou do possuidor qualquer prejuízo causado a terceiros.

Parágrafo único. É obrigatória a recomposição do estado original em caso de intervenção nos locais previstos no **caput** deste artigo.

Art. 110. A limpeza e acessibilidade da via e calçada pública deverá ser permanentemente conservada pelo empreendedor da obra, enquanto esta durar e em toda a sua extensão.

Art. 111. O canteiro de serviços deverá ter instalações sanitárias e outras dependências para os empregados, conforme normas do Ministério do Trabalho.

Art. 112. É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e calçadas públicas, bem como a utilização das mesmas como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

Parágrafo único. A não retirada dos materiais ou do entulho, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, autoriza o Poder Público Municipal a fazer a remoção do material encontrado em via pública, dando-lhe o destino conveniente, cobrando dos executores da obra a despesa da remoção e aplicando-lhes as sanções cabíveis.

Art. 113. Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a faixa livre, obstruir rebaixamento de guia ou travessia de

pedestres, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

### CAPÍTULO III DOS TAPUMES

Art. 114. Nenhuma construção, demolição ou reparo poderá ser iniciada sem tapume isolando-a da via pública e protegendo os transeuntes de eventuais quedas de material - com uma altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), com acabamento adequado e permanentemente conservado.

§ 1º É permitido que o tapume avance até 1/3 (um terço) da calçada, desde que a circulação de pedestres não seja prejudicada e não seja inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 2º Será admitido o tapume, além do limite estipulado no § 1º, excepcionalmente, pelo tempo estritamente necessário e quando for imperativo técnico, desde que a faixa livre entre o tapume e o meio-fio não seja inferior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 3º Nos casos de impossibilidade técnica de instalação do tapume, mantida a faixa livre mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), o proprietário, o possuidor ou o responsável pela obra deverá comunicar ao órgão responsável pela mobilidade urbana, para análise de viabilidade técnica.

§ 4º Se houver árvores ou postes na calçada, a distância de 1,20m (um metro e vinte centímetros) será contada de sua face interna do obstáculo ao tapume.

§ 5º Poderá ser feito o tapume, em forma de galeria, por cima da calçada, deixando-se uma altura livre de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 115. Não será permitido, sob pena de multa ao responsável pela obra, a permanência de qualquer material de construção na via pública, salvo na parte limitada pelo tapume, por tempo maior que 24 (vinte e quatro) horas para sua descarga e remoção.

### CAPÍTULO IV DA PLATAFORMA DE SEGURANÇA

Art. 116. Em todo perímetro da construção e reformas de edifícios, é obrigatória a instalação de medidas de controle e sistemas de preventivos de segurança nos processos, nas condições e no meio ambiente o trabalho de acordo com a NR 18 e demais normas do Ministério do Trabalho.

Art. 117. Durante a execução das obras ou reformas, o proprietário, o possuidor e o profissional responsável deverão pôr em prática todas as medidas para a segurança dos operários, dos transeuntes e das propriedades vizinhas.

Art. 118. Os edifícios em construção ou reformas de altura superior a 8,00m (oito metros) deverão ser inteiramente protegidos por tela de modo a evitar a queda de ferramentas ou materiais nas vias e prédios vizinhos, além de outras proteções determinadas em regulamento, sob pena de multa.

Parágrafo único. A tela deverá ser instalada na vertical, a 1,40m (um metro e quarenta centímetros) da face externa da construção, obedecendo as normas de segurança específicas.

## CAPÍTULO V DOS ANDAIMES

Art. 119. Os andaimes deverão ser dimensionados e construídos de modo a suportar com segurança as cargas de trabalho a que estão sujeitos conforme normas de segurança específica, notadamente as Normas Regulamentadoras 18 e 35, do Ministério do Trabalho.

Art. 120. Os andaimes simplesmente apoiados não podem ser utilizados em obras ou reformas de fachadas em edificações acima de 3 (três) pavimentos ou 9,00m (nove metros) de altura, podendo ter o lado interno apoiado na própria edificação.

Art. 121. Todo prédio em construção ou a ser construído, com mais de 2 (dois) pavimentos ou 9,00m (nove metros) de altura, que use em suas fachadas materiais que necessitem de manutenção permanente, terá obrigatoriamente dispositivos para fixação e/ou sustentação de andaimes fachadeiros ou outros equipamentos de movimentação.

Parágrafo único. Para a sustentação dos andaimes ou outros equipamentos, fica proibido o uso de cordas.

## CAPÍTULO VI DAS INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS DE OBRAS

Art. 122. São permitidas, no lote, somente após a expedição do alvará de construção da obra ou de autorização específica, dentro do seu prazo de validade, instalações provisórias, entre as quais se incluem barracões, depósitos, caçambas, escritórios de campo, vestiários, estandes de venda, escritórios de exposição e divulgação de venda.

§ 1º As instalações provisórias deverão ter dimensões proporcionais a obra e permanecerão apenas enquanto durarem os serviços de execução da mesma.

§ 2º A distribuição das instalações provisórias no canteiro da obra está sujeita às normas do Ministério do Trabalho, quanto à higiene, segurança, salubridade e funcionalidade.

§ 3º As instalações provisórias deverão ser distribuídas no canteiro de obras, de forma a não interferir na circulação de veículos de transporte de material e situar-se a partir do alinhamento predial.

## CAPÍTULO VII DAS CAÇAMBAS

Art. 123. O uso de caçambas é obrigatório para construções, reformas ou demolições, observados os órgãos competentes e o Plano Municipal de Gerenciamento Integrado de Resíduos Sólidos.

§ 1º A contratação dos serviços de empresa de caçamba pelo proprietário, possuidor ou responsável técnico, bem como a disciplina e utilização de caçambas deverá atender o

disposto nas Leis nº 2.948, de 29 de agosto de 2018 e nº 3.075, de 6 de agosto de 2019, de acordo com o órgão responsável pelo licenciamento de posturas, observado o licenciamento pelo órgão ambiental competente.

§ 2º É proibido o uso de caçambas na calçada.

Art. 124. O armazenamento, o transporte e o descarte de resíduos sólidos deverão observar a legislação própria, em especial as Leis nº 2.948, de 2018 e 3.075, de 2019.

Art. 125. É dever do proprietário, do possuidor, do responsável pela obra e do locatário da caçamba, solidariamente, o armazenamento, o transporte e o descarte de resíduos sólidos.

## CAPÍTULO VIII DAS ESCAVAÇÕES, MOVIMENTOS DE TERRA, ARRIMO E DRENAGENS

Art. 126. As escavações, movimentos de terra, arrimo e drenagens são os processos usuais de preparação de contenção do solo, visando segurança e as condições desejadas para a execução da obra.

§ 1º São vedadas construções em terrenos pantanosos ou alagadiços, antes de executadas as obras de escoamento, drenagem ou aterro necessárias.

§ 2º O terreno circundante a qualquer construção deverá proporcionar escoamento às águas pluviais e protegê-la contra infiltrações ou erosão.

§ 3º Antes do início de escavações ou movimentos de terra, deverá ser verificada a presença de tubulações, cabos de energia, transmissão telegráfica ou telefônica sob a calçada da via pública que possam ser comprometidos pelos trabalhos executados.

§ 4º As calçadas da via pública e as eventuais instalações de serviços públicos deverão ser adequadamente escoradas e protegidas.

§ 5º Da mesma forma, deverão ser protegidas e escoradas construções, muros ou estruturas vizinhas ou existentes no terreno, para que não sejam atingidas pelas escavações, movimentos de terra, rebaixamento de terra ou do lençol d'água.

§ 6º O escoramento deverá ser reforçado e o terreno protegido contra a perda de coesão por desidratação, para evitar desabamento.

§ 7º As valas e barrancos resultantes de escavações ou movimentos de terra deverão ser escorados, apoiados e dimensionados de acordo com as normas técnicas oficiais.

§ 8º O escoramento deverá ser reforçado em seus elementos de apoio, quando houver máquinas em funcionamento ou tráfego de veículos, tão próximos da escavação que possam produzir vibrações sensíveis na área escavada.

§ 9º Se, concluído o trabalho de escavação ou movimento de terra, a diferença de nível entre os terrenos for superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), os muros existentes deverão ser de arrimo, calculados e observadas a inclinação do talude natural do solo, a densidade do material e as sobrecargas.



§ 10 O Poder Público Municipal poderá exigir dos proprietários e dos possuidores a construção de arrimo com proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao nível da via pública ou quando houver desnível entre os lotes, que possa ameaçar a segurança das construções vizinhas.

§ 11 Sempre que a edificação, por suas características, exigir o esgotamento de nascentes ou do lençol freático - durante ou após a execução da obra - as medidas necessárias deverão ser submetidas à apreciação do Poder Público Municipal, para evitar o livre despejo na via pública.

§ 12 A retirada de terra e outros materiais deverá ser feita com cuidado para não sujar a calçada, a via pública e as galerias de água pluviais com lama e pó, sob pena de responsabilização do responsável.

## CAPÍTULO IX DA CONCRETAGEM

Art. 127. A concretagem realizada por caminhões betoneiras, não poderá:

I - bloquear vias públicas, sem a devida autorização;

II - obstruir as redes pluviais com resíduos de concreto;

III - causar danos aos passeios e logradouros públicos.

Art. 128. O responsável técnico pela obra é responsável perante a Municipalidade pela limpeza da via após a concretagem, pela desobstrução da rede no caso de obstrução e pela recomposição do passeio e do logradouro público em caso de dano.

Art. 129. A concretagem, quando houver ocupação do espaço público, somente poderá ser realizada mediante autorização do Poder Público Municipal, sob pena de multa.

## CAPÍTULO X DAS OBRAS EM TERRENOS ACIDENTADOS

Art. 130. É de responsabilidade integral do responsável técnico a execução de obras e medidas de segurança em terrenos acidentados, que apresentem as seguintes características:

I - sejam projetadas ao sopé de escarpas;

II - sejam projetadas em crista ou junto à beira de cortes, barrancos ou escarpas;

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

Art. 131. Os projetos de obras que se enquadram nos casos previstos no art. 130, além de cumprirem as exigências constantes nos Anexos VI e VII, deverão conter plantas e seções transversais e em escala compatível com a NBR 10068 da ABNT da área de implantação da obra, com indicação dos arrimos previstos, cortes e aterros a serem executados

com a devida documentação de responsabilidade técnica, observado o art. 130 quanto à responsabilidade do profissional.

§ 1º Define-se como área de implantação aquela limitada pela própria obra, acrescida de uma faixa de 5,00 m (cinco metros) de largura, sobre as áreas confrontantes.

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

## TÍTULO IV DAS EDIFICAÇÕES

### CAPÍTULO I DO INSTRUMENTO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Art. 132. A construção e o revestimento de pisos em áreas de afastamento frontal são proibidos, à exceção de:

I - muros de arrimo construídos em função dos desníveis naturais dos terrenos;

II - floreiras;

III - vedação nos alinhamentos ou nas divisas laterais;

IV - pisos, escadarias ou rampas de acesso, portarias, guaritas com área máxima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), bilheterias e toldos;

V - vaga de garagem descoberta;

VI - piscina com a devida impermeabilização;

VII - áreas de lazer, desde que sejam descobertas;

VIII - subsolos.

Art. 133. É permitida a construção de edificações nas divisas laterais do lote de acordo com as disposições da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, não podendo as edificações apresentarem abertura na parede sobre a divisa.

Parágrafo único. Qualquer abertura implica afastamento mínimo de pelo menos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), obedecidas também as disposições relativas à área de ventilação e iluminação.

Art. 134. A altura limite de uma edificação é determinada pelos parâmetros constantes nas seguintes leis:

I - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II - Código Brasileiro de Aeronáutica (Lei Federal nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986);

III - normas do Ministério da Aeronáutica sobre zonas de segurança para aproximação de aeronaves;

IV - legislação atinente a proteção do meio ambiente e de edificações tombadas pelo patrimônio histórico municipal, estadual e federal.

Art. 135. Para o disposto no art. 134, serão consideradas as partes sobrelevadas, quando destinadas a complementos da edificação, tais como castelo d'água, torres e alturas destinadas para equipamentos.

Art. 136. O pavimento da edificação deverá possuir pé-direito mínimo de acordo com a sua destinação prevista neste Código.

## CAPÍTULO II DA ACESSIBILIDADE

Art. 137. A construção, reforma, ampliação ou a mudança de uso de edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo deverão ser executadas de modo a serem acessíveis, observado o disposto na Lei Federal nº 10.098, de 2000.

§ 1º As entidades de fiscalização profissional das atividades de Engenharia, de Arquitetura e correlatas, devem exigir a responsabilidade profissional declarada de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes.

§ 2º Para a aprovação, o licenciamento ou a emissão de certidão de habite-se, deve ser atestado o atendimento às regras de acessibilidade, conforme diretrizes estabelecidas pela NBR 9050 da ABNT.

Art. 138. As edificações públicas e privadas de uso coletivo já existentes devem garantir acessibilidade à pessoa com deficiência em todas as suas dependências e serviços, tendo como referência as normas de acessibilidade vigentes.

Art. 139. As áreas públicas ou de uso comum em edificações, espaços e equipamentos urbanos devem ter sinalização tátil de alerta no piso para:

I - informar à pessoa com deficiência visual sobre a existência de desníveis ou outras situações de risco permanente, como objetos suspensos não detectáveis pela bengala de rastreamento;

II - orientar o posicionamento adequado da pessoa com deficiência visual para o uso de equipamentos como elevadores, equipamentos de autoatendimento ou serviços;

III - informar as mudanças de direção ou opções de percursos, estabelecidas na Seção 7 da NBR 16537 da ABNT;

IV - indicar o início e o término de escadas e rampas ou rebaixamento de guia;

V - indicar a existência de patamares, nas situações indicadas;

VI - indicar o local de travessia de pedestres.

Art. 140. A sinalização tátil de alerta no piso, quando exigida pelo Poder Público Municipal, deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I - ser antiderrapante, em qualquer condição, devendo ser garantida a condição antiderrapante durante todo o ciclo de vida da edificação/ambiente, tanto em áreas internas como externas;

II - ter relevo contrastante em relação ao piso adjacente, conforme itens 5.2 a 5.6 da NBR 16537 da ABNT, para ser claramente percebida por pessoas com deficiência visual que utilizam a técnica de bengala de rastreamento;

III - ter contraste de luminância em relação ao piso adjacente, para ser percebida por pessoas com baixa visão, conforme item 5.6 da NBR 16537 da ABNT, devendo ser garantida a cor do relevo durante todo o ciclo de vida da edificação/ambiente, tanto em áreas internas como externas.

Art. 141. O projeto e a construção de edificação de uso privado multifamiliar devem obedecer aos preceitos de acessibilidade, na forma regulamentar.

Parágrafo único. As construtoras e incorporadoras responsáveis pelo projeto e pela construção das edificações a que se refere o **caput** deste artigo devem assegurar percentual mínimo de 3% (três por cento) de suas unidades internamente acessíveis, na forma regulamentar.

Art. 142. Os empreendimentos de edificação de uso privado multifamiliar serão projetados com unidades adaptáveis, nos termos do Decreto Federal nº 9.451, de 26 de julho de 2018 e da NBR 9050 da ABNT, com condições de adaptação dos ambientes para as características de unidade internamente acessível.

§1º Na hipótese de o percentual previsto no **caput** resultar em número menor do que um, os empreendimentos deverão garantir, no mínimo, uma unidade internamente acessível.

§2º Ressalvado o disposto no § 1º, na hipótese de a aplicação do percentual previsto no **caput** resultar em número fracionado, este será arredondado para o número inteiro subsequentemente superior.

Art. 143. As áreas de uso comum das edificações de uso privado multifamiliar deverão ser acessíveis e obedecer aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes.

Art. 144. As vagas de garagem ou estacionamento serão reservadas em:

I - 2% (dois por cento), vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos, para condutor ou passageiros que sejam pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, devendo essas contarem com área de embarque e desembarque para a pessoa com deficiência, sem prejuízo do disposto no art. 47 da Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015;

II - 5% (cinco por cento), vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos cujo condutor ou passageiros sejam pessoas idosas ou com mobilidade reduzida, devendo essas contarem com área de embarque e desembarque para o idoso sem prejuízo do disposto na Lei Federal nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, que dispõe sobre o Estatuto do Idoso.

Parágrafo único. As vagas referidas no **caput** deverão ser localizadas próximo às rotas acessíveis de pedestres ou aos elevadores, estar devidamente sinalizada e obedecer aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do condomínio em área comum.

Art. 145. As calçadas deverão obedecer ao Plano Municipal de Mobilidade Urbana e ao Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, a Lei Federal nº 10.098, de 2000 e demais normas e manuais técnicos, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros.

### CAPÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICO CONSTRUTIVAS CONVENCIONAIS

#### Seção I

#### **Da Descrição, Definição e Desempenho dos Elementos Técnico-Construtivos**

Art. 146. Caberá ao proprietário, ao possuidor e aos responsáveis técnicos pelo projeto e execução da obra, obedecerem às normas que tratam do desempenho de edificações habitacionais e apresentam características indispensáveis de uma obra, com o objetivo de prezar pelo conforto, acessibilidade, higiene, estabilidade, vida útil da construção, segurança estrutural e contra incêndios, em especial a NBR 15575 da ABNT.

#### Seção II **Das Fundações**

Art. 147. A execução das fundações, bem como as respectivas sondagens, exame de laboratório e provas de carga quando necessárias, serão feitas de acordo com as normas adotadas ou recomendadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo único. Serão obrigatoriamente considerados, no cálculo das fundações, seus efeitos para com as edificações vizinhas, com as vias públicas e instalações de serviços públicos, devendo ficar situadas, qualquer que seja seu tipo, inteiramente dentro dos limites do lote, não podendo, em hipótese alguma, avançar sob a calçada das vias públicas e sob os imóveis vizinhos.

Art. 148. Os elementos componentes da supraestrutura de sustentação da edificação deverão obedecer aos índices técnicos adotados ou recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), inclusive quanto à resistência ao fogo, visando à segurança contra incêndios.

### **Seção III Dos Pavimentos**

Art. 149. Os pavimentos de qualquer tipo deverão obedecer aos índices técnicos de resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento acústico e impermeabilidade, observadas as normas pertinentes.

§ 1º Os pavimentos serão classificados conforme determinado no glossário constante do Anexo VIII deste Código.

§ 2º Caso a edificação possua mais de um nível de subsolo, todos estes serão computados como pavimentos para fins de exigência de saídas de emergência.

### **Seção IV Das Paredes**

Art. 150. As paredes de corredores, de hall de acesso coletivo a escadas, paredes externas das edificações e paredes divisórias entre unidades deverão obedecer aos índices técnicos de resistência ao fogo da ABNT e normas do CBMERJ.

Art. 151. As paredes de alvenaria das edificações deverão ter os respaldos sobre os alicerces devidamente impermeabilizados.

Art. 152. As paredes externas das edificações serão sempre impermeáveis.

Art. 153. Paredes cuja face estiver em contato direto com o solo e as partes que estiverem enterradas, deverão ser impermeabilizadas e, se o terreno apresentar alto grau de umidade, este deverá ser drenado.

Art. 154. As paredes divisórias entre unidades independentes, mas contíguas assim como as adjacentes às divisas do lote, deverão garantir perfeito isolamento térmico e acústico, serem de alvenaria ou material incombustível e obedecer às normas técnicas.

Parágrafo único. Não serão permitidas paredes de meiação.

### **Seção V Das Portas e Janelas**

Art. 155. As aberturas dos compartimentos serão providas de portas ou de janela que deverão satisfazer as normas técnicas, quanto a resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento acústico, resistência, impermeabilidade, iluminação e ventilação.

Art. 156. É vedado abrir vãos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamento do terreno vizinho.

Parágrafo único. As janelas situadas nas paredes perpendiculares a linha da divisa do terreno, não poderão ser abertas a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros).

## **Seção VI Do Telhado**

Art. 157. Os telhados deverão ser completamente independentes das edificações vizinhas já existentes, e sofrer interrupções na linha de divisa.

Art. 158. Os telhados das edificações serão construídos com materiais que permitam perfeita impermeabilização e isolamento térmico.

Parágrafo único. Quando constituídos de laje de concreto e em todos os casos em que o material empregado não for considerado impermeável, as coberturas deverão receber tratamento impermeabilizante.

Art. 159. As águas pluviais provenientes dos telhados serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o desague sobre lotes vizinhos ou vias.

§ 1º Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores e as águas deverão ser canalizadas, preferencialmente no próprio terreno.

§ 2º O Poder Público Municipal poderá autorizar a canalização das águas pluviais por baixo do passeio público até a sarjeta.

Art. 160. Nas edificações destinadas a locais de reuniões e de trabalho, os telhados serão construídos com material incombustível.

Art. 161. Quando a estrutura do telhado for comum a edificações contíguas, deverá haver parede corta-fogo.

## **Seção VII Das Marquises**

Art. 162. Será permitida a construção de marquises nas testadas das edificações nas zonas em que a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo permita assentamentos no alinhamento, desde que obedecidas as seguintes condições:

I - serem em balanço, sem estruturas ou pilares sobre a calçada pública;

II - nenhum de seus elementos componentes, estruturais ou decorativos, poderá estar a menos de 3,00m (três metros) acima da calçada;

III - não exceder  $\frac{3}{4}$  (três quartos) da largura da calçada, tendo face externa afastada no mínimo 0,50m (cinquenta centímetros) do meio-fio, e o balanço máximo não exceder a 2,00m (dois metros);

IV - permitir o escoamento das águas pluviais preferencialmente para dentro dos limites do lote;

V - não prejudicar a arborização e a iluminação pública, assim como não ocultar placas de sinalização, nomenclatura ou sinalização;

VI - serem de material impermeável e incombustível.

## **Seção VIII Da Pérgula**

Art. 163. A pérgula poderá ser localizada sobre a abertura de iluminação, ventilação e insolação de compartimentos, e não terá projeção incluída na taxa de ocupação e no índice de aproveitamento do lote, desde que tenha parte vazada, uniformemente distribuída em metros quadrados correspondentes a, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área de sua projeção horizontal.

Parágrafo único. As pérgulas que não obedecerem ao disposto no **caput** serão consideradas áreas cobertas para fins de recuo, taxa de ocupação, índice de aproveitamento e iluminação de compartimentos.

## **Seção IX Das Fachadas**

Art. 164. As fachadas de construções no alinhamento, onde permitidas, não poderão ser em balanço sobre via pública, à exceção de saliência e beirais, que estarão sujeitos às seguintes condições:

I - na parte correspondente ao pavimento térreo não poderá haver qualquer saliência até 3,00m (três metros) acima do nível mais alto da calçada;

II - deverão formar apenas molduras ou motivos arquitetônicos que não avancem mais do que 0,20m (vinte centímetros) sobre a calçada.

Art. 165. É livre a composição de fachadas, desde que apresentem condições de segurança, habitabilidade e sustentabilidade em todas as partes das vias públicas, excetuando-se as localizadas em zonas tombadas, devendo, neste caso, ser ouvido o órgão federal, estadual ou municipal competente.

Art. 166. Não serão permitidos sobre as calçadas elementos com escoadouros de águas.

Art. 167. A instalação de vitrines, balcões e mostruários só será permitida quando não advenha prejuízos para a ventilação e a iluminação dos locais em que serão colocados e quando não perturbarem a circulação do público.

Art. 168. Nas galerias e saguões só será permitida a utilização de vitrines, balcões e mostruários quando não reduzirem as dimensões mínimas estabelecidas neste Código para os mesmos.

Art. 169. Os letreiros das fachadas serão definidos por lei específica.

## **Seção X Dos Toldos, Balanços, Varandas e Sacadas**

Art. 170. Nas zonas onde forem proibidas construções no alinhamento, os balanços de fachada, sacadas, balcões, varandas, saliências e beirais poderão avançar, no máximo, 2,00m (dois metros) sobre a projeção frontal e de fundos da edificação, e 1,50m (um metro e



cinquenta centímetros) sobre a projeção lateral da edificação, desde que estes balanços respeitem pelo menos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamento das divisas laterais.

Art. 171. As varandas, balanços e sacadas indicadas nos projetos que não obedecerem aos limites estabelecidos neste Código, serão computadas na área total do pavimento e na área computável da edificação.

Art. 172. É permitido o fechamento de varandas, por sistema em material incolor e translúcido, que permita abertura de ventilação.

§ 1º A abertura dos vãos deverá obedecer a ventilação e iluminação mínima para a varanda e para os compartimentos que utilizarem a varanda para tal finalidade.

§ 2º O fechamento deverá observar as normas técnicas de segurança vigentes com relação ao acréscimo de carga nas varandas em balanço, sob responsabilidade do proprietário ou possuidor.

Art. 173. As partes da edificação como terraços, balcões e varandas que não forem vedadas por paredes externas deverão dispor de mureta ou guarda-corpo de proteção contra quedas, de acordo com os seguintes requisitos:

I - altura mínima de 1,10 m (um metro e dez centímetros) a contar do nível do pavimento;

II - no caso de guarda-corpo vazado, os vãos deverão ter no máximo 0,10m (dez centímetros);

III - quando colados na divisa possuir altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e paredes perpendiculares a linha da divisa do terreno, não podendo ser abertos vãos a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros).

Art. 174. Toldos, coberturas leves, removíveis, sem vedações laterais, blocos ou prédios entre si, destinados, também, para cobrir acesso entre o alinhamento e as entradas do prédio, em zonas onde é exigido o afastamento obrigatório, deverão satisfazer os seguintes requisitos:

I - a área coberta máxima não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área de afastamento frontal;

II - o pé direito mínimo deverá ser de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 175. Em zonas onde são permitidas edificações no alinhamento predial, os toldos poderão se estender em toda a testada do lote, desde que:

I - tenham altura livre mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - tenham dispositivos de recolhimento e retração;

III - sua face externa deverá ter um afastamento mínimo de 1/3 (um terço) entre o alinhamento predial e o meio-fio;

IV - não poderão possuir pontos de apoio sobre a calçada.

Parágrafo único. Os toldos quando fixos deverão obedecer ao disposto no art. 162 deste Código.

## **Seção XI** **Das Escadas e Circulações**

Art. 176. As escadas obedecerão às seguintes dimensões e normas:

I - as escadas de uso coletivo, nas edificações em geral, deverão ter vão livre com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e ser de material incombustível ou tratadas com esse tipo de material;

II - os corrimãos deverão obedecer a NBR 9050 da ABNT e ao Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico (COSCIPI).

Parágrafo único. As escadas coletivas poderão ser de 3 (três) tipos:

I - comum, conforme NBR 9077 da ABNT;

II - enclausurada, cuja caixa é envolvida por paredes corta-fogo, com portas corta-fogo;

III - à prova de fumaça, quando a escada enclausurada é precedida de antecâmara ou local aberto para evitar penetração de fogo e fumaça, conforme Anexo I deste Código.

Art. 177. As escadas deverão assegurar a passagem com altura livre igual ou superior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e as dimensões dos degraus deverão obedecer a NBR 9050 da ABNT.

Art. 178. Será obrigatório patamar intermediário quando houver mudança de direção ou quando uma altura superior a 3,00m (três metros) tiver que ser vencida num só lance.

§ 1º O comprimento do patamar intermediário deverá ter dimensão longitudinal mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 2º Os patamares situados em mudanças de direção devem ter dimensões iguais à largura da escada.

§ 3º Serão permitidos degraus em leque para escadas no interior de uma mesma unidade residencial.

Art. 179. Só serão permitidas escadas coletivas em curva em casos especiais, desde que do tipo normal ou convencional, com degraus de largura mínima de 0,27m (vinte e sete centímetros), medindo na linha do piso à distância de 0,30m (trinta centímetros) do bordo interno.

Art. 180. O tipo e a largura de escada coletiva, a ser adotado em edificações com grande fluxo de pessoas, serão definidos em regulamento específico, em função do uso, fluxo de pessoas, número de pavimentos e área construída.

Art. 181. As caixas das escadas coletivas não poderão ser utilizadas como depósitos, ou para localização de equipamentos – exceto os de iluminação ou emergência – nem ter abertura para o depósito de resíduos sólidos.

Art. 182. As circulações deverão:

I - atender a classificação da edificação quanto à ocupação, de acordo com o Decreto Estadual nº 42, de 17 de dezembro de 2018, que dispõe sobre o Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico (COSCIP), no âmbito do Estado do Rio de Janeiro;

II - possuir larguras mínimas para acessos, escadas ou rampas de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para as ocupações em geral;

III - a largura deverá ser verificada no ponto mais estreito circulação não sendo admitidas saliências de pilares e outros, com dimensões maiores que 0,10m (dez centímetros) de profundidade e 0,25m (vinte e cinco centímetros) de largura.

Art. 183. As escadas rolantes estarão sujeitas às normas técnicas da ABNT e não serão computadas no cálculo do escoamento de pessoas da edificação, nem no cálculo da largura mínima das escadas fixas.

## **Seção XII Da Rampa**

Art. 184. As rampas terão os seguintes dimensionamentos:

I - largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

II - inclinação dimensionada conforme estabelecido pela NBR 9050 da ABNT; e

III - curvas com raio mínimo de 3,00m (três metros) medido do perímetro interno à curva.

Art. 185. As rampas não podem terminar em degraus ou soleiras, devendo ser precedidas e sucedidas sempre por patamares planos.

Art. 186. Os patamares das rampas devem ser sempre em nível, tendo comprimento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros), medidos na direção do trânsito, sendo obrigatórios sempre que houver mudança de direção ou quando a altura a ser vencida ultrapassar 3,70m (três metros e setenta centímetros).

Art. 187. Os pisos com declividade inferior ou igual a 3% (três por cento) não serão considerados como rampas.

Art. 188. Os corrimãos deverão obedecer à NBR 9050 da ABNT.

Art. 189. Todas as edificações com finalidade pública deverão ter rampa para acesso de pessoas com deficiência.

Art. 190. As rampas para veículos, quando houver, deverão obedecer às seguintes condições:

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

II - ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), quando construídas em linha reta;

III - não poderá ter declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo único. O raio não poderá ser menor que 6,00m (seis metros), quando a rampa para veículos for construída em curva.

### **Seção XIII Dos Muros e Grades**

Art. 191. São consideradas vedações, no alinhamento predial das vias públicas, os muros, muretas, floreiras, cercas vivas ou qualquer outro elemento que defina o alinhamento predial do imóvel.

§ 1º O muro, elemento construtivo situado no alinhamento do terreno, terá altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível da calçada, à exceção do muro de arrimo, que poderá ter altura necessária para sustentar o desnível de terra entre o alinhamento da via e do terreno a ser edificado.

§ 2º Para acessos de veículos em edificações de uso coletivo onde haja limitação de altura mínima, deverão ser obedecidas as normas vigentes.

§ 3º As grades poderão ter altura superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 4º A vedação acima do muro de arrimo terá altura máxima de 1,00m (um metro), podendo ter altura superior quando for em gradil.

Art. 192. Quando as divisas forem fechadas por muros de alvenaria, estes deverão ser feitos sobre alicerces de pedra ou concreto e possuírem condições de estabilidade.

Parágrafo único. Os terrenos vazios nas ruas que tenham meio-fio deverão ser fechados por muros de alvenaria ou cerca viva.

Art. 193. As vedações situadas no alinhamento da via pública, em terrenos de esquina, deverão estar dispostas de modo a deixar livre um canto chanfrado ou em curva de 3,00m (três metros), perpendicular à bissetriz do ângulo formado pelos alinhamentos das vias.

Art. 194. Em terrenos sem vedação, as divisas e o alinhamento da via pública deverão ser demarcados com elementos que permitam a identificação de todos os seus limites.

Art. 195. Em casos especiais, envolvendo segurança pública e da população, a altura e o tipo de vedação serão definidos pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal.

Art. 196. É obrigatória a construção de vedação no alinhamento dos terrenos não edificadas.

#### **Seção XIV Do Meio-Fio e Calçadas**

Art. 197. Os proprietários e os possuidores são obrigados a pavimentar as calçadas em frente as suas construções ou lotes, obedecendo ao padrão definido pelo órgão competente de acordo com o Manual Técnico de Calçadas do Município e às seguintes disposições:

I - não poderá ter degraus nas faixas de serviço e na faixa livre;

II - deverá ser plana do alinhamento até a faixa de serviço, ressalvada a inclinação de 3% (três por cento) para o escoamento de águas pluviais;

III - deverá ser revestido com material antiderrapante e obedecer às normas de acessibilidade da NBR 9050 da ABNT e do Manual Técnico de Calçadas do Município.

Parágrafo único. Nos casos de terrenos acidentados, onde não houver possibilidade do cumprimento dos incisos I e II, deverá ser apresentado projeto específico para análise do órgão competente.

Art. 198. A largura do rebaixamento do meio-fio para acesso e saída de veículos será de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da testada do lote e o seu comprimento será 2 (duas) vezes a altura do meio-fio existente, devendo estar localizado na faixa de serviço da calçada.

§ 1º Nos casos de fracionamento do acesso, a distância mínima entre os acessos será de 5,00m (cinco metros).

§ 2º O rebaixamento do meio-fio para acesso e saída de veículos não poderá ser localizado no trecho correspondente à curva de concordância das duas ruas.

§ 3º O rampeamento de calçadas com a finalidade de acessos de veículos ao lote deverá resguardar a acessibilidade da faixa livre, com largura mínima tolerada de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e dimensões mínimas estabelecidas pela NBR 9050 da ABNT e as demais normas e legislações vigentes.

Art. 199. É obrigatória a construção, reconstrução e conservação pelos proprietários e possuidores dos terrenos edificadas ou não, das calçadas, em toda a extensão da testada, obedecidas as normas de acessibilidade da NBR 9050 da ABNT e as demais normas e legislações vigentes.

Art. 200. No caso de reforma ou construção de calçadas, o Poder Público Municipal, através do órgão competente, poderá exigir o plantio de uma ou mais árvores observado o licenciamento pelo órgão ambiental competente e o disposto na Lei nº 3.345, de 8 de novembro de 2021.

Art. 201. O Poder Público Municipal determinará a padronização da pavimentação das calçadas de acordo com o Manual Técnico de Calçadas, por razões de ordem técnica e ou estética.

## **Seção XV Do Estacionamento e Garagens**

Art. 202. Os locais para estacionamento ou guarda de veículos podem ser cobertos ou descobertos, podendo se destinar em ambos os casos a utilização para fins privativos ou comerciais, sendo o número mínimo de vagas calculadas de acordo com normas estabelecidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 203. As plantas baixas dos locais para estacionamento deverão indicar os elementos construtivos (colunas, paredes, dentre outros), que possam impedir, prejudicar o estacionamento e a circulação dos veículos.

Parágrafo único. Os elementos construtivos, bem como as áreas que não poderão ser utilizadas em virtude dos mesmos, não poderão ser computadas no cálculo total.

Art. 204. As áreas livres, excluídas as destinadas à recreação infantil e a circulação horizontal de veículos e pedestres, situadas ao nível do pavimento de acesso, poderão ser consideradas no cômputo geral, para fins de cálculo das áreas de estacionamento.

Art. 205. Os locais de estacionamento, edifício-garagem ou guarda de veículos deverão obedecer às seguintes exigências:

I - vagas com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

II - os pisos poderão ser permeáveis ou impermeáveis e dotados de sistema que permita um perfeito escoamento ou absorção de águas superficiais;

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

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

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

VI - a altura mínima será de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e a área de ventilação equivalente será, no mínimo, 1/8 (um oitavo) da área do piso, quando se comunicar diretamente com o exterior;

VII - a renovação do ar deverá ser garantida por meio de dispositivos mecânicos com seção equivalente a 1/6 (um sexto) da área do piso, quando não houver possibilidade de ventilação direta;

VIII - a área de entrada poderá ser computada como área de ventilação, desde que corresponda a área mínima de ventilação prevista, e seja equipada com venezianas;

IX - a superfície de estacionamento por veículo será de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados), não computada a área de manobras;

X - os edifícios-garagem deverão ter no máximo 2 (dois) acessos por via, com largura máxima de 3,00m (três metros) por acesso;

XI - os acessos para as vias deverão possuir alarmes e sinalizações que atendam ao disposto na NBR 9050 da ABNT sem invadir a faixa livre e sem colocar em risco os pedestres.

Art. 206. No caso de acesso de viaturas, será necessário obedecer às seguintes medidas:

I - largura: 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II - altura: 4,00m (quatro metros);

III - raio de giro: 11,00m (onze metros).

Art. 207. Para execução das rampas deverá ser observado o disposto nos arts. 184 a 190 deste Código.

Art. 208. O projeto de edificação, para locais de estacionamentos com fins comerciais, deverá ser acompanhado de um esquema de funcionamento para a sua aprovação pelo Poder Público Municipal.

§ 1º Compreendem-se por esquema de funcionamento a posição e o dimensionamento dos acessos, faixas de acumulação para espera, guaritas para recebimento e entrega dos veículos, bilhetes e cobranças, a localização, número, demarcação e dimensionamento das vagas para o estacionamento de veículos e o sistema de circulação a ser adotado.

§ 2º Os estacionamentos coletivos deverão possuir uma área de acumulação, consistindo em faixas de acumulação para espera junto a sua entrada, de largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) ao nível da respectiva via pública que lhe dá acesso, de acordo com o quadro a seguir:

<b>ÁREA DE ESTACIONAMENTO (m<sup>2</sup>)</b>	<b>COMPRIMENTO MÍNIMO DA FAIXA DE ACUMULAÇÃO(m)</b>	<b>NÚMERO MÍNIMO DE FAIXAS DE ACUMULAÇÃO</b>
Até 500	5	1
500-1000	10	1
1000-1500	15	1
1500-2000	20	1
2000-5000	15	2

Art. 209. Os estacionamentos com fins comerciais que utilizarem espaços descobertos deverão ser arborizados e apresentar, no mínimo, 1 (uma) árvore para cada 4 (quatro) vagas.

§ 1º As árvores deverão corresponder às solicitadas pelo órgão competente, devendo medir pelo menos 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura e ter diâmetro à altura do peito (DAP), igual ou maior a 0,04m (quatro centímetros).

§ 2º Árvores com baixo consumo de água, nativas e árvores produtoras de frutos comestíveis são recomendadas.

#### CAPÍTULO IV DAS NORMAS TÉCNICO CONSTRUTIVAS DE EDIFICAÇÕES NÃO CONVENCIONAIS

Art. 210. As edificações não convencionais executadas em padrões construtivos diferentes dos convencionais, tais como contêineres, estrutura em placa cimentícia e módulos metálicos, deverão obedecer:

I - os mesmos índices e parâmetros de uso e ocupação do solo para as edificações convencionais, inclusive referente a sustentabilidade e a acessibilidade previstos em lei;

II - os compartimentos mínimos, pé-direito mínimo dos compartimentos estabelecidos neste Código;

III - área de ventilação natural, efetiva, de no mínimo 15% (quinze por cento) da área do piso;

IV - pé direito interno mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

V - assentamento sobre superfície plana, devidamente compactada e estruturada que lhe dê condição de estabilidade;

VI - requisitos mínimos de todos os confortos, tais como o termoacústico e higiene estabelecidos neste Código;

VII - possua proteção contra riscos de choque elétrico por contatos indiretos, além do aterramento elétrico.

§ 1º Deverá ser apresentado no processo de aprovação a mesma documentação exigida nas construções convencionais.

§ 2º Fica proibida a alteração no posicionamento dos módulos, o acréscimo, a diminuição ou o remanejamento destes, sem prévia aprovação pelo órgão municipal competente, sob pena de aplicação das mesmas sanções previstas na legislação vigente para as construções convencionais, inclusive a apreensão e remoção de módulos.

#### CAPÍTULO V DA AUTOVISTORIA DE EDIFICAÇÕES

Art. 211. Considera-se autovistoria a inspeção predial solicitada pelo Titular da Edificação ao profissional legalmente habilitado, com objetivo de avaliar o estado geral da edificação no que diz respeito a sua conservação, estabilidade e segurança.



Parágrafo único. Na autovistoria, o profissional atuará como um inspetor predial, fazendo um diagnóstico geral e recomendando, quando for o caso, exames complementares que poderão envolver profissionais com diferentes especializações ou a realização de obras quando detectadas falhas ou deficiências.

Art. 212. A responsabilidade pela segurança dos prédios e de suas instalações é do condomínio ou do proprietário ou possuidor, ressalvado o disposto no art. 618 do Código Civil.

Art. 213. A autovistoria, instituída pela Lei Estadual nº 6.400, de 5 de março de 2013, será disciplinada, no âmbito do Município de Cabo Frio, por legislação específica.

## TÍTULO V INSTALAÇÕES DAS EDIFICAÇÕES

### CAPÍTULO ÚNICO DA CLASSIFICAÇÃO DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

Art. 214. As instalações e equipamentos abrangem os conjuntos de serviços complementares executados durante a construção de um edifício e serão projetados, calculados e executados visando à segurança, à higiene e ao conforto dos usuários, de acordo com as disposições deste Código e das normas técnicas oficiais.

Art. 215. Consideram-se instalações e equipamentos:

- I - depósito de resíduos sólidos (DRS);
- II - gás canalizado;
- III - sistema hidráulico;
- IV - esgoto e água pluvial;
- V - luz e força;
- VI - elevadores;
- VII - telecomunicações;
- VIII - condicionamento ambiental;
- IX - insonorização;
- X - contra incêndio e pânico;
- XI - Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas.

#### **Seção I Das Instalações para Depósito de Resíduos Sólidos**

Art. 216. Toda edificação, independentemente de sua destinação, deverá ter abrigo ou depósito em local desimpedido e de fácil acesso, com capacidade adequada e suficiente para acomodar os diferentes componentes do resíduo sólido, obedecendo às normas estabelecidas pelo Poder Público Municipal.

Parágrafo único. Conforme a natureza e volume dos resíduos sólidos serão adotadas medidas especiais para sua remoção, obedecendo às normas estabelecidas pelo Poder Público Municipal, nos termos de regulamentação específica.

Art. 217. O local destinado ao abrigo ou depósito de resíduos sólidos deverá obedecer a lei específica e normas técnicas vigentes.

## **Seção II Das Instalações de Gás Canalizado**

Art. 218. A instalação de equipamentos de distribuição interna de gás canalizado, inclusive seus abrigos, obedecerá ao disposto nas normas técnicas oficiais em vigor, bem como às normas de segurança contra incêndio do CBMERJ e das concessionárias.

## **Seção III Das Instalações Elétricas**

Art. 219. Todas as edificações devem dispor de medidores instalados em compartimentos tecnicamente adequados, em local de fácil acesso à via pública e de acordo com os padrões e especificações recomendados pela empresa operadora do serviço, obedecidas as normas técnicas da ABNT.

## **Seção IV Das Instalações de Telecomunicação**

Art. 220. A instalação de equipamentos de redes de telecomunicações, incluindo telefonia e outras transmissões por cabo ou rádio, estará sempre sujeita às legislações federais e normas das concessionárias, sendo obrigatória a instalação de tubulação, armários e caixas para serviços telefônicos e correlatos em todas as edificações.

Art. 221. Para efeitos de uso e ocupação do solo fica autorizada a instalação de Estação Transmissora de Radiocomunicação (ETR) em todo Município, resguardadas as exigências das Leis nº 2.971, de 13 de setembro 2018 e n ° 3.438, de 24 de março de 2022, observando os gabaritos, restrições, normas e orientações estabelecidos pelos planos de proteção de aeródromos definidos pela União, os dispositivos legais de proteção ao patrimônio ambiental e de descargas atmosféricas, segundo as normas expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 222. A instalação de antenas poderá ser feita ultrapassando a altura máxima das edificações estabelecida na Lei de Zoneamento de Uso e de Ocupação do Solo, resguardados as exigências constantes no art. 221.

## **Seção V Das Instalações de Proteção Contra Incêndio**

Art. 223. Independentemente do número de pavimentos ou da área construída, todas as edificações deverão ter sistema de segurança contra incêndios de acordo com as disposições técnicas e normas do CBMERJ, exceto:

I - edificação de uso residencial unifamiliar;

II - residência exclusivamente unifamiliar, localizada no pavimento superior de edificação mista com até 2 (dois) pavimentos, que possua acesso independente para a via pública e não haja interligação entre as ocupações;

III - residência multifamiliar horizontal até 2 (duas) unidades.

Parágrafo único. As unidades residenciais destinadas ao recebimento de turistas não estão isentas das exigências do CBMERJ.

Art. 224. Independente das exigências deste Código, em relação às instalações preventivas de incêndio, os edifícios existentes de utilização coletiva, como escolas, hospitais, casas de saúde, enfermarias, casas de diversão, fábricas, grandes estabelecimentos comerciais, dentre outros, ficam sujeitos a adotar, em benefício da segurança do público, as medidas que forem julgadas convenientes pelo CBMERJ e/ou pelo Poder Público Municipal.

## **Seção VI**

### **Das Instalações de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA)**

Art. 225. Será obrigatória a instalação de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme as normas estabelecidas pela ABNT e pelo CBMERJ.

## **Seção VII**

### **Das Instalações de Elevadores**

Art. 226. Qualquer edificação a partir de 4 (quatro) pavimentos, deverá ser provida de elevadores.

§ 1º Em qualquer caso, deverão ser obedecidas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) em vigor na ocasião da aprovação do projeto pelo Poder Público Municipal.

§ 2º Os edifícios de uso privado, em que seja obrigatória a instalação de elevadores, deverão ser construídos atendendo aos seguintes requisitos mínimos de acessibilidade, conforme Lei Federal nº 10.098, de 2000:

I - percurso acessível que una as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum;

II - percurso acessível que una a edificação à via pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum e aos edifícios vizinhos;

III - cabine do elevador e respectiva porta de entrada acessíveis para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

§ 3º Os elevadores não poderão ser o único meio de acesso aos pavimentos superiores ou inferiores da edificação.

§ 4º O acesso à casa de máquinas dos elevadores deverá ser feito através de corredores, passagens ou espaços de uso comum da edificação.

§ 5º Os elevadores de carga deverão ter acesso próprio, independente e separado dos corredores, bem como passagens ou espaços de acesso aos elevadores de passageiros, não podendo ser usados para o transporte de pessoas, à exceção de seus próprios operadores.

§ 6º Os modelos não usuais de elevadores também estarão sujeitos às normas técnicas oficiais e às disposições deste artigo, no que lhes for aplicável, devendo apresentar requisitos que assegurem condições adequadas de segurança aos usuários.

Art. 227. Os edifícios não tipificados no art. 226, a exceção dos construídos com até 1 (um) pavimento, além do pavimento de acesso e dos destinados a habitações unifamiliares, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de um elevador adaptado, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atender aos requisitos de acessibilidade, conforme Lei Federal nº 10.098, de 2000.

Art. 228. No dimensionamento dos elevadores, os pavimentos em pilotis, garagens e sobrelojas serão considerados como paradas de elevadores.

Art. 229. Em caso de elevador de emergência, deverão ser obedecidas as normas do CBMERJ.

Art. 230. O elevador com entradas adjacentes deverá ter largura e profundidades apropriadas, de acordo com NBR 9050 da ABNT.

Art. 231. O acesso aos elevadores deverá ter:

I - dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medida perpendicularmente à porta do elevador e largura igual à da caixa de corrida;

II - acesso à escada.

### **Seção VIII Das Instalações de Controle Acústico**

Art. 232. As edificações deverão receber tratamento acústico adequado, de modo a não perturbar o bem-estar público ou particular com sons ou ruídos, de qualquer natureza, e o autor do projeto deve garantir isolamento acústico permitidos pela legislação específica e pela NBR 15575 da ABNT, visando proporcionar conforto ambiental contra impactos oriundos de fontes de poluição sonoras externas.

Parágrafo único. Instalações causadoras de vibrações ou choques deverão ter tratamento acústico para prevenir incômodos à vizinhança.

### **Seção IX Das Instalações Hidráulicas, Sanitárias e Pluviais**

Art. 233. É obrigatória a instalação de sistema de esgotamento sanitário composto por caixa de gordura, tanque séptico e filtro anaeróbio, construídos de acordo com as normas NBR 8160, NBR 7229 e NBR 13969 da ABNT nas suas últimas versões, em todos os imóveis edificados no Município, salvo nos casos em que o Poder Público Municipal autorizar e/ou determinar uma solução diferente.

§ 1º O cálculo do número de contribuintes para o dimensionamento do sistema de esgotamento sanitário será estabelecido por regulamentação municipal específica.

§ 2º O número mínimo de contribuintes a ser considerado para residência unifamiliar será de 6 (seis) pessoas.

§ 3º O volume mínimo a ser adotado para o tanque séptico será de 2,17m<sup>3</sup> e para o filtro anaeróbio será de 1,35m<sup>3</sup>.

§ 4º O sistema de esgotamento sanitário deverá respeitar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote.

§ 5º No projeto de saneamento deverá constar, no mínimo, os seguintes elementos:

I - planta de situação com implantação do sistema de esgotamento sanitário;

II - corte longitudinal do sistema de esgotamento sanitário;

III - memória de cálculo do sistema de esgotamento sanitário.

Art. 234. A concessão do habite-se da edificação deverá ser precedida de vistoria de execução do sistema de esgotamento sanitário, acompanhada de relatório contendo fotos do sistema instalado.

Parágrafo único. O proprietário ou possuidor deverá agendar uma vistoria prévia com o sistema aberto e sem as pedras no filtro.

Art. 235. É proibida a instalação de equipamentos do sistema de esgotamento sanitário em vias públicas.

Art. 236. As águas provenientes de pias de cozinha, de copa e de máquinas de louças deverão passar pela caixa de gordura antes de serem lançadas no tanque séptico.

Parágrafo único. No caso de tanques ou máquinas de lavar roupas deverão passar pela caixa sifonada especial antes de serem lançadas no tanque séptico.

Art. 237. As águas pluviais provenientes da edificação serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságue sobre lotes vizinhos ou vias.

§ 1º Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores e as águas deverão ser canalizadas, preferencialmente no próprio terreno.

§ 2º O Poder Público Municipal poderá autorizar a canalização das águas pluviais por baixo do passeio público até a sarjeta nos casos de não haver outra possibilidade técnica.

Art. 238. É obrigatória a apresentação, junto ao projeto de esgotamento sanitário, da solução adotada para o manejo das águas pluviais, atendidas a Lei Estadual nº 9.164, de 28 de dezembro de 2020, a Lei Estadual nº 8.429, de 1º de julho de 2019, o Decreto Estadual nº 47.403, de 15 de dezembro de 2020 e as normas NBR 15527, NBR 16783 e NBR 10844 da ABNT.

Art. 239. A ligação do sistema de esgoto na rede pública, deverá ser solicitada junto a concessionária responsável.

Parágrafo único. Nos logradouros onde não houver rede pública de esgoto deverá ser instalado um sumidouro ou vala de infiltração.

Art. 240. É obrigatório o restabelecimento das condições originais da via pública, bem como a sua reconstituição, em caso de intervenção da mesma.

## **Seção X Dos Reservatórios de Água**

Art. 241. Toda edificação deverá ter reservatório de água que será dimensionado de acordo com as prescrições das normas específicas da ABNT e do CBMERJ, tendo em vista as condições e o regime de abastecimento no local da edificação.

Parágrafo único. Admite-se um único reservatório de água para o abastecimento de todas as unidades de um mesmo condomínio, ou para todas as edificações constitutivas de um só empreendimento.

Art. 242. O projeto e a execução de reservatórios deverão obedecer aos seguintes requisitos de ordem sanitária:

- I - assegurar perfeita estanqueidade;
- II - utilizar materiais que não venham a prejudicar a potabilidade da água.

## **TÍTULO VI DA CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO**

### **CAPÍTULO I DA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL**

Art. 243. Segundo o tipo de utilização, a edificação residencial pode ser:

- I - residência unifamiliar;
- II - residência multifamiliar vertical;
- III - residência multifamiliar horizontal;
- IV - residência comunitária;
- V - residência de interesse social;
- VI - edificação destinada à hospedagem;
- VII - edificação destinada ao recebimento de grupos de turistas.

Parágrafo único. Em caso de multipropriedade imobiliária deverá ser observado o disposto no Código Civil e com relação a edificação deverá ser observado o disposto neste Código.

Art. 244. As unidades residenciais destinadas à habitação permanente deverão possuir no mínimo 35,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados), dispondo, pelo menos, de espaço para dormitório, banheiro e cozinha.

## **Seção I**

### **Da Residência Unifamiliar**

Art. 245. A edificação é considerada unifamiliar quando for constituída de uma única unidade residencial no lote.

## **Seção II**

### **Da Residência Multifamiliar Vertical**

Art. 246. A edificação é considerada multifamiliar vertical quando composta por 2 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas comuns de circulação interna e acesso ao logradouro público.

Art. 247. As edificações multifamiliares serão constituídas sob forma de condomínio, em que cada unidade imobiliária corresponde a uma fração ideal do terreno.

Art. 248. Toda residência multifamiliar vertical, deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - ter portaria situada no pavimento térreo com acessibilidade e acesso isolado das passagens de veículos;

II - depósito de resíduos sólidos com área compatível para coleta seletiva;

III - estacionamento para veículos, devendo ser estabelecido 1 (uma) vaga para cada unidade residencial, observado o disposto nos arts. 202 a 209 deste Código, com largura de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros);

IV - ter no máximo 2 (dois) acessos para veículos por via, com largura máxima de 3,00m (três metros) por acesso;

V - ter bicicletário coletivo, com acesso livre devendo ser respeitado 1 (uma) vaga para cada unidade residencial, conforme manuais e normativas vigentes.

Art. 249. No caso de unidades residenciais com 1 (um) quarto estas terão área mínima de 35,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados) e no caso de possuírem 2 (dois) quartos, terão o mínimo de 45,00 m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados).

Art. 250. As paredes divisórias entre unidades independentes deverão garantir perfeito isolamento térmico e acústico, serem de alvenaria ou material incombustível e obedecer às normas técnicas.

Art. 251. Para emissão de habite-se, as residências multifamiliares verticais passarão por vistoria pelo Poder Público Municipal, devendo ser autorizadas pelo CBMERJ.

Art. 252. As residências multifamiliares verticais terão sua localização e parâmetros urbanísticos determinados pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 253. O Município, através do órgão competente, exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), se for o caso.

Art. 254. As residências multifamiliares verticais, quando situadas à margem das rodovias estarão sujeitas, ainda, às normas federais e estaduais, quanto à localização em relação às pistas de rolamento e às condições mínimas do acesso.

### **Seção III Da Residência Multifamiliar Horizontal**

Art. 255. A edificação é considerada multifamiliar horizontal quando constitui um agrupamento de unidades residenciais isoladas ou contíguas, em área fechada e dotada de infraestrutura e serviços em comum, e onde não será permitido o desmembramento em lotes autônomos.

Art. 256. A residência multifamiliar horizontal deverá obedecer às seguintes exigências:

I - depósito de resíduos sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva;

II - vagas para veículos, devendo ser estabelecido 1 (uma) vaga para cada unidade residencial, observado o disposto nos arts. 202 a 209 deste Código, com largura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

III - ter no máximo 2 (dois) acessos para veículos por via, com largura máxima de 3,00m (três metros) por acesso;

IV - bicicletário coletivo, com acesso livre devendo ser destinada 1 (uma) vaga para cada unidade residencial, conforme manuais e normativas vigentes.

Art. 257. No caso de unidades residenciais com 1 (um) quarto estas terão área mínima de 35,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados) e no caso de possuírem 2 (dois) quartos, terão o mínimo de 45,00m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados).

Art. 258. Cada unidade residencial em residência multifamiliar horizontal, corresponderá a uma fração ideal do terreno.

Art. 259. Quando forem unidades geminadas, as paredes divisórias deverão garantir perfeito isolamento térmico e acústico, serem de alvenaria ou material incombustível e obedecer às normas técnicas.

Parágrafo único. Não serão permitidas paredes de meiação.

Art. 260. Na residência multifamiliar horizontal, será tolerada guarita para porteiro junto ao acesso principal, desde que não exceda a 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) da área total construída.



Art. 261. A implantação e urbanização em residência multifamiliar horizontal estão estabelecidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, respeitada a geminação de, no máximo, 2 (duas) unidades.

Art. 262. Para emissão de habite-se, as residências multifamiliares horizontais passarão por vistoria pelo Poder Público Municipal, devendo ser autorizadas pelo CBMERJ.

Parágrafo único. As residências multifamiliares horizontais com 2 (duas) unidades serão isentas de apresentação do Laudo de Exigências e Certificado de Aprovação do CBMERJ.

Art. 263. O Município, através do órgão competente, exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), se for o caso.

Art. 264. As residências multifamiliares horizontais, quando situadas à margem das rodovias, estarão sujeitas, ainda, às normas federais e estaduais, quanto à localização em relação às pistas de rolamento e às condições mínimas do acesso.

#### **Seção IV Da Edificação Residencial Comunitária**

Art. 265. A edificação destinada a educação, saúde, assistência social e religiosa, tais como pensionatos, internatos estudantis, orfanatos, alojamentos, mosteiros, conventos, casas de apoio a dependentes químicos, casas de repouso, dentre outros com características compatíveis com esta definição deverão obedecer, além das determinações deste Código, as que lhes forem aplicáveis.

Art. 266. As instituições específicas para idosos deverão funcionar, preferencialmente, em construções horizontais de caráter pavilhonar.

Parágrafo único. Quando dotadas de mais de um pavimento e não dispuserem de equipamento adequado como rampa ou elevador para a circulação vertical, as instituições específicas para idosos só poderão atender pessoas imobilizadas no leito e com problemas locomotores ou psíquicos, no pavimento térreo.

Art. 267. A edificação residencial comunitária deverá dispor de meios que possibilitem o rápido escoamento, em segurança, dos residentes, em casos de emergência, de acordo com as normas estabelecidas pelo CBMERJ.

Art. 268. A edificação residencial comunitária deverá possuir depósito de resíduos sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva.

Art. 269. A edificação residencial comunitária deverá possuir bicicletário coletivo, com acesso livre, conforme manuais e normativas vigentes.

Art. 270. Os acessos a edificação residencial comunitária deverão possuir rampa com inclinação máxima de 8,3% (oito inteiros e três décimos por cento), largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), dotada de guarda-corpo e corrimão, piso revestido com material não derrapante, que permita o livre rolamento de cadeiras de rodas, inclusive.

Art. 271. As portas e as esquadrias externas e internas, na edificação residencial comunitária, deverão ter largura livre de 0,90m (noventa centímetros), no mínimo.

Art. 272. As instalações sanitárias, na edificação residencial comunitária, deverão ter a proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) chuveiro e 1 (um) lavatório para cada 12 (doze) leitos, devendo ter instalação sanitária independente para o pessoal de serviço.

Art. 273. Na edificação residencial comunitária, a medida linear mínima dos dormitórios é de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. A área mínima para um dormitório é de 6,50m<sup>2</sup> (seis metros e cinquenta centímetros quadrados) quando equipado com apenas 1 (um) leito, e de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por leito para até 4 (quatro) leitos, sendo este o número máximo recomendável por dormitório.

Art. 274. Os berçários deverão ter área proporcional a 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) para cada berço.

Art. 275. O compartimento de cozinha, refeitório e despensa deverá ter área mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados) por pessoa para instituições com capacidade para até 100 (cem) pessoas.

Art. 276. A área destinada à recreação e ao lazer, inclusive de localização externa, deverá ter área mínima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por leito instalado.

Art. 277. As salas de aula ou recreação deverão ter pé-direito mínimo de 3,00m (três metros), quando tiverem área superior a 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).

Art. 278. As áreas destinadas as atividades de reabilitação, que se propõem a executar ações visando a reabilitação funcional e cognitiva, deverão possuir instalações específicas com área mínima de 30,00 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) e dotadas de pia com bancada e sanitário próximo.

Art. 279. Na edificação residencial comunitária, não é permitida a instalação de paredes de material combustível.

Art. 280. Os revestimentos dos pisos devem ser de material de fácil limpeza e antiderrapante, nas áreas de circulação, banheiros, refeitórios e cozinhas.

Art. 281. Para emissão de habite-se, as edificações residenciais comunitárias passarão por vistoria pelo Poder Público Municipal, devendo ser autorizadas pelo CBMERJ.

Art. 282. As edificações residenciais comunitárias terão sua localização e parâmetros urbanísticos determinados pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 283. O Município, através do órgão competente, exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), se for o caso.

Art. 284. As edificações residenciais comunitárias, quando situadas à margem das rodovias, estarão sujeitas ainda, às normas federais e estaduais, quanto à localização em relação às pistas de rolamento e às condições mínimas do acesso.

## **Seção V** **Da Residência de Interesse Social**

Art. 285. As unidades residenciais de interesse social somente estarão situadas em Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) e ficam obrigadas aos seguintes padrões construtivos:

I - área mínima da unidade residencial (1 quarto): 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);

II - área mínima da unidade residencial (2 quartos): 35,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados).

Art. 286. Os compartimentos da unidade residencial de interesse social deverão ter:

I - área mínima da sala: 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - área mínima dos quartos: 7,00 m<sup>2</sup> (sete metros quadrados), com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III - área mínima do banheiro: 2,50m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta centímetros quadrados), com largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros);

IV - área mínima da cozinha: 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados), com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

V - pé direito mínimo para cozinha e banheiro: 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

VI - pé direito mínimo para os demais compartimentos: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 287. Serão adotados os seguintes padrões para as vias de acesso:

I - caixa de rolamento: 6,00m (seis metros);

II - calçadas: 2,00m (dois metros) para os passeios em ambos os lados, sendo este com faixa livre mínima recomendável de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo o mínimo admissível de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 288. As unidades residenciais de interesse social deverão possuir depósito de resíduos sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva.

Art. 289. As unidades residenciais de interesse social terão estacionamento coletivo com acesso livre, devendo ser destinada 1 (uma) vaga para cada unidade residencial.

Art. 290. Para emissão de habite-se, as unidades residenciais de interesse social deverão ser vistoriadas pelo Poder Público Municipal e autorizadas pelo CBMERJ.

Art. 291. As unidades residenciais de interesse social terão sua localização e parâmetros urbanísticos determinados pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 292. O Município, através do órgão competente, exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA), Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), se for o caso.

Art. 293. As unidades residenciais de interesse social, quando situadas à margem das rodovias, estarão sujeitas, ainda, às normas federais e estaduais, quanto à localização em relação às pistas de rolamento e às condições mínimas do acesso.

## **Seção VI**

### **Da Edificação Destinada a Hospedagem**

Art. 294. Considera-se edificação destinada a hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, classificados pela Lei Federal 11.771, de 17 de setembro de 2008 e por este Código em:

I - hotel/motel: estabelecimento com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, mediante cobrança de diária;

II - resort: hotel com infraestrutura de lazer e entretenimento que disponha de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento;

III - hotel fazenda: localizado em ambiente rural, dotado de exploração agropecuária, que ofereça entretenimento e vivência do campo;

IV - cama e café: hospedagem em residência com no máximo três unidades habitacionais para uso turístico, com serviços de café da manhã e limpeza, na qual o possuidor do estabelecimento resida;

V - hotel histórico: instalado em edificação preservada em sua forma original ou restaurada, ou ainda que tenha sido palco de fatos histórico-culturais de importância reconhecida;

VI - pousada: empreendimento de característica horizontal, composto de no máximo 30 (trinta) unidades habitacionais e 90 (noventa) leitos, com serviços de recepção, alimentação e alojamento temporário, podendo ser em um prédio único com até 3 (três) pavimentos, ou contar com unidades isoladas;

VII - flat/apart-hotel/hotel residencial: constituído por unidades habitacionais que disponham de dormitório, banheiro, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização integradas, que possua serviço de recepção, limpeza e arrumação;

VIII - albergue/hostel/pensão: tipo de acomodação que se caracteriza pela socialização dos hóspedes, onde cada convidado pode arrendar uma cama ou beliche, num dormitório partilhado, com banheiro, lavanderia e por vezes cozinha;

IX - camping: local onde se estabelecem barracas ou tendas, geralmente com proximidade à natureza onde toda a infraestrutura é levada pelos usuários.

Art. 295. Os hotéis, pousadas e apart-hotéis deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - área de uso comum com proporção mínima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por compartimento coberto, excluindo refeitório, não podendo ser inferior a 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

II - acesso através de partes comuns afastado dos depósitos coletores de resíduos sólidos (DRS), isolado das passagens de veículos e não limitante com áreas de estacionamento;

III - ter portaria ou hall de acesso situados no pavimento térreo com acessibilidade e acesso isolado das passagens de veículos;

IV - depósito de resíduos sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva;

V - estacionamento para veículos com número de vagas atendendo ao disposto na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

VI - ter no máximo 2 (dois) acessos para veículos por via, com largura máxima de 3,00m (três metros) por acesso;

VII - ter bicicletário coletivo, com acesso livre devendo ser destinada 1 (uma) vaga para cada unidade de hospedagem, conforme manuais e normativas vigentes;

VIII - possuir cozinha e local para refeição dos hóspedes;

IX - no caso das unidades de hospedagem que optarem por banheiro privativo, deverão obedecer a área mínima de 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados), contendo 1 (um) vaso, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;

X - no caso das unidades de hospedagem que optarem por banheiro coletivo, deverão obedecer a proporção de 1 (um) vaso, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro em compartimentos separados para cada grupo de 4 (quatro) unidades habitacionais;

XI - as unidades de hospedagem deverão possuir as seguintes áreas mínimas:

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

b) 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados), quando possuírem 2 (dois) leitos;

c) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura mínima.

Art. 296. As edificações deverão obedecer à acessibilidade universal, observando a NBR 9050 da ABNT.

Art. 297. Somente as edificações classificadas como flat, apart-hotel e hotel residencial poderão ter cozinhas ou similar em suas unidades de hospedagem.

Art. 298. As paredes divisórias entre unidades independentes deverão garantir perfeito isolamento térmico e acústico e serem de alvenaria ou material incombustível.

Art. 299. As edificações classificadas em cama e café, albergue, hostel, pensão e camping e outras modalidades similares de hospedagem deverão ter:

I - depósito de resíduos sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva;

II - no máximo 2 (dois) acessos para veículos por via, com largura máxima de 3,00m (três metros) por acesso;

III - bicicletário coletivo, com acesso livre devendo ser destinada 1 (uma) vaga para cada unidade de hospedagem;

IV - cozinha e local para refeição dos hóspedes;

V - no caso das unidades de hospedagem que optarem por banheiro privativo, deverão obedecer a área mínima de 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados), contendo 1 (um) vaso, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;

VI - no caso das unidades de hospedagem que optarem por banheiro coletivo, deverão obedecer a proporção de 1 (um) vaso, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro em compartimentos separados para cada grupo de 4 (quatro) unidades habitacionais;

VII – as unidades de hospedagem deverão possuir as seguintes áreas mínimas:

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

b) 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados), quando possuírem 2 (dois) leitos;

c) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura mínima.

VIII - ter área total construída de no máximo 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e até 2 (dois) pavimentos.

Art. 300. Para emissão de habite-se, a edificação destinada a hospedagem passará por vistoria pelo Poder Público Municipal, devendo ser autorizada pelo CBMERJ.

Art. 301. As edificações destinadas a hospedagem terão sua localização e parâmetros urbanísticos determinados pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 302. O Município, através do órgão competente, exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), se for o caso.

Art. 303. As edificações destinadas a hospedagem, quando situadas à margem das rodovias estarão sujeitas, ainda, às normas federais e estaduais, quanto à localização em relação às pistas de rolamento e às condições mínimas do acesso.

## **Seção VII**

### **Da Edificação Destinada ao Recebimento de Grupos de Turistas**

Art. 304. Considera-se edificação residencial destinada ao recebimento de grupo de turistas, a que não reúna os requisitos necessários para ser considerado hotel, pousada, albergue ou outros serviços de hospedagem.

Art. 305. A edificação residencial destinada ao recebimento de grupo de turistas deverá obedecer às seguintes exigências:

I - quantidade mínima de 4 (quatro) dormitórios e máxima de 10 (dez) dormitórios;

II - dormitórios com área mínima de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) e largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III - depósito de resíduos sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva;

IV - instalações sanitárias deverão ter proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) chuveiro e 1 (um) lavatório para cada 6 (seis) usuários;

V - compartimento de cozinha e despensa, com área mínima de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);

VI - portas e esquadrias externas devem ter largura livre de 0,90m (noventa centímetros), no mínimo;

VII - possuir instalações de sistema de esgotamento sanitário compatível com o número de quartos da unidade, conforme regulamentação municipal específica.

Art. 306. Na edificação residencial destinada ao recebimento de grupo de turistas, não é permitida a instalação de paredes de material combustível.

Art. 307. Os revestimentos dos pisos devem ser de material de fácil limpeza e antiderrapante, nas áreas de circulação, banheiros, refeitórios e cozinha.

Art. 308. A edificação residencial destinada ao recebimento de grupo de turistas deverá obedecer a acessibilidade universal, observando à NBR 9050 da ABNT.

Art. 309. Não serão admitidas instalações sanitárias em comunicação direta para a cozinha, copa e sala.

Art. 310. As instalações sanitárias deverão obedecer às especificações de compartimentação mínima estabelecidas neste Código.

Art. 311. A edificação residencial destinada ao recebimento de grupo de turistas deverá dispor de meios que possibilite o rápido escoamento, em segurança, dos residentes, em casos de emergência, de acordo com as normas estabelecidas pelo CBMERJ.

Art. 312. Para emissão de habite-se, a edificação residencial destinada ao recebimento de grupo de turistas passará por vistoria pelo Poder Público Municipal, devendo ser autorizada pelo CBMERJ.

## CAPÍTULO II DA EDIFICAÇÃO COMERCIAL, DE SERVIÇO, INDÚSTRIAL E OUTRAS

Art. 313. As edificações comerciais, de serviços e industriais terão sua localização e parâmetros urbanísticos determinados pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 314. O Município, através do órgão competente, exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), se for o caso.

Art. 315. As edificações comerciais, de serviços e industriais, quando situadas à margem das rodovias estarão sujeitas, ainda, às normas federais e estaduais, quanto à localização em relação às pistas de rolamento e às condições mínimas do acesso.

Art. 316. Para emissão de habite-se, as edificações comerciais, de serviços e industriais:

- I - passarão por vistoria pelo Poder Público Municipal;
- II - deverão ser autorizadas pelo CBMERJ, e;
- III – deverão possuir isolamento acústico, conforme a atividade.

### **Seção I Da Loja e Sala Comercial e de Serviços**

Art. 317. As lojas e as sala comerciais e de serviços serão representadas pelo edifício ou parte de um edifício, destinado à venda de mercadorias e prestação de serviço, conforme atividades listadas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 318. As lojas e salas comerciais e de serviços deverão ter, no mínimo, compartimentos, ambientes ou locais para:

- I - venda, atendimento ao público, exercício de atividade profissional;
- II - instalações sanitárias;
- III - acesso e estacionamento para veículos, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- IV - depósito de resíduos sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva.

Art. 319. As lojas e salas comerciais e de serviços terão área mínima de 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), largura mínima de 3,00m (três metros) e pé-direito interno, altura máxima de piso a piso de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), incluindo jirau, quando houver.



Parágrafo único. A área das instalações sanitárias e jiraus não serão computadas na área mínima das lojas e salas comerciais.

Art. 320. As lojas, as lojas com jirau e as salas de uso comercial e de serviços que contiverem apenas 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) chuveiro, ou 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório, poderão ter uma área útil mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados) com uma largura mínima de 1,10 m (um metro e dez centímetros).

Parágrafo único. Quando as instalações sanitárias forem de uso coletivo será utilizada a proporção de 1 (um) conjunto de vaso e lavatório, para cada 3 (três) lojas, sendo, no mínimo, 1 (um) conjunto com acessibilidade, atendendo ao disposto na NBR 9050 da ABNT.

Art. 321. Será permitida a edificação de jirau nas lojas e salas comerciais desde que:

I - não ocupe área superior a 50% (cinquenta por cento) da área da loja;

II - acesso exclusivo e independente da escada que interliga os demais pavimentos da edificação.

Parágrafo único. Não atendidos todos os incisos do **caput** deste artigo, cumulativamente, o jirau será computado como pavimento.

## **Seção II**

### **Da Edificação Comercial e de Serviços, Centro Comercial e Shopping Center**

Art. 322. Consideram-se edificação comercial e de serviços, centro comercial e shopping center aqueles que abrigam unidades comerciais, unidades de escritórios de prestação de serviços profissionais ou institucionais, burocráticos ou técnicos, com áreas comuns de circulação interna e acesso à via pública, coberta ou não, vinculadas ou não a uma administração unificada.

Art. 323. A edificação deverá ter:

I - lojas e salas comerciais que atendam às dimensões previstas na Seção I deste Capítulo;

II - hall de acesso quando a edificação contar com mais de 1 (um) pavimento;

III - instalação sanitária em cada pavimento, sendo o número total calculado na proporção de 1 (um) conjunto de vaso e lavatório, para cada 3 (três) lojas, sendo no mínimo 1 (um) conjunto com acessibilidade, atendendo o disposto na ABNT NBR 9050;

IV - vagas de estacionamento conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

V - área de carga e descarga nos seguintes casos:

a) quando localizados em vias estruturantes e vias arteriais previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;

b) quando for centro comercial com mais de 10 (dez) unidades;

c) quando for shopping center;

VI - depósito de resíduos sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva;

VII - bicicletário coletivo com acesso livre, devendo ser destinada 1 (uma) vaga para cada unidade, conforme manuais e normativas vigentes.

### **Seção III Da Edificação para Serviços Escolares**

Art. 324. A edificação para serviços escolares, no todo ou em parte, regidas por este Código, observadas a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, as normas estaduais e federais aplicáveis, são classificadas como:

I - escolar em geral: pré-escola (creches, escolas maternas, jardins de infância), escolas de educação básica, ensino fundamental e médio, educação de jovens e adultos, ensino superior, ensino técnico e assemelhados e escolas profissionalizante em geral;

II - escolar especial: escolas de artes e artesanato, de línguas, de cultura geral, de cultura estrangeira, escolas religiosas e assemelhados;

III - espaço para cultura física: locais de ensino e/ou práticas de artes marciais, natação, ginástica (artística, dança, musculação e outros), esportes coletivos (tênis, futebol e outros), centros de fisioterapia e assemelhados, sem arquibancadas.

Art. 325. A edificação destinada a serviços escolares obedecerá às condições estabelecidas pelas normas regulamentadoras do Ministério da Educação, além das disposições contidas neste Código que lhes forem aplicáveis quanto à edificações de serviços.

### **Seção IV Da Edificação para Serviços de Saúde**

Art. 326. A edificação para atividades de saúde, no todo ou em parte, regida por este Código, observadas a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, as normas estaduais e federais aplicáveis são classificadas como:

I - hospital veterinário e assemelhados: hospitais, clínicas e consultórios veterinários e assemelhados, incluindo-se alojamento com ou sem adestramento;

II - local onde pessoas requerem cuidados especiais por limitações físicas ou mentais: tratamento de dependentes de drogas, álcool e assemelhados, tratamento de pessoas com transtornos mentais e tratamento de idosos, todos sem moradia;

III - hospital e assemelhados: hospitais, casas de saúde, prontos-socorros, clínicas com internação, ambulatórios e postos de atendimento de urgência, postos de saúde e puericultura e assemelhados com internação, hospital psiquiátrico;

IV - clínica e consultório médico, odontológico e assemelhados: clínicas médicas, consultórios em geral, unidades de hemodiálise, ambulatórios e assemelhados, todos sem internação.

Art. 327. A edificação destinada à saúde obedecerá às condições estabelecidas pelas normas regulamentadoras do Ministério da Saúde, além das disposições contidas neste Código que lhes forem aplicáveis quanto à edificações de serviços.

## **Seção V**

### **Da Edificação para Alojamento de Animais**

Art. 328. A edificação ou instalação destinada ao alojamento, adestramento e tratamento de animais, serão regidas por este Código, observadas a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, as normas estaduais e federais aplicáveis e conforme suas características e finalidades classifica-se em:

I - estabelecimentos de pensão e adestramento;

II - haras, cocheiras, pocilga, aviários, canis e demais instalações zootécnicas.

§ 1º As partes componentes da edificação deverão obedecer às normas correspondentes, estabelecidas neste Código.

§ 2º As edificações, devido à natureza da atividade que abrigam, deverão ser de uso exclusivo.

Art. 329. Os compartimentos, ambientes ou locais de circulação e permanência de animais deverão ser adequados à sua espécie e tamanho, com condições para assegurar higiene do local e dos animais.

Art. 330. A edificação destinada ao alojamento, adestramento e tratamento de animais obedecerá às condições estabelecidas pelo órgão municipal competente, além das disposições contidas neste Código que lhes forem aplicáveis quanto a edificações de serviços.

## **Seção VI**

### **Da Edificação para Serviços Automotivos e Assemelhados, Indústrias e Depósitos**

Art. 331. As edificações destinadas a abrigar serviços automotivos e assemelhados, indústrias e depósitos podem ser:

I - garagem sem acesso de público e sem abastecimento: garagens automáticas e garagens com manobristas;

II - garagem com acesso de público e sem abastecimento: garagens coletivas sem automação, exceto veículos de carga e coletivos;

III - local dotado de abastecimento de combustível: postos de abastecimento de combustíveis e serviço, garagens com abastecimento de combustível, exceto veículos de carga e coletivos;

IV - serviço de conservação, manutenção e reparos: oficinas de conserto de veículos, borracharia sem recauchutagem, oficinas e garagens de veículos de carga e coletivos, como empresas de ônibus, transportadoras, dentre outros, garagens de máquinas agrícolas e rodoviárias e retificadoras de motores;

V - hangar: abrigos para aeronaves com ou sem abastecimento;

VI - galpão ou garagem náutica: abrigos para embarcações com ou sem abastecimento. Estrutura náutica que combina áreas para guarda de embarcações em terra ou sobre a água, cobertas ou não, e acessórios de acesso à água, podendo incluir oficina para manutenção e reparo de embarcações e seus equipamentos;

VII - industrial: edificações industriais que, em função das atividades exercidas e dos materiais utilizados, são classificadas como pequeno, médio e grande porte, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

VIII - depósitos de material incombustível: edificações sem processo industrial que armazenam tijolos, pedras, areias, cimentos, metais e outros materiais incombustíveis, todos sem embalagem;

IX - todo tipo de depósito, inclusive galpão ou barracão, telheiro, nave industrial, silo;

X - explosivos ou munições com comércio, indústria ou depósito.

Art. 332. As atividades mencionadas no art. 331 não poderão ultrapassar os limites máximos admissíveis de ruído, vibrações e poluição do ar, por fumaça, poeira ou calor previstos em legislação específica.

Art. 333. A edificação deverá ter, no mínimo:

I - área de trabalho, venda ou atendimento ao público, exceto em depósitos;

II - instalações sanitárias, quando houver permanência de empregados, atendida legislação pertinente;

III - acesso e circulação de pessoas;

IV - acesso e área de estacionamento;

V - pátio de carga e descarga;

VI - depósito de resíduos sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva;

VII - bicicletário coletivo, com acesso livre, conforme manuais e normativas vigentes.

Parágrafo único. Os acessos às garagens de uso coletivo instalados em esquinas de vias urbanas não poderão se localizar a menos de 5,00m (cinco metros) para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias.

Art. 334. As edificações destinadas a garagem deverão obedecer ao disposto nos arts. 202 a 209 deste Código.

Art. 335. As edificações destinadas a abastecimento de veículos deverão obedecer ao disposto nos arts. 344 a 360 deste Código.

Art. 336. As edificações para depósitos de explosivos e munições obedecerão às normas estabelecidas em regulamentação própria do Ministério do Exército, e para depósito de combustíveis, às normas da Agência Nacional do Petróleo (ANP) e do CBMERJ, quando couber.

Art. 337. Os depósitos de explosivos ou munições deverão indicar os seguintes elementos:

I - na planta de localização deverá constar a edificação, a implantação do maquinário e a posição dos recipientes e dos tanques;

II - especificação da instalação, mencionando o tipo de combustível, natureza e a capacidade dos tanques ou recipientes.

Art. 338. A edificação para armazenagem deverá satisfazer as seguintes condições:

I - para qualquer depósito de armazenagem será obrigatória a construção de muro no alinhamento da via, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - a carga e descarga de qualquer mercadoria deverá ser feita no interior do lote;

III - o local para armazenagem de combustíveis ou explosivos deverão estar protegidos com SPDA adequada conforme exigências do CBMERJ.

Art. 339. A área de estacionamento para veículos deverá:

I - obedecer ao número de vagas disposto na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II - ter no máximo 2 (dois) acessos para veículos por via, com largura máxima de 3,00m (três metros) por acesso;

III - ter bicicletário coletivo, conforme manuais e normativas vigentes.

Art. 340. Será tolerada guarita para porteiro junto ao acesso principal, desde que não exceda a 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) da área construída.

Art. 341. As edificações ou parte delas, destinadas a essas atividades não poderão ter acesso de uso comum ou coletivo com outras atividades.

Art. 342. Se a atividade exigir o fechamento das aberturas, o compartimento deverá ter dispositivos de renovação de ar ou condicionamento deste.

Art. 343. As edificações destinadas a depósitos além do disposto neste Código, deverão obedecer a regulamentação específica.

## **Seção VII**

### **Da Edificação Destinada ao Abastecimento de Veículos**

Art. 344. Os terrenos para a construção de postos de combustíveis obedecerão às seguintes condições:

I - para terreno de esquina, a testada do terreno não poderá ser inferior a 16,00m (dezesesseis metros);

II - para terreno de meio de quadra, a testada deverá ser de 25,00m (vinte e cinco metros) no mínimo.

Art. 345. O posto de abastecimento de veículos deverá ter, no mínimo:

I - acesso e circulação de pedestres;

II - acesso e circulação de veículos;

III - área de abastecimento;

IV - instalações sanitárias;

V - instalações para funcionários;

VI - área de estacionamento;

VII - depósito de resíduos sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva;

VIII - bicicletário coletivo, com acesso livre, conforme manuais e normativas vigentes.

Art. 346. O acesso e circulação de pedestres deverá obedecer ao disposto nos arts. 197 a 201 deste Código.

Art. 347. Os acessos de veículos ao posto de combustível deverão obedecer às seguintes condições:

I - em posto de meio de quadra, os rebaixamentos de meios-fios serão feitos em dois trechos de, no máximo 8,00m (oito metros) cada, desde que a uma distância de 5,00m (cinco metros) um do outro a partir das divisas laterais do terreno;

II - os acessos ao posto de abastecimento de combustíveis instalado em esquinas de vias urbanas não poderão se localizar a menos de 5,00m (cinco metros) para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias.

Art. 348. Nos postos de abastecimento de uso exclusivo ou não, as áreas destinadas à cobertura das bombas dispensadoras de combustível serão computadas para fins de índice de aproveitamento, devendo obedecer aos demais parâmetros urbanísticos.

Art. 349. As edificações para depósitos de combustíveis obedecerão às normas estabelecidas em regulamentação própria e às normas da Agência Nacional do Petróleo (ANP) e do CBMERJ, quando couber.

Art. 350. As áreas para armazenagem deverão satisfazer as seguintes condições:

I - muro no perímetro da área com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - a carga e descarga de qualquer mercadoria deverá ser feita no interior do lote;

III - os locais para armazenagem de incombustíveis ou explosivos deverão estar protegidos com SPDA adequado conforme exigências do CBMERJ.

Art. 351. As áreas de abastecimento deverão indicar os seguintes elementos:

I - na planta de localização deverá constar a edificação, a implantação do maquinário e a posição dos recipientes e dos tanques;

II - especificação da instalação, mencionando o tipo de incombustível, 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.

Art. 352. A limpeza, a lavagem e a lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados.

Art. 353. Os postos de serviços e do abastecimento de veículos deverão possuir instalações sanitárias para uso dos clientes, atendendo as normas de acessibilidade.

Art. 354. Os postos de serviços e do abastecimento de veículos deverão possuir instalações sanitárias e vestiários para uso dos empregados, atendendo as normas de acessibilidade e normas pertinentes.

Art. 355. Nas edificações destinadas ao abastecimento de veículos, deverão ser demonstradas, graficamente, a distribuição, a localização e o dimensionamento das vagas, a capacidade do estacionamento e a circulação interna dos veículos.

Art. 356. As edificações destinadas ao abastecimento de veículos terão sua localização e parâmetros urbanísticos determinados pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 357. O Município, através do órgão competente, exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), se for o caso.

Art. 358. As edificações destinadas a posto de abastecimento, instalação e depósitos de combustíveis ou incombustíveis além do disposto neste Código, deverão obedecer a regulamentação específica.

Art. 359. Os postos de abastecimento situados à margem das rodovias estarão sujeitos, ainda, às normas federais e estaduais, quanto à localização em relação às pistas de rolamento e às condições mínimas do acesso.

Art. 360. São permitidas, em posto de abastecimento e serviço, outras atividades complementares, desde que não caracterizem a atividade principal, não transgridam a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e que cada atividade atenda a parâmetros próprios.

### **Seção VIII**

#### **Da Edificação Destinada a Locais de Reuniões e Afluência de Público**

Art. 361. As edificações destinadas a locais de reuniões e afluências de público classificam-se, segundo o uso, em:

I - local onde há objeto de valor inestimável: museus, centro de documentos históricos, galerias de arte, arquivos, bibliotecas e assemelhados;

II - local religioso e velório: igrejas, capelas, sinagogas, mesquitas, templos, cemitérios jardins e verticais, crematórios, necrotérios, salas de funerais e assemelhados;

III - centro esportivo e de exposições: arenas em geral, estádios, ginásios, piscinas, rodeios, autódromo, sambódromo, jôquei clube, pista de patinação e assemelhados; todos com arquibancadas;

IV - estação e terminal de passageiro: estações rodoferroviárias e marítimas, portos, marina, metrô, aeroportos, helipontos, teleféricos, estações de transbordo em geral e assemelhados;

V - arte cênica e auditório: teatros em geral, cinemas, óperas, auditórios de estúdios de rádio e televisão, auditórios em geral e assemelhados;

VI - boates e casas de show: boates, danceterias, discotecas, centro de convenções, e assemelhados;

VII - instalações temporárias: circos, parques temáticos, parque de diversões, feiras, eventos de foodtruck e assemelhados;

VIII - local para refeição: refeitórios populares, cantinas e assemelhados;

IX - recreação pública: parques recreativos e assemelhados;

X - exposição de animais: locais para exposição agropecuária e assemelhados;

XI - clubes sociais e diversão: clubes sociais, bilhares, boliche, restaurantes com atividades de diversões públicas, zoológicos, aquários, parque de diversões permanente e assemelhados.

Parágrafo único. A competência do órgão responsável pela aprovação e licenciamento de obras quanto ao inciso VII deste artigo, limita-se ao enquadramento da atividade econômica, observada a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.



Art. 362. Os projetos destinados a locais de reunião e afluência de público deverão apresentar projeto elaborado de acordo com as normas técnicas da ABNT.

Art. 363. Todas as edificações deverão assegurar condições de acesso, circulação e uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, de acordo com as normas técnicas da ABNT e normas do CBMERJ.

Art. 364. Os compartimentos ou recintos destinados à plateia, à assistência ou ao auditório, cobertos ou descobertos, deverão ter:

- I - acesso e circulação de público;
- II - acesso, circulação e estacionamento de veículos;
- III - locais de espera;
- IV - áreas para públicos com condições de perfeita visibilidade;
- V - instalações sanitárias destinadas ao público;
- VI - instalações para funcionários;
- VII - pátio de carga e descarga;
- VIII - depósito de resíduos sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva;
- IX - bicicletário coletivo, com acesso livre, conforme manuais e normativas vigentes.

Art. 365. Nos acessos às edificações destinadas a locais com afluência de público, deverão ser observadas as seguintes condições:

I - os acessos e circulação de uso coletivo (corredores, átrios, escadas, vestíbulos e rampas) terão largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

II - os acessos terão largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para locais cuja área destinada ao público seja igual ou superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

III - as escadas ou rampas deverão:

- a) ter largura equivalente a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas, não sendo a largura total inferior a 2,00m (dois metros);
- b) ter o lance externo que se comunicar com saída sempre orientado na direção desta;
- c) possuir corrimão intermediário a intervalos regulares de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- d) ser orientadas na direção do escoamento;

IV - as portas:

- a) deverão ter a soma das larguras das portas de acesso proporcional à lotação do local;
- b) deverão ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), devendo suas folhas abrir sempre para fora, não reduzindo, se abertas, o espaço dos corredores, passagens, vestíbulos e escadas ou átrios de acesso;
- c) possuirão no mínimo, 2 (duas) portas com largura mínima de 1,00 m (um metro) cada uma, distanciadas 3,00m (três metros) entre si, abrindo para os espaços de acesso e circulação ou diretamente para o exterior, quando tiverem capacidade igual ou superior a 100 (cem) lugares;
- d) não poderão ter as folhas das portas de saída, as escadas, as rampas e as bilheterias, quando permitido edificar no alinhamento predial, abrindo diretamente sobre a calçada da via, devendo ter recuo mínimo de 3,00m (três metros) deste alinhamento;
- e) haverá sempre mais de uma porta de saída e cada uma delas não poderá ter largura inferior a 2,00m (dois metros);
- f) a soma de largura de todas as portas de saída equivalerá a uma largura total correspondente a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) espectadores, abrindo suas folhas na direção do recinto para o exterior.

§ 1º A largura mínima, prevista no inciso I, deve ser medida em sua parte mais estreita, não sendo admitidas saliências de pilares e outros, com dimensões maiores que 0,10m (dez centímetros) de profundidade e 0,25m (vinte e cinco centímetros) de largura e obedecerão às normas técnicas oficiais, as disposições do CBMERJ e deste Código.

§ 2º Excedida a área prevista no inciso II, haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura para cada 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de excesso.

Art. 366. Os acessos, circulação e estacionamento de veículos deverão:

I - obedecer ao número de vagas disposto na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II - ter acessos exclusivos para veículos por via, com largura mínima de 3,00m (três metros) por acesso;

III - ter bicicletário coletivo, conforme manuais e normativas vigentes.

Art. 367. Os locais de espera e áreas de públicos deverão ter:

I - largura dos recintos dividida em setores, por passagens longitudinais e transversais, com espaço suficiente para o escoamento da lotação de cada setor para os setores com lotação igual ou inferior a 150 (cento e cinquenta) pessoas, sendo que a largura livre e mínima das passagens longitudinais será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e a das transversais de 1,00m (um metro);

II - a lotação máxima de cada setor de 250 (duzentas e cinquenta) pessoas, sentadas ou em pé;

III - fileiras não interrompidas por passagens com mais de 20 (vinte) lugares, para pessoas sentadas ou em pé;

IV - fileiras que tiverem acesso apenas de um lado, terminando junto a paredes, divisões ou outra vedação, não poderão ter mais que 5 (cinco) lugares para pessoas sentadas ou em pé, à exceção das arquibancadas, que poderão ter até 10 (dez) lugares;

V - poltronas ou assentos com espaçamento mínimo, entre filas, de 0,90m (noventa centímetros), medindo de encosto, além do que a largura mínima de poltronas ou assentos deverá ser de 0,50m (cinquenta centímetros);

VI - passagens longitudinais com declividade máxima de 8,3% (oito inteiros e três décimos por cento), sendo que, para declividades superiores, as passagens terão degraus;

VII - isolamento e condicionamento acústico;

VIII - na parte interna, junto às portas, iluminação de emergência, conforme normas do CBMERJ;

IX - quando destinados a espetáculos, divertimento ou atividades que requeiram o fechamento das aberturas para o exterior, recintos com equipamentos de renovação de ar ou de ar-condicionado, conforme normas técnicas oficiais;

X - no caso de iluminação e ventilação através de abertura para o exterior, estas serão orientadas de modo que o ambiente seja iluminado sem ofuscamento ou sombra prejudiciais, tanto para apresentadores como para espectadores;

XI - relação entre a área total das aberturas de iluminação e área do piso do recinto não inferior a 1:5 (um para cinco);

XII - 60% (sessenta por cento) da área de iluminação exigida no inciso XI permitindo ventilação natural permanente.

Parágrafo único. Para os setores com lotação acima de 150 (cento e cinquenta) pessoas, haverá um acréscimo nas larguras das passagens longitudinais, previstas no inciso I, à razão de 0,01m (um centímetro) por lugar excedente, distribuído pelas passagens longitudinais.

Art. 368. As instalações sanitárias serão calculadas na proporção mínima de uma para cada 500 (quinhentos) espectadores, sendo 40% (quarenta por cento) para uso feminino e 60% (sessenta por cento) para uso masculino; estas últimas serão calculadas na proporção de 60% (sessenta por cento) de mictórios e 40% (quarenta por cento) de vaso, atendendo às normas de acessibilidade.

Art. 369. As edificações deverão possuir instalações sanitárias e vestiários para uso dos empregados, atendendo às normas de acessibilidade e às normas pertinentes.

Art. 370. A carga e descarga de equipamentos ou de qualquer mercadoria deverá ser feita no interior do lote.

Art. 371. Será tolerada guarita para porteiro junto ao acesso principal, desde que não exceda a 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) da área construída.

Art. 372. As edificações ou parte delas, destinadas a locais de reuniões e afluências de público, não poderão ter acesso de uso comum ou coletivo com outras atividades.

Art. 373. Para estádios, as escadas deverão ter largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada 1.000 (mil) pessoas de capacidade, não sendo nunca inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), nem ultrapassando a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 374. Além das condições já estabelecidas neste Código, os estádios obedecerão ao seguinte:

I - as entradas e saídas só poderão ser feitas através das rampas, cuja largura será calculada na base de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) para cada 1.000 (mil) espectadores, não podendo ser inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - a capacidade de público obedecerá a norma técnica específica;

III - as arquibancadas deverão ter largura mínima de 0,90m (noventa centímetros) e altura de 0,45m (quarenta e cinco centímetros) variando de acordo com as normas do CBMERJ;

IV - as escadas das arquibancadas deverão obedecer às normas do CBMERJ.

Art. 375. As edificações tratadas nesta Seção, quando destinadas a fins educacionais, deverão obedecer, além do disposto neste Código, a regulamentação específica.

Art. 376. Para pavilhões dos parques de exposição ou galpões fechados, de caráter permanente ou transitório, deverão ser obedecidas às seguintes disposições:

I - são sujeitos as normas previstas para as edificações destinadas a locais de reunião e afluência de público;

II - deverão ter depósito de resíduos sólidos (DRS), com capacidade equivalente aos resíduos sólidos de 2 (dois) dias.

Art. 377. Para cemitérios e crematórios, observada a Lei nº 2.452, de 21 de setembro de 2012, deverão ser obedecidas as seguintes disposições:

I - ser construídos em áreas elevadas, no contra vertente das águas que possam alimentar poços e outras fontes de abastecimento;

II - ser dotados de um sistema de drenagem de águas superficiais, bem como, de um sistema independente para a coleta e tratamento dos líquidos liberados pela decomposição dos cadáveres;

III - ser isolados, em todo seu perímetro, por vias públicas ou outras áreas abertas, com largura mínima de 15,00m (quinze metros), em zonas abastecidas por rede de água, e de 30,00m (trinta metros), em zonas não providas de redes;

IV - satisfazer as exigências constantes de legislação ambiental pertinente.

### CAPÍTULO III DAS EDIFICAÇÕES ESPECIAIS

Art. 378. As edificações caracterizadas como especiais são:

I - túnel: túnel rodoferroviário destinado a transporte de passageiros ou cargas diversas;

II - líquidos ou gases incombustíveis ou combustíveis: edificação destinada a manipulação, armazenamento e distribuição de líquidos ou gases incombustíveis ou combustíveis, tais como: ponto de venda ou depósito de GLP, dentre outros;

III - central de comunicação: central telefônica, centros de comunicação e assemelhados;

IV - geração, transmissão e distribuição de energia e assemelhados;

V - pátios de armazenagem, sendo área não coberta que tem como destinação de uso a estocagem de produtos;

VI - local onde a liberdade das pessoas sofre restrição: manicômios, reformatórios, prisões em geral, como casa de detenção, penitenciárias, presídios e instituições assemelhadas, todos com celas.

Art. 379. As centrais de comunicação obedecerão ao disposto nos arts. 223 e 224 deste Código.

Art. 380. As edificações especiais obedecerão às normas específicas para cada caso, sem prejuízo do cumprimento das normas gerais das edificações, da Lei de Zoneamento de Uso e da Ocupação do Solo e das normas do CBMERJ.

Art. 381. As edificações caracterizadas como especiais deverão ter, no mínimo, compartimentos, ambientes ou locais para:

I - acesso e circulação de pedestres;

II - acesso e circulação de veículos;

III - área de abastecimento ou armazenamento;

IV - instalações sanitárias;

V - instalações para funcionários;

VI - área de estacionamento;

VII - depósito de resíduos sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva.

Art. 382. O acesso e a circulação de pedestres deverão obedecer ao disposto nos arts. 197 a 201 deste Código.

Art. 383. Os acessos de veículos deverão obedecer às seguintes condições:

I - em terrenos de meio de quadra, os rebaixamentos de meios-fios serão feitos em dois trechos de, no máximo 8,00 m (oito metros) cada, desde que a uma distância de 5,00m (cinco metros) um do outro a partir das divisas laterais do terreno;

II - em terrenos situados nas esquinas poderá haver mais de um trecho de no máximo 8,00m (oito metros) cada de meio-fio rebaixado, desde que a uma distância de 5,00m (cinco metros) um do outro, não podendo ser rebaixado no trecho correspondente à curva de concordância das duas vias;

III - os acessos de veículos instalados em esquinas de vias urbanas não poderão se localizar a menos de 5,00m (cinco metros) para cada lado, contado a partir do vértice do encontro das vias.

Art. 384. As áreas destinadas à cobertura das edificações caracterizadas como especiais serão computadas para fins de índice de aproveitamento e deverão obedecer aos demais parâmetros urbanísticos.

Art. 385. As edificações para depósitos de combustíveis obedecerão às normas estabelecidas em regulamentação própria e as normas da Agência Nacional do Petróleo (ANP) e do CBMERJ, quando couber.

Art. 386. As áreas de abastecimento ou armazenamento deverão indicar os seguintes elementos:

I - na planta de localização deverá constar a edificação, a implantação do maquinário e a posição dos recipientes e dos tanques;

II - especificação da instalação, mencionando o tipo de combustível, 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.

Art. 387. A limpeza, a lavagem e a lubrificação de equipamentos deverão ser feitas em boxes isolados.

Art. 388. As edificações caracterizadas como especiais deverão possuir instalações sanitárias para uso dos clientes, atendendo às normas de acessibilidade.

Art. 389. As edificações caracterizadas como especiais deverão possuir instalações sanitárias e vestiários para uso dos empregados, atendendo às normas de acessibilidade e a normas pertinentes.

Art. 390. Deverão ser demonstradas, graficamente, a distribuição, localização e dimensionamento das vagas, a capacidade do estacionamento e a circulação interna dos veículos.

Art. 391. As edificações para armazenagem deverão satisfazer as seguintes condições:

I - para qualquer depósito de armazenagem será obrigatória a construção de muro no alinhamento da via com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - a carga e descarga de qualquer mercadoria deverá ser feita no interior do lote;

III - o local para armazenagem de combustíveis ou explosivos deverá estar protegido com SPDA, conforme exigências do CBMERJ.

Art. 392. O Município, através do órgão competente, exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), se for o caso.

Art. 393. As edificações caracterizadas como especiais além do disposto neste Código, deverão obedecer a regulamentação específica.

#### CAPÍTULO IV DOS COMPLEXOS URBANOS

Art. 394. Constituem os complexos urbanos:

I - aeroporto;

II - complexo para fins industriais;

III - complexo cultural diversificado, como campus universitário e assemelhados;

IV - complexo social desportivo, como vila olímpica e assemelhados;

V - central de abastecimento;

VI - centro de convenções;

VII - terminais de transportes ferroviário e rodoviário;

VIII - terminais de carga.

Parágrafo único. Aos complexos urbanos aplicam-se as normas federais, estaduais e municipais específicas.

Art. 395. O Município, através do órgão competente, exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), se for o caso.

#### CAPÍTULO V DA SUSTENTABILIDADE DA EDIFICAÇÃO

Art. 396. As medidas de sustentabilidade da edificação a serem adotadas deverão obedecer às diretrizes previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e os objetivos previstos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, promovendo os seguintes efeitos:

- I - diminuição das ilhas de calor;
- II - diminuição do risco de alagamentos e inundações;
- III - prevenção quanto à poluição da água;
- IV - prevenção quanto à poluição sonora;
- V - criação de oportunidades econômicas, a partir da valorização do imóvel e da rua;
- VI - promoção de corredores verdes, aumentando a biodiversidade.

Art. 397. As medidas a serem adotadas para os lotes edificadas são:

- I - sistema de captação de água pluvial;
- II - sistema de reuso de água;
- III - sistema de aquecimento hidráulico solar;
- IV - sistema de captação de energia solar;
- V - sistema de utilização de energia eólica;
- VI - utilização de energia passiva;
- VII - separação de resíduos sólidos;
- VIII - utilização de telhado verde;
- IX - permeabilidade do solo e arborização através dos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 398. Para efeitos deste Código, considera-se:

I - sistema de captação de água pluvial: utilização de sistema que capte e armazene água da chuva em reservatórios para utilização no próprio imóvel;

II - sistema de reuso de água: utilização no próprio imóvel após o devido tratamento das suas águas residuais, para atividades que não exijam que a mesma seja potável;

III - sistema de aquecimento hidráulico solar: utilização de sistema de captação de energia solar térmica para aquecimento de água, com a finalidade de reduzir parcialmente o consumo de energia na residência;

IV - sistema de captação de energia solar: utilização de sistema de captação de energia solar utilizando painéis solares recebendo a luz do sol e a convertendo pelo inversor, gerando energia elétrica para reduzir parcial ou integralmente o consumo de energia elétrica da residência, podendo estar integrado com o aquecimento da água;



V - sistema de utilização de energia eólica: utilização de sistema de captação de energia do vento para transformação em energia útil, tal como na utilização de aerogeradores para produzir eletricidade ou moinhos de vento para produzir energia mecânica;

VI - utilização de energia passiva: edificação que possua projeto arquitetônico onde sejam especificadas as atribuições efetivas para a economia de energia decorrente do aproveitamento de recursos naturais como luz solar e vento, tendo como consequência a diminuição de aparelhos mecânicos de climatização;

VII - separação de resíduos sólidos: coleta seletiva e diferenciada de resíduos que foram previamente separados segundo a sua constituição ou composição previstas em normas específicas;

VIII - utilização de telhado verde: cobertura e vegetação arquitetada sobre laje de concreto ou cobertura de modo a melhorar o aspecto paisagístico, diminuir a ilha de calor, absorver o escoamento superficial, reduzir a demanda de ar condicionado e melhorar o microclima com a transformação do dióxido de carbono (CO<sup>2</sup>) em oxigênio pela fotossíntese;

IX - permeabilidade do solo e arborização através dos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo em áreas que seja destinado para esse fim.

Parágrafo único. Para efeitos do disposto no inciso II, entende-se por águas residuais as águas pluviais e águas cinza clara, devendo:

I - ser dotada de reservatório de águas pluviais e cinza clara, bem como reciclar as águas cinza dos imóveis promovendo a preservação ambiental dos recursos hídricos;

II - o reservatório é denominado de reservatório de acumulação de água cinza clara para seu posterior tratamento e uso em fins cuja água possa ter características não potáveis.

Art. 399. Os padrões técnicos mínimos para cada medida de sustentabilidade a ser adotada como previsto no art. 397, serão regulamentados através de decreto.

Art. 400. A remoção ou supressão de árvore em propriedade particular ou em via pública somente poderá ser realizada mediante autorização a ser requerida ao órgão municipal responsável pelo meio ambiente, que emitirá após vistoria no local nos termos estabelecidos pela Lei nº 3.345, de 2021.

Art. 401. O Poder Executivo poderá instituir benefício tributário, através de lei específica, com o objetivo de reduzir o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para os proprietários de imóveis que adotarem algumas das medidas constantes no art. 397 deste Código.

## TÍTULO VII DOS COMPARTIMENTOS

### CAPÍTULO I DA CLASSIFICAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

Art. 402. Os compartimentos, em função de sua utilização não somente em planta, mas também pelo seu uso de fato, classificam-se em compartimentos de permanência prolongada, permanência transitória e destinação específica.

I - são compartimentos de permanência prolongada, aqueles em que a ocupação humana, independentemente do uso ou atividade que ali se desenvolva, se dá de forma contínua no tempo, tais como sala, dormitório, loja, sala comercial ou de serviços, recepção, refeitório, restaurante e assemelhados;

II - são compartimentos de permanência transitória, aqueles em que a ocupação humana, independentemente do uso ou atividade que ali se desenvolva, se dá de forma descontínua no tempo, tais como cozinha, copa, despensa, depósito, banheiro, área de serviço coberta, garagem coberta, vestiário, lavanderia e assemelhados;

III - são compartimentos de destinação específica, aqueles que apresentam características e condições peculiares ou outras exigências específicas, situados em edificação pública, industrial, especial, ou destinadas a locais de reunião e afluência de público.

### CAPÍTULO II DA DIMENSÃO DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO

Art. 403. Os compartimentos serão dimensionados de forma a possibilitar o desenvolvimento das atividades a que se destinam com condições de segurança, habitabilidade, acessibilidade e sustentabilidade, observado as medidas mínimas estabelecidas neste Código.

Art. 404. Os compartimentos deverão obedecer às seguintes larguras mínimas:

I - sala e/ou dormitório com largura de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), exceto o dormitório de serviço, que terá largura mínima de 2,00m (dois metros);

II - cozinha, copa e despensa ou depósito com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - banheiro com largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros).

Art. 405. Os compartimentos deverão obedecer aos seguintes pés-direitos mínimos:

I - os compartimentos de permanência prolongada deverão ter pé-direito mínimo igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), garantida a altura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) do piso até os elementos construtivos aparentes;

II - os compartimentos de permanência transitória deverão ter pé-direito mínimo igual a 2,30m (dois metros e trinta centímetros), garantida a altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) do piso até os elementos construtivos aparentes;

III - os compartimentos de destinação específica não poderão possuir pé-direito inferior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), e deverão garantir a altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) do piso até os elementos construtivos aparentes;

IV - loja e sala comercial deverão ter área mínima e pé direito conforme estabelecido no art. 319 deste Código.

### CAPÍTULO III DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Art. 406. Toda edificação de utilização humana, de categoria funcional, deverá satisfazer as condições mínimas de conforto ambiental estabelecidas neste Código e na Norma de Desempenho estabelecida pela NBR 15575.

Parágrafo único. As condições de conforto ambiental e higiene da edificação são padrões construtivos caracterizados por situações-limites e por padrões de desempenho quanto à iluminação artificial, desempenho térmico dos elementos e tratamento acústico.

### CAPÍTULO IV DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 407. Os compartimentos serão iluminados e ventilados por aberturas, vãos ou janelas, cuja área deverá garantir condições de conforto ambiental, conforme a função a que se destinem.

§ 1º Sem prejuízo das demais exigências, a abertura não poderá estar situada a uma distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno, obedecidas, quando houver, as disposições mais restritivas estabelecidas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Será admitida abertura de vãos a uma distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na divisa frontal do terreno, quando permitidas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º Os vãos de ventilação e iluminação dos compartimentos deverão se comunicar diretamente com o espaço externo ou através de varandas ou terraços, constituído por afastamentos, prismas ou pelo espaço aéreo acima da edificação.

§ 4º A ventilação dos compartimentos pode ser:

I - natural, através de vãos abertos diretamente ou através de varandas ou terraços cobertos para prismas, afastamentos ou para o espaço externo, ou através de dutos e rebaixos de outro compartimento, sem auxílio mecânico;

II - mecânica, quando feita com o auxílio de equipamentos mecânicos.

§ 5º Os compartimentos de permanência prolongada deverão sempre possuir ventilação e iluminação natural, que não poderão ser feitas através de outro compartimento, com exceção de loja e local de reunião, que estão isentos de iluminação e podem ser ventilados por sistema de ar condicionado ou outros equipamentos de mesma finalidade.

§ 6º Os compartimentos de permanência transitória deverão sempre possuir ventilação, que poderá ser assegurada por dutos, sistemas de ar condicionado ou equipamentos mecânicos, incluindo renovadores e exautores de ar.

Art. 408. Nos compartimentos de permanência transitória, a iluminação natural poderá ser substituída por artificial de acordo com as normas técnicas da ABNT.

Parágrafo único. Circulações internas, closets, despensas e depósitos ficam dispensados de ventilação e iluminação.

Art. 409. Para compartimentos de destinação específica que, por sua natureza, não possam ter aberturas para o exterior, são admitidas iluminação e ventilação artificiais, desde que justificadas pela natureza das atividades e dimensionadas de acordo com as normas técnicas da ABNT.

Art. 410. As fachadas compostas de paramentos de vidro, em prédios dotados de sistema central de condicionamento de ar, deverão prever dispositivos que permitam a abertura de elementos destinados à ventilação dos compartimentos, atendendo as normas técnicas da ABNT e CBMERJ.

## CAPÍTULO V DO ISOLAMENTO TÉRMICO E ACÚSTICO

Art. 411. Os pisos de separação entre pavimentos, de unidades autônomas, deverão obedecer aos padrões estabelecidos nas normas técnicas da NBR 15575 da ABNT.

Art. 412. É vedada a ligação, por abertura direta, entre local ruidoso e área de escritório, lazer, estar ou local que exija condição ambiental de tranquilidade.

Parágrafo único. Se necessária a ligação deverá ser feita através de antecâmara, vestíbulo ou circulação adequadamente tratada.

Art. 413. Recintos destinados a reuniões, palestras, auditórios e assemelhados, deverão respeitar os padrões estabelecidos nas normas técnicas da ABNT.

Art. 414. As parcelas externas das edificações, bem como as paredes divisórias de unidades autônomas, deverão respeitar desempenho térmico e acústico estabelecidos nas normas técnicas da ABNT e nos arts. 150 a 154 deste Código.

Art. 415. A apresentação de projeto acústico será exigida pelo Poder Público Municipal quando a edificação for destinada a atividade que produza ruídos, dentro do previsto na legislação ambiental.

## CAPÍTULO VI DA IMPERMEABILIZAÇÃO

Art. 416. As paredes e a cobertura da edificação serão construídas com materiais que permitam perfeita impermeabilização e isolamento térmico.

Art. 417. As paredes de gabinetes sanitários, banheiros e cozinhas junto a fogão e pia, deverão ser de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente ou revestidas de material com características citadas.

## TÍTULO VIII DAS PENALIDADES

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 418. Aquele que cometer ou concorrer de qualquer modo para a prática de infração às disposições deste Código, fica sujeito às penalidades administrativas previstas na legislação municipal competente em vigor, independente da obrigação de reparar os danos causados, ou de outras sanções civis ou penais legalmente previstas.

Parágrafo único. Ao processo de apuração das infrações e de aplicação das respectivas penalidades aplicam-se, igualmente, as disposições da legislação municipal competente em vigor.

Art. 419. As infrações as disposições previstas neste Código darão ensejo à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e cumulativamente a aplicação de multas e não eximem a responsabilidade civil dos infratores.

Art. 420. Em decorrência de transgressão ao disposto neste Código, será lavrado o auto de infração pelo Poder Público Municipal.

Art. 421. As infrações às disposições deste Código estarão sujeitas às seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - embargo da obra;
- III - interdição do prédio ou dependência;
- IV - demolição;
- V - suspensão do responsável técnico.

§ 1º O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras sanções previstas em lei, ficando o infrator obrigado a legalizar as obras, de acordo com o projeto aprovado.

§ 2º As penalidades serão aplicadas ao proprietário, ao possuidor e ao profissional responsável pelo projeto e/ou pela execução da obra.

§ 3º O Poder Público Municipal deverá enviar para o Conselho de Classe competente o nome do responsável técnico quando não observadas as normas edilícias municipais.

Art. 422. Os profissionais descritos no art. 12, bem como empresas cadastradas no Município, estão sujeitos a multas e suspensão de 6 (seis) meses quando cometerem as seguintes infrações:

I - omitirem nos projetos a existência de cursos d'água, ou de topografia acidentada que exija obras de contenção do terreno, ou de outros elementos de interesse ambiental;

II - apresentarem projetos em desacordo com o local ou falsearem medidas, cotas e demais indicações nos desenhos;

III - executarem obras em desacordo com o projeto aprovado e com as leis vigentes;

IV - falsearem cálculos, especificações ou memoriais em desacordo com o projeto;

V - iniciarem a obra sem projeto aprovado ou sem licença de construção;

VI - dificultarem a ação da fiscalização;

VII - acobertarem o exercício ilegal da profissão;

VIII - revelarem imperícia na execução de qualquer obra, verificada por comissão de técnicos nomeados pelo Poder Público Municipal;

IX - obstruir, dificultar a vazão ou desviar cursos de água ou valas;

X - quando os serviços de construção, reforma, demolição ou instalações não forem adotados as medidas necessárias para a proteção e segurança dos trabalhadores, dos transeuntes, das propriedades vizinhas e das vias públicas, conforme determina a NR 18 do Ministério do Trabalho;

XI - não afixar placa de obras conforme modelo contido no Anexo IV deste Código, para construção, reforma, demolição, instalação ou falsear informações contidas na mesma.

§ 1º A suspensão prevista no **caput** deste artigo se dará mediante processo administrativo próprio.

§ 2º Em caso de reincidência, o profissional poderá ser afastado pelo prazo de 12 (doze) meses.

§ 3º Em todos os casos de suspensão fica assegurado o direito a ampla defesa, mediante a processo administrativo.

Art. 423. São passíveis de demissão os servidores do Poder Público Municipal que direta ou indiretamente descumprirem as normas deste Código, concedendo, ou contribuindo para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

Art. 424. Pelo não cumprimento do auto de embargo serão aplicadas multas diárias no valor igual à do auto de infração correspondente.

Art. 425. As multas pela execução de obras e assentamento de equipamentos sem licença terão seu valor aumentado para 5 (cinco) vezes, quando na ocasião da lavratura do auto de infração os mesmos já estiverem concluídos.

Art. 426. Quando o profissional responsável pela execução das obras autuado exercer sua atividade como registrado por empresa, esta será passível da mesma penalidade.

Parágrafo único. A multa não exclui a possibilidade de aplicação da pena de suspensão, a ser fixada pelo órgão competente, seja para o profissional, seja para a empresa.

Art. 427. A aplicação da multa poderá ter lugar no momento da infração ou quando constatado o ato posteriormente.

Art. 428. O pagamento da multa não sana a infração, ficando o infrator obrigado a legalizar as obras e instalações executadas sem licença ou demoli-las, desmontá-las ou modificá-las.

Art. 429. Qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva licença estará sujeita a multa, interdição e demolição.

Art. 430. A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infração para cumprimento das disposições deste Código, endereçados ao proprietário ou possuidor da obra e/ou responsável técnico.

§ 1º As notificações serão expedidas apenas para cumprimento de alguma exigência que seja necessária a ciência inequívoca do interessado a ser cumprida no processo administrativo.

§ 2º A notificação terá o prazo de 15 (quinze) dias para ser cumprida, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez a pedido do interessado desde que motivado.

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

Art. 431. A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá intimações e autos de infração para cumprimento das disposições deste Código ao proprietário ou possuidor da obra e/ou responsável técnico.

§ 1º O cumprimento da intimação terá o seu prazo fixado em até 7 (sete) dias.

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

Art. 432. O infrator será imediatamente autuado:

I - quando iniciar obra sem a devida licença do Poder Público Municipal e sem o pagamento dos tributos devidos;

II - quando não cumprir a notificação;

III - quando houver embargo ou interdição;

IV - não cumprir intimação fiscal.

Art. 433. Após o embargo e lavrado o auto de infração, a obra deverá ser paralisada até que se regularize.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento do embargo, a fiscalização deverá solicitar ao órgão competente, tais como, Defesa Civil, Guarda Civil Municipal, Secretaria de Meio Ambiente, Secretaria de Obras e Serviços Públicos ou polícia auxílio, apoio ou intervenção, a fim de fazer cumprir o embargo administrativo, bem como impedir ou evitar danos.

Art. 434. A obra em andamento, seja ela de reparo, reconstrução, reforma, demolição ou construção, será embargada, sem prejuízos das multas e outras penalidades, quando:

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

II - não corresponder ao respectivo projeto;

III - o proprietário, o possuidor e/ou responsável pela obra recusar-se a obedecer a qualquer notificação e/ou intimação do Poder Público Municipal, referente às disposições deste Código;

IV - não forem observados o alinhamento;

V - iniciada sem a responsabilidade de profissional registrado no órgão competente;

VI - estiver em risco sua estabilidade, oferecendo perigo ao público ou para o pessoal que a executa;

Parágrafo único. Para embargar uma obra, deverá o fiscal do Poder Público Municipal lavrar um auto de embargo.

Art. 435. O levantamento do embargo só poderá ser autorizado depois da regularização da obra.

§ 1º O Poder Público Municipal estabelecerá um prazo, de 30 (trinta) dias, a contar do embargo, para o interessado legalizar a obra podendo este prazo ser prorrogado uma única vez a pedido do interessado desde que motivado.

§ 2º Se a obra não for legalizável, o levantamento do embargo só poderá ser concedido depois da demolição, desmonta, recomposição ou retirada de tudo que tiver sido executado irregularmente, pelo proprietário ou possuidor da obra.

§ 3º Se a obra não for legalizável, a fiscalização no âmbito de sua competência, emitirá intimação para à execução da demolição, desmonta, recomposição ou retirada de tudo que tiver sido executado irregularmente pelo proprietário ou possuidor da obra.

§ 4º Fica a parte ciente que em caso de inércia do proprietário ou do possuidor a construção poderá ser objeto de ação judicial a ser promovida pela Procuradoria-Geral do Município, ou objeto de autoexecutoriedade pela via administrativa.



Art. 436. A edificação ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada, provisória ou definitivamente pela Defesa Civil.

§ 1º Os órgãos interessados na efetivação de embargos e interdições solicitarão providências cabíveis diretamente ao Poder Público Municipal, através de ofício, do qual deverão constar especialmente todos os elementos justificativos da medida a ser efetivada e a referência à autuação já procedida.

§ 2º Recebida a solicitação referida no § 1º, o Poder Público Municipal, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, acusará o recebimento e informará sobre as providências que adotar.

Art. 437. Não atendida a interdição e não interposto ou indeferido o respectivo recurso, o processo será enviado para Procuradoria-Geral do Município para medida judicial cabível.

## CAPÍTULO II DAS MULTAS

Art. 438. Além das penalidades previstas no Código Civil, os infratores ficam sujeitos, mediante processo administrativo, à aplicação de multas pelas infrações às disposições deste Código e seus regulamentos.

§ 1º As multas serão aplicadas de acordo com a gravidade da infração, considerando a área construída.

§ 2º Os valores das multas serão fixados em Unidade Padrão Municipal (UPM), podendo ser aumentados em função da Área Total Construída (ATC).

§ 3º A Área Total Construída (ATC) deverá ser constada no momento da autuação, através dos seguintes índices multiplicadores:

I - até 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de ATC – quantidade de UPMs determinada nos arts. 439 a 479 deste Código, sem alteração;

II - de 101,00 m<sup>2</sup> (cento e um metros quadrados) a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de ATC – quantidade de UPMs determinada nos arts. 439 a 479 deste Código, multiplicada por 1,5 (um e meio);

III - de 251,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e um metros quadrados) a 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de ATC - quantidade de UPMs determinada nos arts. 439 a 479 deste Código, multiplicada por 2 (dois);

IV - de 501,00 m<sup>2</sup> (quinhentos e um metros quadrados) a 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de ATC - quantidade de UPMs determinada nos arts. 439 a 479 deste Código, multiplicada por 5 (cinco);

V - de 1.001,00 m<sup>2</sup> (mil e um metros quadrados) a 1.500,00 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) de ATC- quantidade de UPMs determinada nos arts. 439 a 479 deste Código, multiplicada por 8 (oito);

VI - de 1.501,00 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos e um metros quadrados) a 2.500,00 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de ATC - quantidade de UPMs determinada nos arts. 439 a 479 deste Código, multiplicada por 10 (dez);

VII - de 2.501,00 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos e um metros quadrados) a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de ATC - quantidade de UPMs determinada nos arts. 439 a 479 deste Código, multiplicada por 15 (quinze);

VIII - de 5.001,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de ATC - quantidade de UPMs determinada nos arts. 439 a 479 deste Código, multiplicada por 20 (vinte);

IX - acima de 10.001,00 m<sup>2</sup> (dez mil e um metros quadrados) de ATC - quantidade de UPMs determinada nos arts. 439 a 479 deste Código, multiplicada por 30 (trinta).

§ 4º Para fixação das multas previstas nos arts. 439 a 479 deverão ser observadas as siglas constantes no Anexo VIII deste Código.

### CAPÍTULO III DAS INFRAÇÕES EM ESPÉCIE

Art. 439. Executar quaisquer itens previstos no art. 24 deste Código, tais como obra, instalação ou assentamento de máquinas, motores ou equipamentos sem a devida licença.

Valor da Multa: 50 (cinquenta) UPMs ao dia - ao PROP e ao PREO ou à empresa instaladora ou conservadora.

Art. 440. Não obedecer ao embargo ou interdição.

Valor da Multa: 60 (sessenta) UPMs ao dia - ao PROP, ao PREO e à empresa instaladora ou conservadora, simultaneamente, por cada desrespeito.

Art. 441. Ocupar edificação sem o habite-se ou aceitação das obras.

Valor da Multa: 30 (trinta) UPMs ao dia - ao PROP.

Art. 442. Dar prosseguimento à obra, após vencido o prazo de licenciamento, sem que tenha sido concedida a necessária renovação de licença.

Valor da Multa: 50 (cinquenta) UPMs ao dia - ao PROP e ao PREO.

Art. 443. Assumir de forma fictícia a responsabilidade de execução de uma obra, instalação ou assentamento e conservação de equipamento.

Valor da Multa: 40 (quarenta) UPMs - ao PREO ou à empresa instaladora - e 30 (trinta) UPMs - ao PROP.

Art. 444. Executar obra, instalação ou assentar motores ou equipamentos em desacordo com o projeto aprovado ou licença.

Valor da Multa: 60 (sessenta) UPMs - ao PREO ou a empresa instaladora ou conservadora e 40 (quarenta) UPMs ao dia - ao PROP.

Art.445. Executar obra, instalação assentamento ou exploração sem as proteções necessárias para segurança dos vizinhos e transeuntes.

Valor da Multa: 90 (noventa) UPMs ao dia - ao PREO ou à empresa responsável.

Art.446. Obstruir, dificultar a vazão ou desviar cursos de água ou valas.

Valor da Multa: 80 (oitenta) UPMs ao dia - ao PROP ou PREO.

Art.447. Omitir nos projetos a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção do terreno:

Valor da Multa: 80 (oitenta) UPMs - ao PROP e ao PRPA.

Art. 448. Apresentar projetos em evidente desacordo com o local ou falsear medidas, cotas e demais indicações do projeto.

Valor da Multa: 70 (setenta) UPMs - ao PROP e ao PRPA.

Art. 449. Executar qualquer obra ou instalação com imperícia devidamente apurada.

Valor da Multa: 90 (noventa) UPMs - ao PREO ou à empresa instaladora ou conservadora.

Art. 450. Não conservar tapumes e instalações provisórias das obras em condições regulares de uso.

Valor da Multa: 20 (vinte) UPMs por semana - ao PROP e ao PREO.

Art. 451. Não afixar a placa de obra conforme modelo constante do Anexo IV deste Código ou falsear informações contidas na mesma.

Valor da Multa: 25 (vinte e cinco) UPMs ao dia - ao PROP e ao PREO.

Art. 452. Não manter na obra as cópias dos desenhos aprovados, após visados pelo Poder Público Municipal, junto com a Licença para Construção.

Valor da Multa: 25 (oitenta) UPMs ao dia - ao PROP e ao PREO.

Art. 453. Deixar materiais ou entulho de obra depositados na via pública por tempo maior que o determinado pelo órgão competente.

Valor da Multa: 20 (vinte) UPMs ao dia - ao PROP e ao PREO ou responsável, conforme o caso.

Art. 454. Fazer uso de explosivos, em desmontes, sem licença.

Valor da Multa: 100 (cem) UPMs, por uso - ao PREO e ao RESP.

Art. 455. Não conservar o calçamento, passeio, de fechamento dos terrenos, quando cabível, edificados ou não.

Valor da Multa: 15 (quinze) UPMs por semana - ao PROP.

Art. 456. Não fechar no alinhamento existente ou projetado os terrenos vazios.

Valor da Multa: 20 (vinte) UPMs por semana - ao PROP.

Art. 457. Deixar entulho de obra depositados no terreno.

Valor da Multa: 20 (vinte) UPMs ao dia - ao PROP e ao PREO ou responsável, conforme o caso.

Art. 458. Não conservar fachadas, paredes externas ou muros de frente das edificações.

Valor da Multa: 20 UPM por semana - ao PROP.

Art. 459. Não manter a limpeza, conservação e a vedação dos terrenos com muro ou cerca.

Valor da multa: 20 UPM por semana - ao PROP.

Art. 460. Ocupar de forma indevida, causar dano ou prejuízo de qualquer natureza à via pública, inclusive danos a jardins, calçamento, passeio, arborização e benfeitorias.

Valor da Multa: 80 (oitenta) UPMs ao dia - ao RESP.

Art. 461. Não prover a acessibilidade ou causar danos ou obstrução da mesma.

Valor da Multa: 80 (oitenta) UPMs por infração - ao PROP e ao PREO.

Art. 462. Utilizar andaime simplesmente apoiado em edificação acima de 3 (três) pavimentos ou 9,00m (nove metros) de altura, em desacordo ao disposto no art. 120 deste Código.

Valor da Multa: 80 (oitenta) UPMs dia - ao PROP e ao PREO.

Art. 463. Não apresentar dispositivos para fixação e/ou sustentação de andaimes fachadeiros ou outros equipamentos de movimentação, conforme disposto no art. 121 deste Código.

Valor da Multa: 80 (oitenta) UPMs por infração/dia - ao PROP e ao PREO.

Art. 464. Realizar concretagem por caminhão gerando bloqueio total ou parcial das vias públicas sem a devida licença, conforme disposto no art. 127 deste Código.

Valor da Multa: 60 (sessenta) UPMs por infração – ao PROP e ao PREO.

Art. 465. Obstruir as redes pluviais com resíduos de concreto, conforme disposto no art. 127 deste Código.

Valor da Multa: 60 (sessenta) UPMs por infração – ao PROP e ao PREO.

Art. 466. Infringir as leis e os decretos federais, estaduais ou municipais relativos à defesa dos aspectos paisagísticos, ambientais e culturais, dos monumentos e das construções típicas.

Valor da Multa: 60 (sessenta) UPMs ao dia - ao RESP.

Art. 467. Descumprir o horário do uso de perfuratriz, bate-estacas, martelo hidráulico, britadeira, martelete rompedor, serras e similares.

Valor da Multa: 100 (cem) UPMs ao dia - ao PROP e ao PREO.

Art. 468. Dificultar a ação ou circulação fiscal.

Valor da Multa: 40 (quarenta) UPMs por infração - ao PROP e ao PREO.

Art. 469. Não obedecer à determinação constante na intimação/notificação.

Valor da Multa: 50 (cinquenta) UPMs - ao RESP e ao PREO.

Art. 470. Não cumprir intimação para desmonte, demolição ou qualquer providência prevista na legislação.

Valor da Multa: 250 (duzentos e cinquenta) UPMs ao dia - ao PROP e ao PREO.

Art. 471. Não obedecer a ordem de recomposição do dano.

Valor da Multa: 250 (duzentos e cinquenta) UPMs ao dia - ao PROP e ao PREO, simultaneamente.

Art. 472. Colocar nos logradouros públicos, dispositivos ou instalações de qualquer natureza, bem como exercer qualquer atividade, inclusive por concessionárias de serviços públicos, sem licença ou em desacordo com ela.

Valor da Multa: 40 (quarenta) UPMs ao dia, além da imediata apreensão de todo material e pagamento das despesas de armazenamento no valor de 5 (cinco) UPMs ao dia - ao PREO e a empresa instaladora ou conservadora.

Art. 473. Não obedecer, conforme disposto no art. 156 deste Código, ao fechamento ou isolamento de vão a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de terreno vizinho, ou 0,75m (setenta e cinco centímetros) nas paredes perpendiculares a linha divisória do terreno.

Valor da Multa: 90 (noventa) UPMs por vão ao dia - ao PROP e ao PREO.

Art. 474. Desaguar irregularmente águas pluviais oriundos de telhados em lotes vizinhos ou vias públicas.

Valor da Multa: 80 (oitenta) UPMs ao dia - ao PROP e ao PREO.

Art. 475. Executar obras sem a tela de proteção.

Valor da Multa: 90 (noventa) UPMs ao dia - ao PREO ou ao RESP.

Art. 476. Realizar ligação de qualquer tubulação ao interior da caixa de ralo ou da boca de lobo.

Valor da Multa: 30 (trinta) UPMs por infração - ao PROP e ao PREO.

Art. 477. Realizar, ou iniciar, a ligação do sistema de esgoto do imóvel à rede de drenagem sem a prévia autorização do Poder Público Municipal.

Valor da Multa: 80 (oitenta) UPMs por infração - ao PROP e ao PREO.

Art. 478. Não recompor as condições originais da via pública em caso de intervenção na mesma.

Valor da Multa: 15 (quinze) UPMs por infração/dia - ao PROP, ao PREO e ao RESP.

Art. 479. Lançar ou vaziar efluentes de esgoto ou águas servidas, provenientes do imóvel, sobre a via pública.

Valor da Multa: 40 (quarenta) UPMs por infração/dia - ao PROP e ao PREO.

Art. 480. O valor da multa sofrerá um redução de 30% (trinta por cento) se for paga no prazo de até 15 (quinze) dias, após a lavratura do auto de infração.

## TÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 481. Os projetos aprovados, licenciados e que não tenham suas obras iniciadas até a data da publicação deste Código, deverão ser concluídos num prazo de 24 (vinte e quatro) meses ou adaptados de acordo com as normas deste Código e da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, sob pena de caducidade da licença e/ou do projeto.

Art. 482. Poderá o Poder Público Municipal requerer que o interessado apresente os documentos exigidos como requisito para aprovação de processos, através de novas tecnologias que visem a desburocratização, agilidade do processo administrativo e segurança do acervo técnico da Administração Pública.

Art. 483. Aplica-se aos processos de aprovação de projetos, licenciamentos de obras, de aprovação de parcelamento do solo, sem despacho decisório, a legislação em vigor à época do protocolo, desde que protocolados até a data da publicação deste Código.

Parágrafo Único. O interessado poderá optar a qualquer tempo pela análise integral de acordo este Código.

Art. 484. As modificações de projetos aprovados e licenciados serão analisadas sob a nova legislação, quando:

I - houver alteração de uso ou categoria de uso da edificação;

II - houver acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) na área total construída;

III - houver alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

Art. 485. É de responsabilidade do interessado da obra informar a Administração Pública Municipal todo ato ou fato impeditivo para o cumprimento dos prazos estipulados neste Código.

Art. 486. Os casos omissos que requeiram interpretação jurídica para aplicação deste Código serão analisados pela Procuradoria-Geral do Município.

Art. 487. A partir da vigência do novo Plano Diretor todos os casos omissos e dúvidas técnicas urbanísticas serão analisados pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCID).

Art. 488. A partir da vigência do novo Plano Diretor todos os processos submetidos à Comissão Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) passarão a ser competência do CONCID.

Art. 489. As alterações neste Código deverão estar em consonância com o Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 490. Integram este Código os seguintes Anexos:

I – Anexo I – Escadas;

II – Anexo II – Perfil de Calçadas;

III – Anexo III – Carimbo Padrão;

IV – Anexo IV – Placa de Obra;

V – Anexo V – Ficha de Autodeclaração;

VI – Anexo VI – Relação dos Documentos Necessários;

VII – Anexo VII – Relação de Desenhos Necessários;

VIII – Anexo VIII – Conceitos e Siglas.

Art. 491. Este Código entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, especialmente os seguintes atos normativos e dispositivos:

I - Lei nº 109, de 16 de novembro de 1979;

II - Lei nº 1.252, de 14 de dezembro de 1993;

III - Lei nº 1.056, de 26 de fevereiro de 1991;

IV - Lei nº 1.085, de 10 de outubro de 1991;

V - Lei nº 1.089, de 24 de setembro de 1991;

VI - Lei nº 1.265, de 23 de agosto de 1994;

VII - Lei nº 1352, de 16 de maio de 1996;

VIII - Lei nº 1469, de 27 de julho de 1999;

IX - Lei nº 1.353, de 16 de maio de 1996;

X - Decreto nº 27, de 1978;

XI – arts. 5º a 26 da Lei nº 2.916, de 26 de fevereiro de 2018;  
XII – art. 15 da Lei nº 2.282, de 18 de junho de 2010.

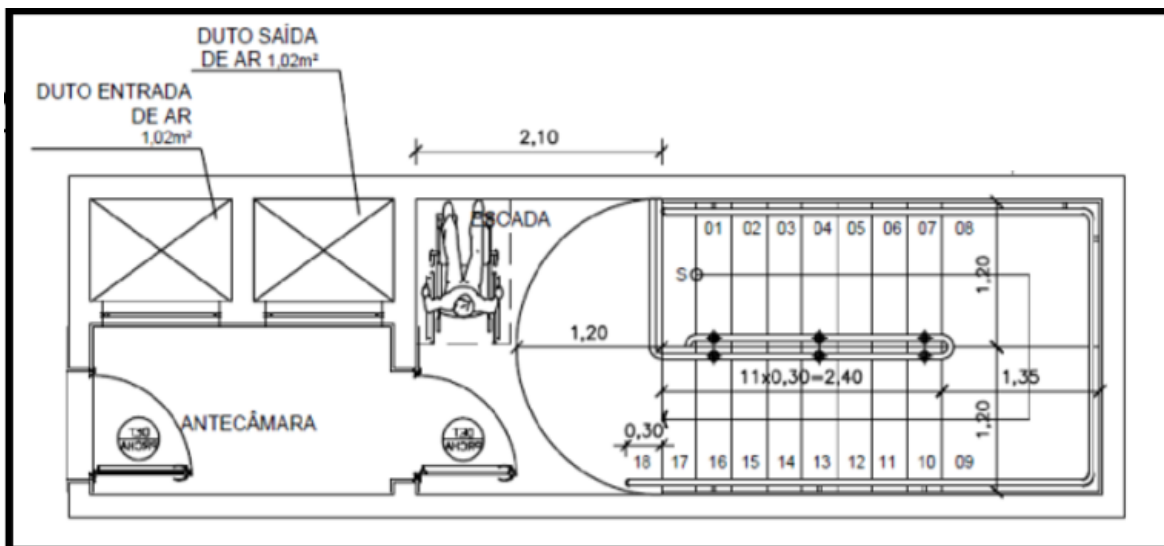
Cabo Frio, 31 de outubro de 2022.

**JOSÉ BONIFÁCIO FERREIRA NOVELLINO**  
*Prefeito*



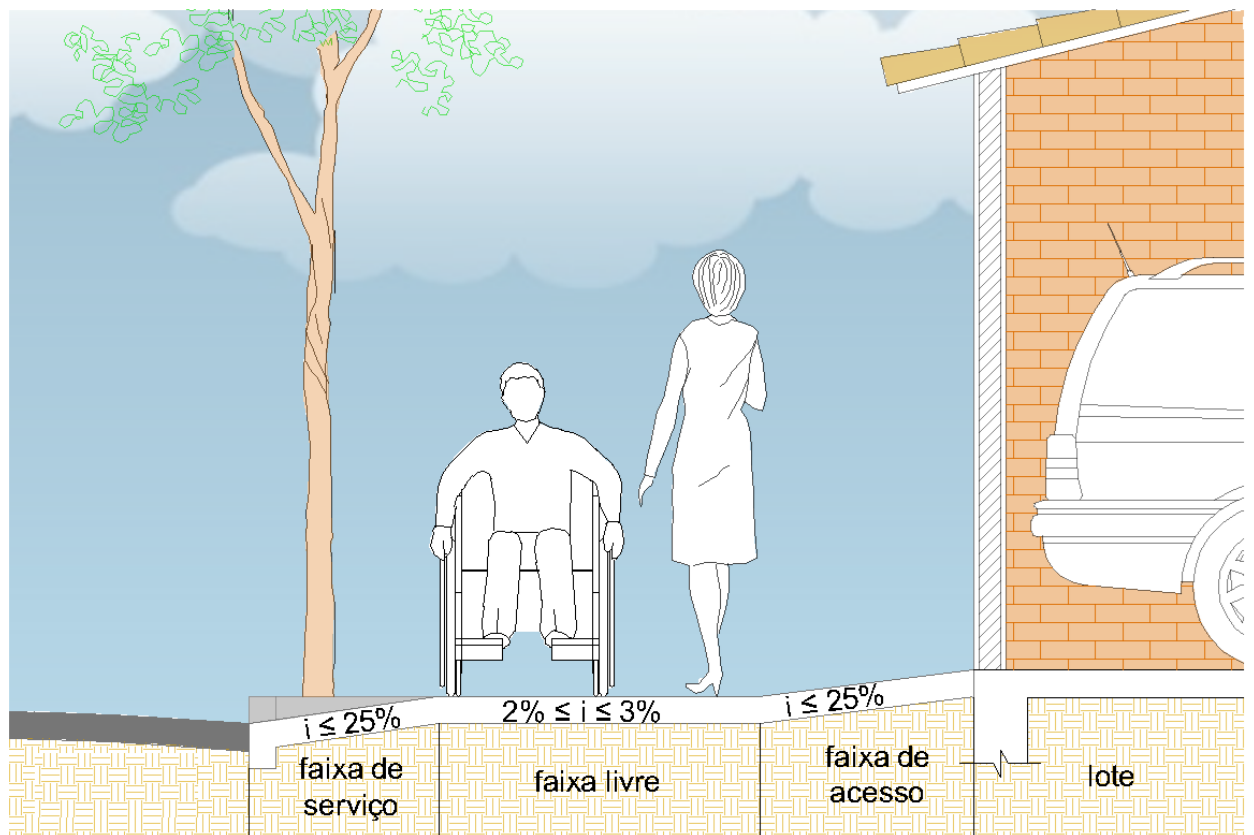
ANEXO I  
LEI COMPLEMENTAR Nº ....., DE ..... DE ..... DE 2022.

ESCADAS



ANEXO II  
LEI COMPLEMENTAR Nº ....., DE ..... DE ..... DE 2022.

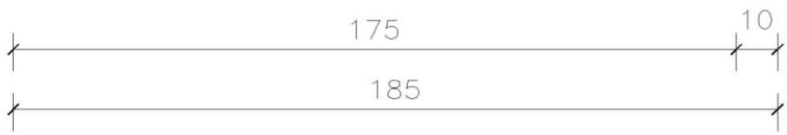
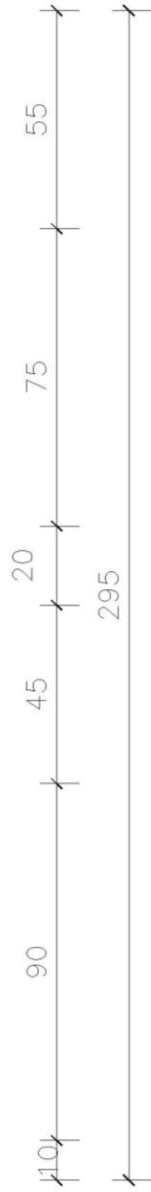
PERFIL DE CALÇADAS



**ANEXO III**  
**LEI COMPLEMENTAR Nº ....., DE ..... DE ..... DE 2022.**

**CARIMBO PADRÃO**

ÁREA: TERRENO: 000,00 m <sup>2</sup> ÁREA COMPUTÁVEL: 000,00m <sup>2</sup> ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO: TAXA DE OCUPAÇÃO: 00,00% TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO: 00,00% TAXA DE ARBORIZAÇÃO (quando houver): 00,00%	TOTAL POR UNIDADE: 00,00 m <sup>2</sup> (térreo + superior)  ÁREA CASA 01: 00,00 m <sup>2</sup> ÁREA CASA 02: 00,00 m <sup>2</sup> ÁREA TOTAL TERREO: 00,00 m <sup>2</sup> ÁREA TOTAL SUPERIOR: 00,00 m <sup>2</sup> ÁREA TOTAL CONSTRUÍDO: 00,00 m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL EXISTENTE: 000,00m <sup>2</sup> ÁREA TOTAL A DEMOLIR: 000,00m <sup>2</sup> ÁREA TOTAL A CONSTRUIR: 000,00m <sup>2</sup>
TÍTULO: <b>PROJETO PARA ① DE UMA EDIFICAÇÃO DE          USO ②, ③ E ④, SITUADA ⑤          CABO FRIO - RJ</b>		
PROPRIETÁRIO (PROP.): _____  AUTOR DE PROJETO (PRPA): _____  RESP. TÉCNICO (PREO): _____		
PROCESSO:	PRANCHA: <b>00</b>	DATA: ESCALA: INDICAR
CARIMBO:  Nome da planta ou plantas		LEGENDA:  PROJETO:
PMCF:		
LIMITE DO PAPEL		



OBS.: MEDIDAS EM MILÍMETROS

LEGENDA:

1. Construção, Legalização, Reforma ou Demolição
2. Residência Unifamiliar, Residência Multifamiliar Vertical, Residência Multifamiliar Horizontal, Edificação Residencial Comunitária, Residência de Interesse Social, Edificação destinada a Hospedagem, Edificação destinada ao Recebimento de Grupo de Turista, Edificação Comercial, de Serviços, Industrial, Mista e Outras
3. Somente em casos de Reforma - Informar COM ou SEM acréscimo de área
4. Somente em casos de Reforma - Informar COM ou SEM mudança de uso
5. Endereço - Informar endereço completo conforme RGI

**ANEXO IV**  
**LEI COMPLEMENTAR Nº ....., DE ..... DE ..... DE 2022.**

**PLACA DE OBRA**

<b>TIPO DE EDIFICAÇÃO</b>			
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 00			
RUA 0, LOTE 00, QUADRA 00, BAIRRO 00			
TERRENO 000,00 m <sup>2</sup>	A.T.E. 000,00 m <sup>2</sup>	Nº UNID. 000	T. OCUP. 00,00%
Nº PROCESSO 00000 / 0000		VALIDADE DA LICENÇA 00 / 00 / 00	
AUTOR DE PROJETO <b>ARQUITETO OU ENGENHEIRO</b> Nº CAU OU Nº CREA			
RESPONSÁVEL TÉCNICO <b>ARQUITETO OU ENGENHEIRO</b> Nº CAU OU Nº CREA			

80

100

OBS.: MEDIDAS EM CENTÍMETROS

**ANEXO V**  
**LEI COMPLEMENTAR Nº ....., DE ..... DE ..... DE 2022.**

**FICHA DE AUTODECLARAÇÃO**

<b>FICHA DE AUTO DECLARAÇÃO PARA LICENÇA DE OBRAS E PARCELAMENTO DO SOLO</b>			
<b>Nome do proprietário:</b>			
Endereço da obra (Rua, número, quadra e lote, loteamento, bairro):			
Coordenadas: Latitude: _____ Longitude: _____		CEP: _____	
<b>Nome do Autor do Projeto:</b>		CAU/CREA nº: _____	
E-mail: _____		Telefone: _____	
<input type="radio"/> Marque se for Autor do projeto e Responsável Técnico, senão preencher abaixo:			
<input type="radio"/> <b>Nome do Responsável Técnico:</b>		CAU/CREA nº: _____	
E-mail: _____		Telefone: _____	
<b>Tipo de Licença ou Autorização: (marque com um X na opção)</b>			
<input type="radio"/> Residencial <input type="radio"/> Comercial <input type="radio"/> Serviços <input type="radio"/> Saúde <input type="radio"/> Industrial <input type="radio"/> Misto			
No caso de Uso Comercial, Serviços ou Industrial, informar tipo de Atividade: <input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C			
<b>ITENS - DO TERRENO</b>			
		<b>SIM</b>	<b>NÃO</b>
1	Dimensões do terreno e confrontantes estão conforme escritura?		
2	O terreno tem aclive ou declive acidentados?		
3	Existem edificações no terreno?		
4	O imóvel é tombado ou possui mais de 50 anos?		
5	O imóvel está no entorno de bem tombado?		
6	Existe vegetação no terreno?		
<b>ITENS - DAS DIVISAS</b>			
		<b>SIM</b>	<b>NÃO</b>
7	Há confrontação com bens tombados?		
8	Há confrontação com faixa de domínio de rodovias municipais, estaduais ou federais?		
9	Há confrontação com áreas públicas?		
10	Há confrontação com corpos d'água ou acidente geográfico?		
11	Há proximidade com rede de transmissão de energia elétrica?		
<b>ITENS - DO LOGRADOURO</b>			
		<b>SIM</b>	<b>NÃO</b>
12	O logradouro está pavimentado?		
13	Possui meio-fio e devido alinhamento?		
14	O terreno é acessível?		
_____		_____	
Autor do Projeto (P.R.P.A.)		Responsável Técnico (P.R.E.O.)	
<b>Foto do Terreno (vista frontal):</b>		<b>Mapa de Localização (foto aérea):</b>	
<p><b>DECLARO PARA OS DEVIDOS FINS QUE TODAS AS INFORMAÇÕES INDICADAS A FOLHA 01 DA FICHA DE AUTO DECLARAÇÃO SÃO VERDADEIRAS, QUE ASSUMO TOTAL RESPONSABILIDADE, SUJEITANDO-ME AS SANÇÕES PENAIS, CÍVEIS E ADMINISTRATIVAS EM CASO DE INOBSERVÂNCIA DO PRESCRITO NA LEGISLAÇÃO EDILÍCIA MUNICIPAL, INCLUSIVE DA MINHA RESPONSABILIDADE EM CASO DE SUBSTITUIÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO CONFORME PRESCREVE O ART. 20 DO CÓDIGO DE OBRAS, LEI Nº 109/1979:</b></p> <p>"Art. 20 - Quando houver substituição do responsável pela execução parcial ou total da obra, no decurso da mesma, o fato deverá ser comunicado à Prefeitura Municipal, com a descrição da obra até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a do outro e um requerimento de substituição assinado pelo proprietário e pelos responsáveis anterior e atual."</p> <p><b>E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS PREVISTAS NO ART. 21 DO CÓDIGO DE OBRAS, LEI Nº 109/1979:</b></p> <p>"Art 21. Além das penalidades previstas no Código Civil, os Profissionais registrados na Prefeitura ficam sujeitos à:</p> <p><b>I – Suspensão da matrícula na Prefeitura Municipal pelo prazo de 06 (seis) meses a 02(dois) anos, a critério da Prefeitura e de acordo com a infração quando:</b></p> <p>a) Omitirem nos projetos a existência de curso de 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 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 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 pelo Prefeito Municipal;  h) Iniciarem a obra sem projeto aprovado e sem licença;  i) Entravarem ou impedirem a boa marcha da fiscalização.</p>			
_____		_____	
Autor do Projeto (P.R.P.A.)		Responsável Técnico (P.R.E.O.)	

**ANEXO VI**  
**LEI COMPLEMENTAR Nº ....., DE ..... DE ..... DE 2022.**

**DOCUMENTAÇÃO ATOS ADMINISTRATIVOS**

ANEXO VI - DOCUMENTOS NECESSÁRIOS DE ACORDO COM CADA ATO ADMINISTRATIVO																
ATOS ADMINISTRATIVOS	Requerimento em nome do proprietário (assinado pelo proprietário, profissional ou procurador)	Ficha de Auto Declaração (somente para terrenos vazios)	Taxa de Certidão paga	01 Cópia do projeto legal (+03 cópias após aprovação)	01 Cópia do projeto de esgotamento sanitário (+02 cópias após aprovação)	01 Cópia do projeto aprovado	Certidão de débitos do IPTU	Documentação de comprovação de propriedade do Imóvel e/ou contrato de locação	Documentos do profissional (cópia carteira CREA / CAU)	Documentos do proprietário		ART / RRT Projeto	ART / RRT Execução de Obra	Fotos das fachadas e calçada	Foto Aérea	Certificado de aprovação no CBMERJ
										Pessoa Física: Cópia identidade e CPF	Pessoa Jurídica: Contrato Social e CNPJ					
Aprovação de Projeto	X	X		X	X		X	X	X	X	X	X		X	X	
Licença para Construção	X	X				X (1)	X	X	X	X	X		X	X	X	
Aprovação da Modificação de Projeto Aprovado	X	X		X	X				X			X				
Licença para Demolição	X		X	X (5)			X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Renovação de Licença para Construção	X								X				X			
Certidão de Alinhamento ou Logradouro ou Numeração	X		X				X	X		X (3)	X (3)				X	
Certidão de Zoneamento	X		X					X		X (3)	X (3)				X	
Certidão de Parâmetros Urbanísticos	X		X					X		X (3)	X (3)				X	
Certidão de Habite-se	X		X											X		X (6)
Autorização para Reformas (7)	X		X	X (5)			X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Autorização para Instalações Provisórias	X	X	X	X (5)	X (5)		X	X	X	X	X	X	X		X	X
Autorização para Construção de Muro	X		X				X	X		X	X				X	
Consulta Prévia	X			X (2)					X	X (3)	X (3)	X			X	

**NOTAS:**

- (1) Quando da abertura de novo processo
- (2) 05 cópias (01+04 cópias após aprovação)
- (3) Proprietário ou Requerente
- (4) ART ou RRT de Levantamento
- (5) 03 cópias (01+02 após aprovação)
- (6) Paras as edificações obrigatórias
- (7) Apresentar Certidão de Habite-se

**ANEXO VII**  
**LEI COMPLEMENTAR Nº ....., DE ..... DE ..... DE 2022.**  
**DESENHOS ATOS ADMINISTRATIVOS**

<b>ANEXO VII – DESENHOS NECESÁRIOS DE ACORDO COM CADA ATO ADMINISTRATIVO</b>							
ATOS ADMINISTRATIVOS	<b>PLANTAS</b>						
	PLANTA TOPOGRÁFICA OU PLANIMETRIA	PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	PLANTA DE SITUAÇÃO	PLANTA BAIXA E COBERTURA	PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO	CORTES	FACHADAS
Aprovação de Projeto/ Licença para Construção	X (1)		X	X	X	X	X
Aprovação da Modificação de Projeto Aprovado	X (1)		X	X	X	X	X
Licença para Demolição			X				
Renovação de Licença para Construção	JOGO DE PLANTAS DO PROJETO APROVADO						
Certidão de Alinhamento ou Logradouro ou Numeração		X (2)					
Certidão de Zoneamento		X					
Certidão de Parâmetros Urbanísticos		X					
Certidão de Habite-se	JOGO DE PLANTAS DO PROJETO APROVADO						
Autorização para Reforma			X	X	X	X	X
Autorização para Instalações Provisórias			X	X	X	X	X
Consulta Prévia	X (1)		X	X		X	X

(1) No caso de terrenos acidentados

(2) Para solicitação de Certidão de Logradouro ou de Numeração, a planta de localização poderá ser substituída por imagem de satélite com a devida localização, com suas respectivas coordenadas geográficas

**ANEXO VIII**  
**LEI COMPLEMENTAR Nº ....., DE ..... DE ..... DE 2022.**

**CONCEITOS**

**ABANDONO NOTÓRIO DA EDIFICAÇÃO** - caracterizado quando alguém, sem manifestar seu propósito, deixa ao desamparo sua obra.

**ACESSIBILIDADE** - condição de utilização segura e com autonomia assistida ou total de espaços, equipamentos urbanos, mobiliários, edificações, serviços de transporte e seus dispositivos, meios de comunicação e informação por parte de todas as pessoas com algum tipo de deficiência ou mobilidade reduzida.

**AFASTAMENTO** – o mesmo que "recoo por afastamento".

**ÁGUA CINZA CLARA** – águas provenientes do chuveiro, banheira, lavatório, tanque e máquina de lavar roupa, conforme definição da NBR 16.783 da ABNT.

**ÁGUA PLUVIAL** – água provinda das chuvas, que é coletada pelos sistemas urbanos de saneamento básico nas chamadas galerias de águas pluviais podendo ter tubulação própria.

**ALINHAMENTO** - linha projetada, locada ou indicada pelo Poder Público Municipal, para marcar o limite entre a propriedade privada e o logradouro público.

**ALTURA** - será medida para cada construção isoladamente e consiste na medida entre o nível mais baixo do pavimento térreo até a parte superior da laje de cobertura do último andar.

**ALTURA BÁSICA DA EDIFICAÇÃO** - medida entre a cota de nível média da testada do lote até o nível do teto do último pavimento, respeitado o índice de aproveitamento básico, considerando qualquer elemento construtivo, exceto a altura dos equipamentos edificados ou instalados. No caso de construções em blocos esta altura será medida para cada construção isoladamente,

**ALTURA DOS EQUIPAMENTOS** - altura reservada para a cumeeira do telhado e equipamentos edificados ou instalados.

**ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO** - medida entre a cota de nível média da testada do lote até o nível do teto do último pavimento, respeitado o índice de aproveitamento máximo, considerando qualquer elemento construtivo, inclusive a altura dos equipamentos edificados ou instalados. No caso de construções em blocos esta altura será medida para cada construção isoladamente.

**ALVARÁ** - licença administrativa para realização de qualquer obra ou exercício de atividades, que se caracteriza pela guia quitada referente ao recolhimento das taxas relativas ao tipo de obra ou atividades licenciadas.

**ANDAIMES** – são armações provisórias de prumos, tábuas e outros elementos, sobre os quais os operários trabalham durante a obra.



**ARBORIZAÇÃO URBANA** - elementos vegetais de porte arbóreo localizados dentro de uma cidade, como as árvores plantadas em calçadas, assim como parques e praças não caracterizadas como Áreas de Preservação Permanente.

**ÁREA COMPUTÁVEL** - somatório das áreas cobertas de uma edificação consideradas para efeito do cálculo do índice de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente.

**ÁREA CONSTRUÍDA** - somatório das áreas computáveis e não computáveis por pavimento de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares.

**ÁREA REAL:** Medida da superfície de quaisquer dependências, ou conjunto de dependências, cobertas ou descobertas da edificação, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos, calculados conforme NBR 12721 da ABNT,

**ÁREAS DE RISCO** - são áreas consideradas impróprias ao assentamento humano por estarem sujeitas a riscos naturais ou decorrentes da ação antrópica.

**ÁREA MÍNIMA** - menor área de lote ou fração permitida pela Zona ou Eixo em que está inserida.

**ÁREA NÃO COMPUTÁVEL** - somatório das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para efeito do cálculo do índice de aproveitamento, nos termos dispostos na Legislação pertinente.

**ÁREA NÃO EDIFICÁVEL (ÁREA NON AEDIFICANDI)** - área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.

**ÁREAS PERMEÁVEIS** - parte do terreno que não possui revestimento de piso, permitindo que a água da chuva penetre no solo.

**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA** - somatório das áreas computáveis e não computáveis de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares.

**BALCÕES, VARANDAS E SACADAS** - espaços externos abertos da edificação, projetados em balanço, com ventilação permanente, podendo ser cobertos ou descobertos, com dimensões máximas estabelecidas neste Código.

**CAIXA DE ROLAMENTO** - parte da via destinada à circulação de veículos, motorizados ou não, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, podendo conter uma ou mais faixas de rolamento e, quando houver, o estacionamento de veículos, ciclofaixas e sarjetas, nela, são excluídos os passeios e canteiros centrais.

**CALÇADA** – parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins, subdividida conforme Anexo II – Perfil das calçadas.

**CERCAMENTO** - delimitação do lote mediante a utilização de grades, alambrados, muros ou soluções mistas.

**CERTIDÃO DE ALINHAMENTO** - é o documento que informa a linha divisória, aprovada pelo Poder Público Municipal entre a propriedade particular e a via pública.

**CONSULTA PRÉVIA** - documento que estabelece diretrizes urbanísticas básicas para elaboração de projeto arquitetônico, sem gerar direito ao interessado.

**CERTIDÃO DE HABITE-SE** – ato administrativo que confere habitabilidade ao imóvel.

**CERTIDÃO DE LOGRADOURO** - comprova a denominação oficial da rua, avenida, travessa, alameda, estrada, beco, caminho, ladeira, largo, praça, ponte, servidão e rotatória do município.

**CERTIDÃO DE NUMERAÇÃO** - é aquela que comprova a numeração oficial dos imóveis no município.

**CERTIDÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS** – é a certidão que informa a zona ou eixo em que o imóvel está situado e os parâmetros urbanísticos, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

**CERTIDÃO DE ZONEAMENTO** – é a certidão que indica a macrozona e a zona ou eixo em que o imóvel se situa conforme indicado no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**COLETA SELETIVA** - é a coleta diferenciada de resíduos que foram previamente separados segundo a sua constituição ou composição, ou seja, resíduos com características similares são selecionados pelo gerador, que pode ser o cidadão, uma empresa ou outra instituição, e disponibilizados para a coleta separadamente.

**CONSTRUÇÃO** – qualquer obra, erigida com materiais sólidos e estáveis, que resulte em edificação nova executada em terreno não edificado ou onde haverá ampliação ou demolição total da construção existente.

**CURVAS DE NÍVEL** - linhas que ligam pontos de igual altitude, tomando-se como referência a altitude de zero, no nível do mar.

**DEFICIÊNCIA** - terminologia genérica para englobar toda e qualquer deficiência, definida por seis categorias: sensorial, relacionada aos sentidos - audição e visão; física, relacionada aos movimentos, não importa a origem e a gravidade da lesão; intelectual, relacionada ao funcionamento das atividades cerebrais que se expressam na chamada inteligência; múltipla, mais de um tipo de deficiência na mesma pessoa; e psicossocial, transtorno psiquiátrico.

**DEMOLIÇÃO** - desmontagem total ou parcial da edificação, salvo a decorrente destruição da ação de fenômenos naturais ou sinistro.

**DESENHO UNIVERSAL** - desenho que propõe ambientes, serviços, programas e tecnologias acessíveis, utilizáveis equitativamente, de forma segura e autônoma por todas as pessoas, na maior extensão possível, sem que precisem ser adaptados ou readaptados especificamente.

**DRENAGEM URBANA** - conjunto de medidas que tenham como objetivo minimizar os riscos que a população está sujeita, diminuir os prejuízos causados por inundações e possibilitar o desenvolvimento urbano de forma harmônica, articulada e sustentável.

**EDIFICAÇÃO** – conjunto formado por qualquer obra de engenharia da construção, concluída e entregue para uso, com seus elementos complementares.

**EDIFICAÇÃO CONVENCIONAL** – conjunto formado por qualquer obra de engenharia da construção realizada através de técnicas construtivos convencionais.

**EDIFICAÇÃO NÃO CONVENCIONAL** – conjunto formado por qualquer obra de engenharia da construção realizada através de técnicas construtivos não convencionais, tais como contêineres, estrutura em placa cimentícia e módulos metálicos.

**ESCAVAÇÕES** - ato de remover grandes quantidades de terra de um terreno, seja para descartar ou mover para outro ponto da obra.

**ESTAÇÃO RÁDIO BASE (ERB)** - o conjunto de um ou mais transmissores e receptores destinados à prestação de serviços de telecomunicações.

**ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)** – relatório técnico onde se avaliam as consequências para o ambiente decorrentes de um determinado projeto. Nele encontram-se identificados e avaliados de forma imparcial os impactos que um determinado projeto poderá causar no ambiente, assim como apresentar medidas mitigadoras e compensatórias.

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)** - estudo detalhado dos impactos que o empreendimento gera ao seu entorno, em razão de seu porte e/ou atividades que serão exercidas. Uma vez conhecidos os impactos, são traçadas as diretrizes que os atenuem, proporcionando melhores condições de habitabilidade, conforto e segurança à vizinhança.

**FACHADA ATIVA** - corresponde à ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos por uso não residencial com acesso aberto à população e a abertura para o logradouro, promovendo uso mais dinâmico dos passeios públicos em interação com atividades instaladas nos térreos das edificações a fim de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos e evitar a multiplicação de planos fechados na interface entre as construções e o passeio público.

**FAIXA DE ACESSO** – espaço de passagem da área pública para o lote. Esta faixa é possível apenas em calçadas com largura superior a 2,00m (dois metros). Serve para acomodar a rampa de acesso aos lotes lindeiros, vegetação, toldos, propaganda e mobiliário móvel como mesas de bar e floreiras, sob autorização do município, para edificações já construídas.

**FAIXA DE SERVIÇO** – localizada entre o meio-fio e a faixa livre, com largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros), destinada à colocação de árvores e canteiros, rebaixamento de guia de acesso para veículos ou pessoas com deficiência, poste de iluminação, sinalização de trânsito e mobiliário urbano como bancos, parquímetro, caixa de correio e lixeiras.

**FAIXA LIVRE** – faixa da calçada destinada exclusivamente à circulação de pedestres, integrada à rota acessível, devendo ser contínua entre lotes, plana, livre de obstáculos físicos - temporários ou permanentes - e desníveis, onde as pessoas possam caminhar livremente, dentro das condições de autonomia e segurança, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e 2,10 m (dois metros e dez centímetros) de altura livre.

**FICHA DE AUTO DECLARAÇÃO** – documento para obtenção de projeto aprovado e licença de construção em terrenos vazios, conforme Anexo V – Ficha de auto declaração, pelo qual o profissional responsável declara informações sobre o terreno, sobre as divisas e o logradouro, contendo foto do terreno e da aérea de localização do lote. Através dela, o autor do projeto e responsável técnico se responsabilizam por todas as informações indicadas, sujeitando-se as sanções cabíveis previstas em lei.

**ÍNDICE DE APROVEITAMENTO** - relação entre a área computável e a área do terreno.

**ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO** - índice de aproveitamento que fixara a área total computável permitida neste terreno.

**ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO** - índice de aproveitamento que fixará a área total computável acima do índice de aproveitamento básico, adotado mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

**INFRAESTRUTURA VERDE** - consiste em planejar, projetar e manejar construções e infraestruturas novas e existentes, como uma rede ecológica urbana que reestrutura a paisagem, e mitiga alguns impactos advindos da urbanização convencional, como reduções de gases do efeito estufa, prevenção de enchentes e deslizamento, redução das ilhas de calor, redução do consumo de energia, produção de alimentos, melhoria da saúde física e mental das pessoas, melhoria da biodiversidade nativa.

**INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS** – instalações/edificações convencionais ou não convencionais temporárias onde se desenvolvem atividades e operações de apoio que são previstas para serem removidas ao fim da fase de ocupação e operação do imóvel.

**INTERDIÇÃO** - ordem e ato de fechamento e desocupação do imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade.

**LOGRADOURO** - toda a superfície do município destinada à circulação pública de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação, incluindo praças, ruas, avenidas e travessas.

**LOTE** - terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo para a zona ou eixo em que se situe.

**MOVIMENTO DE TERRA** - modificação do perfil do terreno ou substituição do solo em terrenos alagadiços ou que implique em alteração topográfica superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de desnível ou a 1.000,00 m<sup>3</sup> (mil metros cúbicos) de volume.

**MULTIFAMILIAR** – edificação destinada a mais de uma habitação no lote, subdividindo-se em horizontal e vertical, sendo a primeira definida como edificações residenciais isoladas ou geminadas e a segunda, edificações com no mínimo uma residência sobreposta, sendo as residências agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos.

**MULTIPROPRIEDADE** – é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

**MURO DE ARRIMO** - muro resistente, que trabalha por gravidade ou flexão, construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, sobre aterro e situações similares.

**PAVIMENTO** - conjunto de áreas cobertas ou descobertas em uma edificação, situadas entre o plano de um piso e o teto imediatamente superior, quando houver, admitindo-se um desnível máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**PAVIMENTO SEMIENTERRADO** - pavimento que tiver o nível de sua laje de cobertura até 1,20m (um metro e vinte centímetros) do perfil natural do terreno, contado a partir da menor cota da calçada em relação ao terreno, podendo ser habitado e destinado a permanência humana sendo computado no índice de aproveitamento da edificação, previsto na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**PAVIMENTO SUBSOLO** - pavimento localizado abaixo do pavimento térreo ou semienterrado, que quando não computado no índice de aproveitamento da edificação, previsto na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, não poderá ser habitado ou destinado à permanência humana.

**PAVIMENTO SUPERIOR** – pavimento cujo nível está sobre o pavimento térreo.

**PAVIMENTO TÉRREO** - aquele definido pelo projeto para cada edificação isoladamente ou em conjunto, respeitando-se uma diferença não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) indicado a partir da menor cota da calçada em relação ao terreno.

**PAVIMENTO TÉCNICO** - conjunto de áreas cobertas ou descobertas, situado acima do último pavimento de uma edificação, devendo a área coberta possuir no máximo 15% de área construída em relação a área do pavimento inferior, reservado a equipamentos edificados ou instalados.

**PAVIMENTO TIPO** – pavimentos que se repetem em planta em um edifício.

**PAVIMENTOS POR NÍVEIS** – pavimentos indicados por níveis contados a partir da menor cota da calçada em relação ao terreno.

**PÉRGULA** - estrutura horizontal, composta de vigamento regular ou grelha, sustentada por pilares, construída com um teto vazado.

**PERMEABILIDADE DO SOLO** – propriedade que o solo apresenta de permitir o escoamento da água através dele, evitando o escoamento superficial, retardando ao máximo sua entrada no sistema de macrodrenagem para não o sobrecarregar e evitar alagamento.

**PERMEABILIDADE VISUAL** - somatória das áreas das aberturas de grades, cercas e muros e dos elementos vazados permanentemente, sendo considerados 100% (cem por cento) permeáveis visualmente os alambrados e vãos em materiais transparentes.

**PESSOA COM DEFICIÊNCIA** - Aquela que tem impedimentos de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas.

**PESSOA COM MOBILIDADE REDUZIDA** - aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso.

**PISTA DE ROLAMENTO** - é o espaço, dentro da caixa da via, onde são implantadas as faixas de circulação e, quando houver, o estacionamento de veículos.

**PLATAFORMA DE SEGURANÇA** - armação provisória de prumos, tábuas e outros elementos – elevada do chão, para proteção contra queda de trabalhadores, objetos ou material de construção sobre a pessoa e propriedades.

**RECUO POR AFASTAMENTO** - distância entre o limite da construção e a divisa do lote a que está localizada, podendo ser afastamento frontal, lateral e de fundos, de acordo com as respectivas divisas, indicada como “afastamento” pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**RECUO POR ALINHAMENTO** - distância proveniente do afastamento por mudança do alinhamento, incorporando ao logradouro público uma área de terreno de propriedade particular adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a implantação ou modificação de alinhamento aprovado pelo Município.

**REFORMA** é o conjunto de obras que substitui parcialmente os elementos construtivos de uma edificação, com ou sem mudança de uso, sem modificar, entretanto, a área total construída, a altura da compartimentação e cuja demolição não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da edificação existente.

**RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL (RIMA)** – Documento técnico multidisciplinar com objetivo de realizar avaliação ampla e completa dos impactos ambientais significativos e indicar as medidas mitigadoras correspondentes.

**RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)** - resume e simplifica os estudos e dados contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**RESIDÊNCIA/UNIDADE RESIDENCIAL** - edificação com a finalidade de moradia, dispondo pelo menos de espaço para dormitório, banheiro e cozinha, de uso exclusivo para as pessoas que habitam a unidade.

**RESIDÊNCIA COMUNITÁRIA** – edificações destinadas à educação, saúde, assistência social e religiosa, tais como pensionatos, internatos estudantis, orfanatos, alojamentos, mosteiros, conventos, casas de apoio a dependentes químicos, casas de repouso, dentre outros com características compatíveis com a presente definição.

**RESIDÊNCIA DE INTERESSE SOCIAL** - tipo de edificação destinada à população cujo nível de renda dificulta ou impede o acesso à moradia através dos mecanismos normais do mercado brasileiro.

**RESIDÊNCIA MULTIFAMILAR HORIZONTAL** - destinada a mais de uma unidade residencial no lote, isoladas ou geminadas.

**RESIDÊNCIA MULTIFAMILAR VERTICAL** - destinada a mais de uma unidade residencial no lote, com no mínimo uma residência sobreposta, sendo as residências agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos.

**RESIDÊNCIA UNIFAMILAR** - destinada a uma única unidade residencial por lote ou fração e suas construções acessórias.

**SANEAMENTO BÁSICO** - conjunto de serviços, infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo das águas pluviais, limpeza e fiscalização preventiva das respectivas redes urbanas.

**SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM** - edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório mediante remuneração, tais como, hotéis, motéis, pensões, hospedarias, pousadas, albergues, casas de cômodos, camping e hotéis residenciais e assemelhados com cozinha própria nos apartamentos, incluindo, flats, apart-hotel, hotel residência, e assemelhados destinados à ocupação transitória.

**SUSTENTABILIDADE** - ações e atividades humanas que visam suprir as necessidades atuais dos seres humanos, sem comprometer o futuro das próximas gerações. A sustentabilidade está diretamente relacionada ao desenvolvimento econômico e material sem agredir o meio ambiente, usando os recursos naturais de forma inteligente para que eles se mantenham no futuro.

**TAPUME** - armação provisória em material apropriado, usado para vedar uma obra, isolando-a da via pública e protegendo os transeuntes de eventuais quedas de material.

**TAXA DE OCUPAÇÃO** - porcentagem de projeção horizontal da edificação em um lote, gleba ou fração, que será obtida através da divisão da área de projeção das edificações, pela área total do lote, gleba ou fração.

**TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA** - porcentagem máxima de projeção horizontal da edificação em um lote, gleba ou fração, que será obtida através da divisão da área de projeção das edificações, pela área total do lote, gleba ou fração.

**TAXA DE PERMEABILIDADE** - porcentagem do terreno livre de qualquer edificação, que não possui revestimento de piso ou que possui revestimento permeável, permitindo a infiltração de água no solo.

**TERRENO ACIDENTADO** - todo aquele que apresentar, na área de implantação da obra, um par de pontos distantes até 30,00 m (trinta metros) entre si, com diferença de nível superior a 5,00 m (cinco metros).

**TERRENO EM ACLIVE** - aquele cujas cotas de nível que definem o perfil do terreno, são em sua maioria superiores à cota de nível médio da divisa frontal com a via.

**TERRENO EM DECLIVE** - aquele cujas cotas de nível que definem o perfil do terreno, são em sua maioria inferiores à cota de nível médio da divisa frontal com a via.

**TERRENO INCLINADO** - aquele que apresenta alterações de relevo superiores a 20% (vinte por cento) em relação ao nível da calçada, podendo ser em aclave ou declive.

TERRENO PLANO - aquele que apresenta alterações de relevo inferiores a 20% (vinte por cento) em relação ao nível da calçada.

TESTADA MÍNIMA - medida frontal mínima do lote ou fração voltada para via.

UNIDADE ADAPTÁVEL - unidade residencial com condições de adaptação dos ambientes para as características de unidade internamente acessível, observadas as especificações estabelecidas nos Decreto Federal nº 9.451, de 26 de julho de 2018.

UNIDADE INTERNAMENTE ACESSÍVEL - unidade que deverá cumprir integralmente as especificações de características construtivas e recursos de acessibilidade, estabelecidos no Anexo I do Decreto Federal nº 9.451, de 26 de julho de 2018.

VIA - faixa de terreno, convenientemente preparada para o trânsito de qualquer natureza, podendo incluir pedestres, veículos e animais, compreendendo faixas de rolamento, acostamentos, ilhas, calçadas e canteiros, incluindo toda a área da faixa de domínio.

### **SIGLAS**

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

ANP – Agência Nacional de Petróleo.

ATC – Área Total de Ocupação.

CBMERJ – Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro.

D.O.T.S. (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável) – Trata-se de um modelo de planejamento urbano que propõe bairros compactos, de alta densidade populacional e com uma diversidade de usos no piso térreo da rua para atividades comerciais e serviços. Contempla ainda espaços públicos seguros, que fomentam a interação social.

EIA – Estudo de Impacto Ambiental.

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.

ERB – Estação Rádio Base.

PRPA – Profissional Responsável pelo Projeto Apresentado.

PREO – Profissional Responsável pela Execução das Obras inclusive assentamento.

PROP – Proprietário, possuidor, promitente comprador ou cessionário, imitidos na posse.

REQ – Requerente titular do processo, qualquer que seja sua qualidade.

RESP – Responsável pela infração, seja pessoa física ou jurídica, constatado no ato da fiscalização.

RIMA – Relatório De Impacto Ambiental.



RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança.

SPDA – Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas.

UPM – Unidade Padrão Municipal.