



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

# **Código de Obras e Urbanismo**

**1978**

## **ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL E EQUIPE**

**PREFEITO – ALTEVIR VIEIRA PINTO BARRETO**

**CHEFE DE GABINETE – MARIA DA GRAÇA BARBOSA DOMINGUES**

**ASSESSORIA JURÍDICA – GLAUCE MOREIRA DE AZEVEDO SODRÉ**  
**COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO – CARLOS ALBERTO PIRES DE MATTOS**

### **SECRETARIAS:**

**ADMINISTRAÇÃO – JOÃO BATISTA FRANÇA**  
**SERVIÇOS PÚBLICOS – SEBASTIÃO FERREIRA DA COSTA**  
**SAÚDE – JOSÉ CARLOS NAMETALA**  
**EDUCAÇÃO – LAURA DE MORAIS COSTA ORTEGA**  
**TURISMO – ANTONIO LUIZ PEDROSA**  
**FAZENDA – JOSÉ RAFAEL PIERONI CORSI**  
**VIAÇÃO E OBRAS – CARLOS HENRIQUE FELLOWS**

### **EQUIPE:**

**Advogada:** GLAUCE MOREIRA DE AZEVEDO SODRÉ

**Arquiteto:** CARLOS ALBERTO PIRES DE MATTOS

**Arquiteto:** CARLOS HENRIQUE FELLOWS

### **COLABORADORES:**

**SECPLAN** – Secretaria de Planejamento do Governo do Estado do Rio de Janeiro – Dr. LYSIA BERNARDES e equipe da Suplan – Superintendência de Planejamento.

**FEEMA** – Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente.

**SERLA** – Superintendência Estadual de Rios e Lagos.

# ÍNDICE

ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

APRESENTAÇÃO

EQUIPE

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I (Objetivos e Justificativas)

SEÇÃO II (Do Zoneamento)

Das definições (GOSSÁRIO)

CAPÍTULO II

HABILITAÇÃO PROFISSIONAL

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I – ASPECTOS GERAIS

SEÇÃO II – PROJETOS DE LOTEAMENTO

SEÇÃO III – PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO

SEÇÃO IV – VIAS DE CIRCULAÇÃO

SEÇÃO V – DO APROVEITAMENTO DO TERRENO

SEÇÃO VI – DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

SEÇÃO VII – DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA

SEÇÃO VIII – DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

CAPÍTULO IV

Da Edificação

Preliminares

SEÇÃO I – DA APROVAÇÃO DO TERRENO

SEÇÃO II – DAS FUNDAÇÕES

SEÇÃO III – DAS PAREDES

SEÇÃO IV – DOS PISOS E ENTREPISOS

SEÇÃO V – DAS ESCADAS E RAMPAS

SEÇÃO VI – DOS MUROS E MUROS DE ARRIMO

SEÇÃO VII – DAS CALÇADAS E PASSEIOS

CAPÍTULO V

DAS PRECAUÇÕES DURANTE AS OBRAS

SEÇÃO I – DOS TAPUMES E ANDAIMES

SEÇÃO II – DOS CORETOS, DAS BANCAS DE JORNAIS, BANCAS DE FRUTAS E OUTRAS

SEÇÃO III – DOS MATERIAIS E ENTULHOS

SEÇÃO IV – DAS OBRIGAÇÕES DO LICENCIADO

SEÇÃO V – DO CANCELAMENTO E DA REVALIDAÇÃO

SEÇÃO VI – DO CÁLCULO ESTRUTURAL

SEÇÃO VII – DA FISCALIZAÇÃO

SEÇÃO VIII – DO HABITE-SE

CAPÍTULO VI

DOS ELEMENTOS DA CONSTRUÇÃO

SEÇÃO I – DAS FACHADAS

SEÇÃO II – DAS MARQUISES, TOLDOS E BALANÇOS

SEÇÃO III – DAS GALERIAS

SEÇÃO IV – DAS VITRINES E BALCÕES

SEÇÃO V – DAS COBERTURAS

SEÇÃO VI – DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

SEÇÃO VII – DO ALINHAMENTO E DOS AFASTAMENTOS

SEÇÃO VIII – DOS PÉS-DIREITOS

SEÇÃO IX – DAS PORTAS  
SEÇÃO X – DOS COMPARTIMENTOS  
CAPÍTULO VII  
DOS ELEVADORES  
CAPÍTULO VIII  
DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS DIVERSOS  
SEÇÃO I – DOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS  
SEÇÃO II – DOS CONJUNTOS DE CASAS POPULARES  
SEÇÃO III – DOS HOTÉIS E ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM  
SEÇÃO IV – DAS ESCOLAS E ESTABELECIMENTOS DE ENSINO  
SEÇÃO V – DOS ASILOS, ORFANATOS E CONGÊNERES  
SEÇÃO VI – DOS HOSPITAIS E CASAS DE SAÚDE  
SEÇÃO VII – DAS LEITERIAS, MERCADINHOS, AÇOUGUES E ESTABELECIMENTOS  
CONGÊNERES  
SEÇÃO VIII – DAS EDIFICAÇÕES PARA AUDITÓRIOS, CINEMAS, TEATROS E  
CONGÊNERES  
SEÇÃO IX – DOS DEPÓSITOS DE MERCADINHOS E DE SUCATAS  
SEÇÃO X – DOS DEPÓSITOS DE INFLAMÁVEIS E EXPLOSIVOS  
SEÇÃO XI – DAS FÁBRICAS E OFICINAS  
SEÇÃO XII – DOS POSTOS DE SERVIÇO  
SEÇÃO XIII – DAS GARAGENS  
SEÇÃO XIV – DAS LAVANDERIAS E TINTURARIAS  
SEÇÃO XV – DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS A MERCADOS E SUPERMERCADOS  
SEÇÃO XVI – DAS LOJAS, ARMAZÉNS E DEPÓSITOS  
SEÇÃO XVII – DOS RESTAURANTES, BARES E LANCHONETES  
SEÇÃO XVIII – DAS PENALIDADES E DOS RECURSOS  
SEÇÃO XIX – DAS MULTAS  
SEÇÃO XX – DO EMBARGO  
SEÇÃO XXI – DA INTERDIÇÃO  
SEÇÃO XXII – DA APREENSÃO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO NA OBRA  
SEÇÃO XXIII – DA DEMOLIÇÃO  
SEÇÃO XXIV – DOS RECURSOS  
CAPÍTULO IX  
DAS PENALIDADES AOS PROFISSIONAIS  
CAPÍTULO X  
DOS RECURSOS  
CAPÍTULO XI  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS  
QUADROS – ANEXOS  
TABELA I – CASAS (TIPO POPULAR)  
TABELA II-A – RESIDÊNCIAS  
TABELA II-B – RESIDÊNCIAS  
TABELA III – EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO COLETIVA – PARTES COMUNS  
TABELA IV – EDIFÍCIOS COMERCIAIS  
NOTAS EXPLICATIVAS  
A. Área de iluminação e ventilação  
B. Instalação de tubos de queda para coleta de lixo e incinerador  
CAPÍTULO XII  
CMPU – CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

## **APRESENTAÇÃO**

O presente Código de Obras e Urbanismo do Município de Araruama, foi elaborado, visando rever e ampliar conceitos fixados pelo decreto nº 18 de janeiro de 1976 e aprovado em janeiro de 1977.

A revisão em questão, tornou-se imperiosa diante do ritmo de desenvolvimento que atinge toda a Região Administrativa onde se localiza o Município de Araruama, bem como, compatibilizar a legislação municipal ao anteprojeto de Lei de Parcelamento de Uso do Solo, emitido pelo Governo Estadual para a Região dos Lagos.

A equipe escolhida pelo Sr. Prefeito Municipal, Dr. Altevira Vieira Pinto Barreto, procedeu os estudos para a confecção final do novo código, partindo dos elementos básicos disponíveis já citados, com a intenção de dotar o Município de legislação apropriada a uma disciplina ordenada de ocupação e uso do solo, visando acima de tudo, o bem estar coletivo.

O código apresentado, sendo parte de um processo, organismo dinâmico de uma comunidade, estará sempre passível de revisão ou alteração ditadas pelo desenvolvimento Regional/Municipal.

O objetivo desta publicação é informar a todos aqueles que pretendem parcelar o solo ou edificar no Município de Araruama, de maneira fácil e clara, todas as normas e diretrizes a serem seguidas atendendo os interesses comunitários.

### **LEI Nº 373 DE 31 DE DEZEMBRO DE 1977 A CÂMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA DECRETA E EU SANCIONO A SEGENTE LEI:**

#### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **SEÇÃO I**

##### **OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS**

Art. 1º - O presente Código de Urbanismo e Obras, aplica-se a todo o Município de Araruama, disciplinando o uso da terra, estabelecendo normas para todas construções, visando assegurar condições adequadas de habitação, circulação, trabalho e recreação, bem como aspectos culturais e paisagísticos.

Art. 2º - Para assegurar a prevenção das condições do meio físico do Município e, especificamente sua hidrografia e sua flora, a ninguém será lícito praticar atos ou implantar obras que:

- I. Concorram, de qualquer modo para prejudicar a amenidade do clima da região, ou desfigurar a beleza e o pitoresco da paisagem local;
- II. Que acelerem o processo de erosão das terras, comprometendo-lhes a estabilidade, ou modifiquem a composição e disposição das camadas do

- solo, prejudicando-lhes a porosidade, permeabilidade e inclinação dos planos de clivagem;
- III. Que, promovendo a criação de coleções de águas concentrando ou produzindo umidade, ou, ao contrário, ressecando o solo, possam alterar desfavoravelmente as condições higroscópicas dos terrenos vizinhos ou comprometer o conveniente desenvolvimento das espécies vegetais componentes da paisagem;
- IV. Que modifiquem de modo prejudicial para os vizinhos e para a coletividade em geral:
- a) O escoamento das águas de superfície e especialmente a capacidade de velocidade dos cursos de água;
  - b) O armazenamento, pressão e o escoamento das águas do sub-solo, com alteração do perfil dos lençóis freáticos e profundo;
  - c) As qualidades físicas, químicas e biológicas das águas de superfície e de sub-solo.

Art. 3º - A fim de se tirar partido do modelado do solo e de sua constituição e revestimento florístico incumbirá à administração Municipal, incentivar o estudo da flora e da fauna tropicais nativas à região.

Art. 4º - A habitação deverá localizar-se, tanto quanto possível na proximidade ou vizinhança dos locais de trabalho, abastecimento, educação e recreio, ou ser provida de facilidades de acesso a estes.

PARÁGRAFO ÚNICO – O interesse da localização da edificação residencial perto dos centros de trabalho industrial ou comercial, será sempre condicionado pela necessidade de assegurar à morada humana os requisitos de segurança, higiene e sossego indispensável à saúde física e mental de seus ocupantes.

Art. 5º - As construções, as unidades ou conjuntos arquitetônicos e, de modo geral, os aspectos urbanos remanescentes de culturas passadas, encerram valores espirituais que caberá ao Poder Público preservar.

Art. 6º - Em caso algum deverão ser sacrificados os aspectos ou construções que sejam realmente representativos de uma etapa marcante da evolução cultural do povo, mas a exigência ou a localização de velhos edifícios, quarteirões que não preencham essa condição, não deve constituir obstáculo irremovível à solução de problemas de saúde pública, nem à satisfação das necessidades de concentração e deslocamento cotidiano das massas humanas e seus bens.

Art. 7º - A destinação e as características de cada setor ou bairro deverão ser objeto de segura previsão de modo que, para defesa do mercado de imóveis e embarço de especulações ilegítimas não se venha rebaixar o nível econômico da propriedade imobiliária, por falta de homogeneidade e pela decorrente promiscuidade de prédios, de valores e funções diferentes, na mesma área ou quadra.

Art. 8º - As áreas da cidade, em cuja urbanização ou melhoramentos houverem sido investidas grandes somas pelo Município, Estado ou União, deverão ter um aproveitamento econômico que possibilitem a valorização crescente dos terrenos e edificações nelas situados, oferecendo assim, a devida compensação à Fazenda Pública.

## SEÇÃO II DO ZONEAMENTO

Dos setores, seus limites, taxa de ocupação e de utilização.

Art. 9º - Para efeito deste Código, as zonas urbanas do Município de Araruama são descritas na Deliberação nº 224 de novembro de 1969, da Câmara Municipal.

Art. 10º - O zoneamento das áreas urbanas do Município será objeto de Lei Municipal a ser elaborada pela Prefeitura Municipal de Araruama.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Para efeito desta Lei a Prefeitura Municipal, através da Coordenadoria de Planejamento, informará por certidão os setores ou zonas já identificadas no projeto de Zoneamento, que vem sendo elaborado.

Art. 11º - Todos os projetos de loteamento, desmembramento ou edificações serão objeto, de análise, quanto à localização, pela Prefeitura Municipal de Araruama, visando compartilhá-los aos interesses municipais na disciplina de ocupação e uso do solo urbano.

Art.12º - As taxas de ocupação e de utilização do solo urbano serão determinadas especificamente por zonas ou setores definidos na Lei de Zoneamento do solo urbano.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Durante o período compreendido entre a publicação desta Lei e a de Zoneamento, os casos específicos serão analisados pela Secretaria de Viação e Obras Públicas da Prefeitura Municipal de Araruama, quando não especificados no Capítulo III.

### **DAS DEFINIÇÕES GLOSSÁRIO**

Para os efeitos deste código ficam estabelecidas as seguintes definições:

**Acréscimo** – Aumento de uma construção em sentido horizontal ou vertical.

**Afastamento** – Distância entre as divisas do terreno e parâmetro vertical externo mais avançado da edificação, medida perpendicularmente à testada ou lados do mesmo terreno.

**Água servida** – Água residual ou de esgoto.

**Alinhamento** – É a linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura Municipal para marcar o limite entre o lote de terreno ou logradouro público.

**Alinhamento de gradial** – Linha determinada pelo Município como linha do lote ou terreno com logradouros públicos existentes ou projetados.

**Alinhamento de recuo** – Linha fixada pelo Município dentro do lote, paralela ao alinhamento de gradil a partir da qual é permitida edificação.

**Alpendre** – Área coberta e saliente em relação ao parâmetro externo de uma edificação, com sustentação de colunas ou consolos para sua cobertura.

Altura da fachada – Seguimento vertical medido ao meio da fachada e compreendido entre dois planos horizontais que passam respectivamente, ao nível de meio-fio e pelo ponto mais alto da mesma fachada.

Alvará – É a licença administrativa para realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade.

Andaime – Estrutura provisória de metal ou madeira, necessária à execução de edificações.

Andar – Qualquer pavimento acima do térreo.

Anúncio – Propaganda por meio de cartazes, painés ou similares e fixado em local visível e público.

Apartamento – Conjunto de dependências autônomas, para habitação familiar, integrante de edificações pluridomiciliares.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Área livre – Superfície não edificada do lote ou terreno.

Área livre principal – Superfície destinada à iluminação e à ventilação de compartimento de permanência prolongada.

Área livre secundária – Superfície destinada à iluminação e à ventilação de utilidade transitória.

Área aberta – Superfície não edificada do lote ou terreno em cujos limites se inclui (em) logradouro (s) público (s).

Área fechada – Superfície não edificada do lote ou terreno em cujos limites não se inclua(m) logradouro (s) público (s) ou que por seu aspecto ou forma possa comprometer a iluminação ou ventilação dos cômodos a que sirva.

Área edificada – Superfície definida pela projeção da edificação sobre um plano horizontal, não computados saliências ou balanço de até 0,50 (cinquenta cm) e que não se destinam a utilização por seus habitantes.

Área de estacionamento – espaço reservado para o estacionamento de um ou mais veículos, com acesso (s) a logradouro (s) público (s) podendo ser aberto ou fechado, coberto ou descoberto.

Área ocupada – É a projeção, em plano horizontal, da área construída acima do nível do solo.

Área não edificável – É a área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.

Área de divisa – Superfície contornada em parte por paredes da edificação e em parte por divisa ou divisas de terrenos e logradouro público.

Área de recuo – Superfície de área de terreno não edificável definida pelo alinhamento de gradil, alinhamento de recuo e divisas laterais do lote.

Área verde – Parte de loteamento ou terreno incorporado ao município que interdita de modo geral a edificação sendo permitidas, todavia, de acordo com o planejamento da zona a que pertença, edificações para fins sociais, recreação e esporte ou necessárias à exploração da floricultura.

Área de recreação – É toda parte da superfície do município destinada à recreação pública, tais como jardins, parques e largos.

Área urbana – Parcela de área do Município cujos limites são determinados por Lei, e que geralmente corresponde à área ocupada de forma mais intensa.

Área útil de construção – Área de construção de uso específico excluída a área ocupada pelas circulações comuns (se existirem).

Área útil de loteamento – Área de loteamento, excluídas as áreas destinadas à recreação, a equipamentos urbanos e comunitários e as vias de circulação.



Arruamento – Ato de arruar, isto é, abrir ruas, dando-lhes alinhamento, greide e benfeitorias.

Box – Compartimento de dimensões reduzidas geralmente destinado a estabelecimento de pequeno comércio.

Barracão – Construção provisória destinada à guarda de materiais.

Balanço de retorno – Local de retorno para veículos em final de via de circulação.

Balanço – Área edificada do 1º pavimento que exceda em sua projeção ao pavimento térreo.

Cota – medida de distância em linha entre dois pontos dados.

Canal – Escavação artificial, revestida ou não, destinada a conduzir em extensão as águas pluviais ou servidas.

Casa – Edificações destinadas a abrigar uma unidade familiar.

Casa geminada – Edificação que, tendo paredes comuns, constituem uma unidade arquitetônica, para abrigo de duas unidades familiares.

Casa popular – Edificação de baixo custo e área total de construção máxima de 50,00m<sup>2</sup>.

Casa proletária – Edificação de baixo custo cujo projeto é fornecido pela Prefeitura Municipal.

Centro Comercial – Edificação ou conjunto de edificações cujas dependências se destinam ao exercício de qualquer ramo do comércio por uma pluralidade de empresas subordinadas à administração única de conjunto edificado.

Coefficiente de utilização – Relação entre a área total edificada e a área de terreno onde se situa a edificação.

Combustível – Substância capaz de queimar sob ação de uma chama, reagindo com o oxigênio do ar e despreendendo energia em forma de luz e calor.

Compartimento – Cada divisão de unidade habitacional ou ocupacional.

Condomínio horizontal ou vertical – conjunto de um determinado número de unidades domiciliares implantadas numa só área, subdividida em frações ideais de posse.

Conjunto residencial – Agrupamentos de edificações uni ou pluridomiciliares obedecendo a um planejamento global pré-estabelecido.

Corte – Incorporação ao logradouro público de área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro.

COPLAN – Coordenadoria de Planejamento Urbano.

CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Dependência – Parte isolada ou não de uma habitação com utilização permanente ou transitória sem constituir unidade habitacional independente.

Desmembramento – Subdivisão de um terreno ou gleba ficando as partes resultantes com testadas para logradouros públicos ou particulares.

Divisa – Linha limítrofe de um terreno. Divisa direita é a que fica à direita de uma pessoa postada dentro do terreno e voltada para sua testada principal.

Edificação – É a construção destinada a abrigar qualquer atividade humana.

Edificação unifamiliar – Construção destinada à moradia de uma única família, seus empregados e agregados.

Edificação multifamiliar – Construção destinada à moradia, dividida em unidades unifamiliares.

Edificação de apartamentos – Edificações multidomiciliares.

Edificação comercial – Edificação com os requisitos necessários ao exercício das atividades comerciais e profissionais.

Edificação industrial – Edificação com requisitos necessários para a instalação de indústria.

Edificação mista – Edificação destinada simultaneamente à habitação e outras finalidades.

Equipamento comunitário – Equipamento de educação, cultura e outras finalidades.

Equipamento urbano – Equipamento de abastecimento de água, serviço e esgoto, coleta de águas pluviais, rede telefônica, energia elétrica e iluminação pública.

Estrutura viária – Conjunto de vias que possibilitam as interligações constituindo um sistema de canalização de tráfego.

Embargo – Providência legal tomada pela Prefeitura Municipal tendente a sustar o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução ou funcionamento esteja em desacordo com as prescrições deste Código.

Frente – Segmento de alinhamento de gradil, limitando pelas divisas laterais do terreno.

Fachada – Parâmetro vertical externo do edifício.

Faixa de proteção – É a faixa de terra não edificável, cuja largura e extensão são destinadas, por lei ou convênios entre Município, Estado e União.

Gleba – É toda porção de terra sem determinação de medida, que se constitui em propriedades rústica.

Gabarito – Limite máximo de pavimento (s) permitido (s).

Galeria externa – Via pública de circulação de pedestres coberta e paralela ao meio-fio por efeito de recuo do pavimento térreo da edificação.

Habite-se – Documento expedido pela Prefeitura Municipal à vista da conclusão da edificação, autorizando seu uso ou ocupação.

Hotel – Edificação destinada à exploração de serviço de hospedagem.

Interdição – Impedimento por ato da autoridade do município competente de ingresso em obra ou ocupação de edificação concluída.

Legalização – Pedido de licenciamento para obras já executadas total ou parcialmente.

Logradouro público – Toda superfície destinada ao uso público por pedestres ou veículos e oficialmente reconhecida e designada por um nome que lhe é próprio.

Loja – Parte ou todo de edificação destinada ao exercício de atividade comercial.

Lote – Parcela autônoma de um loteamento ou desmembramento, cuja testada é adjacente ao logradouro público reconhecido.

Loteamento – Divisão planejada de um terreno, regularmente aprovado pela Prefeitura Municipal, para constituir uma pluralidade de lotes subordinados a um sistema de arruamento, serviço público, e áreas comuns de uso geral.

Mercado – Edificação destinada ao uso de pequenas ou médias empresas para venda de gêneros alimentícios e subsidiariamente, de objetos de uso doméstico.

Marquise – Estrutura em balanço destinada exclusivamente à cobertura e proteção dos pedestres.

Meio-fio – Linha limítrofe constituída de pedra ou concreto, entre a via de pedestres e pista de rolamento de veículos.

Motel – Hotel com estacionamento privativo para cada unidade e geralmente situados à margem da estrada.

Parcelamento de terra – Divisão de uma área do terreno em porções autônomas sob forma de desmembramento ou loteamento.

Passeio ou calçada – Parte da rua ou avenida pública ou particular destinada ao trânsito de pedestres.

Plantada de situação – Planta que localiza a propriedade em relação à propriedades vizinhas e às principais vias públicas de acesso indicando os principais acidentes geográficos e a orientação.

Pavimento – Parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

Piso – Superfície básica do pavimento.

Pavimento térreo – Pavimento cujo piso apresenta uma diferença do nível no máximo da metade do pé-direito em relação a um ponto de meio-fio situado em frente ao acesso principal da edificação. Quando dois pisos consecutivos apresentam o mesmo desnível em relação ao meio-fio, considera-se como pavimento térreo e superior.

Passadiço – Passarela de madeira ou outro material utilizado em andaimes durante a execução das obras.

Pé-direito – Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

Pilotis – Conjunto de pilares não embutidos em paredes e integrantes de edificação para o fim de proporcionar áreas abertas de livre circulação.

Play-ground – Área coberta destinada à recreação comum dos habitantes de uma edificação.

Quadra – Área urbana delimitada por vias de circulação subdividida ou não em lotes.

Recuo – É a incorporação prevista ao logradouro público de uma área de terreno pertencente à propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento aprovado pelo Município.

Reforma – Obra destinada a alterar edificação em parte essencial por supressão, acréscimo ou edificação.

Renovação de licença – Concessão de nova licença.

Servidão – Passagem para uso público, de um terreno que é de propriedade particular.

Supermercado – Edificação destinada ao uso de uma empresa para a venda de gêneros alimentícios, e subsidiariamente de objetos de uso doméstico sob sistema de auto-serviço.

Setor – Subdivisão de zona.

Sobre-loja – Compartimento com piso elevado, de no mínimo 2,40m em relação ao do pavimento onde se situa, do qual é parte integrante com acesso direto, cuja área do piso nunca será superior a 75% da área do próprio pavimento.

Subsolo – Pavimento situado abaixo do pavimento térreo.

S.V.O. – Secretaria de Viação e Obras Públicas.

Taxa de ocupação – Relação entre a projeção do plano horizontal da área edificada e a área total do terreno.

Tapume – Parede de vedação em madeira ou material similar, erguida em torno de uma obra, com implantação no logradouro, destinada a isolar e a proteger os transeuntes.

Testada – Linha limítrofe entre o terreno e o logradouro público.

Testada do lote – É a linha que separa o lote do logradouro e coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município.

Toldo – Dispositivo instalado em fachada de edificação, servindo de abrigo contra o sol e as intempéries.

Uso – Atividade ou finalidade para a qual um lote ou uma edificação é destinada.

Via de Impasse – É a via sem saída que se desenvolve sem ser cortada por outras transversais e que possui um elemento em seu final permitindo o retorno de veículos.

Via local – É a via que se suporta os menores fluxos de tráfego de malha; geralmente possui dimensão de menor porte e tráfego mais lento.

Via principal – É a via que canaliza o maior fluxo de tráfego possuindo geralmente maior dimensão e escoamento de tráfego mais rápido dentre as demais vias.

Via secundária – É a via que tem penetração ou ligação entre a via principal e as vias locais.

Vistoria administrativa – Deligência determinada na forma deste código, para verificar as condições de uma obra, instalação ou exploração de qualquer natureza, quanto à regularidade.

Zona – Poção territorial do Município, com limites definidos em lei e com finalidade específica.

Pavimento térreo ou de acesso – Pavimento da edificação que se encontra na mesma cota do logradouro público ou em cota de soleira estabelecida no projeto de edificação.

## **CAPÍTULO II HABILITAÇÃO PROFISSIONAL**

Art. 13º - Só serão admitidos como responsáveis técnicos em projetos objetos de pedido de licença de construção, os profissionais legalmente habilitados, de nível superior, assim considerados aqueles que satisfizerem às disposições legais em vigor para a espécie e forem regularmente inscritos no CREA e Prefeitura Municipal de Araruama.

Art. 14º - Em qualquer fase de tramitação do pedido de licença poderá a Prefeitura, por seus órgãos competentes, exigir a exibição dos documentos comprobatórios de habitação profissional do responsável técnico, inclusive no tocante a obrigações fiscais decorrentes do exercício da profissão.

Art. 15º - A responsabilidade pelos projetos, cálculos, conclusões, memoriais e execução de obras e instalações, caberá exclusivamente aos profissionais que hajam assinados os projetos.

PARÁGRAFO ÚNICO – Será solidariamente responsável a empresa a que pertença o profissional que haja firmado os projetos.

Art. 16º - A responsabilidade de que trata o artigo anterior se estende a danos causados a terceiros e a bens patrimoniais da União, Estado ou Município, em decorrência da execução da obra licenciada.

Art. 17º - Será obrigatoriamente comunicado as CREA, para aplicação das medidas de sua competência, qualquer irregularidade observada na habitação profissional do responsável técnico, infração legal de que voluntariamente, participe, bem como mensalmente a Prefeitura Municipal de Araruama encaminhará o boletim informativo dos projetos aprovados no Município.

## **CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO ASPECTOS GERAIS**

Art. 18º - O parcelamento do solo em Zona Urbana, rege-se por esta lei, sem prejuízo das normas estaduais e federais pertinentes.

PARÁGRAFO 1º - Considera-se Zona Urbana, para fins desta lei, a área de edificação contínua da sede Municipal e Distrital, e, das povoações de acordo com o Decreto Estadual nº de junho de 1970, que aprovou a deliberação nº 224 de novembro de 1969 da Câmara Municipal de Araruama.

PARÁGRAFO 2º - Considera-se também como Zonas Urbanas, áreas urbanizáveis constantes de parcelamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria e ao comércio, mesmo que localizadas fora das Zonas destinadas por este artigo e nas áreas declaradas como Zona de Expansão Urbana, na Lei de Zoneamento Urbano.

PARÁGRAFO 3º - Até que entre em vigor a lei de Zoneamento do Município de Araruama, os limites das zonas e das áreas urbanizáveis, serão determinadas pelo Executivo Municipal, com base nos estudos sobre desenvolvimento urbano, executados pela Coordenadoria de Planejamento Urbano do Município.

Art. 19º - O ato de parcelamento é próprio do Poder Público e será autorizado pela Prefeitura Municipal quando na forma que melhor satisfazer o interesse coletivo.

Art. 20º - considera-se parcelamento do solo a divisão de terra em unidades juridicamente independentes, dotados de individualidade própria.

Art. 21º - O parcelamento do solo procede-se segundo duas possibilidades, denominadas desmembramento e loteamento.

Art. 22º - Considera-se loteamento urbano ou para fins urbanos, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação ou outros logradouros prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

Art. 23º - Não se considera loteamento, mas simples desmembramento, a subdivisão do imóvel em lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial, e não se abram novas vias de circulação ou outros logradouros, nem se prolonguem ou modifiquem os existentes.

PARÁGRAFO ÚNICO – Considera-se também como desmembramento, a subdivisão de imóvel feita em inventários decorrentes de herança, doação ou efetuada para extinção de comunhão de bens, desde que não se abram novas vias ou outros logradouros nem se prolonguem as existentes.

Art. 24º - Considera-se loteador a pessoa física ou jurídica que sendo proprietária de um imóvel, pratique os atos definidos nos artigos.

PARÁGRAFO ÚNICO – Considera-se também loteador a pessoa física ou jurídica que, em nome ou autorização do proprietário do imóvel, pratique os mesmos atos.

Art. 25º - Para efeitos desta lei, o loteador é o principal responsável para execução do projeto de parcelamento, respondendo, civil e penalmente, na forma da legislação vigente pela sua inexecução ou pela sua execução com infringência das normas legais.

Art. 26º - As obrigações assumidas pelo loteador perante a Prefeitura Municipal estendem-se, na forma da legislação civil, aos adquirentes de lotes, e seus sucessores, ou a quem quer que a qualquer título, se utilize do solo loteado.

PARÁGRAFO ÚNICO – Para fins previstos neste artigo, o loteador, os adquirentes de lotes e seu sucessores, farão sempre constar se seus contratos de alienação, a obrigatoriedade de respeito e tais restrições e imposições, sob pena de responsabilidade.

Art. 27º - O projeto de parcelamento do solo poderá ser modificado quanto aos lotes não comprometidos ou definitivamente adquiridos, se a Prefeitura Municipal aprovar a modificação. A planta demarcando a modificação e o memorial assim aprovados serão depositados no cartório de registro para nova inscrição.

Art. 28º - Os projetos de abertura de logradouros de iniciativa particular devem ser organizados de maneira a não atingirem nem comprometerem propriedades de terceiros, sejam elas particulares ou de entidades governamentais.

PARÁGRAFO ÚNICO – O loteador será responsabilizado por eventuais danos ocasionados à propriedade de terceiros pela execução dos projetos referidos neste artigo.

Art. 29º - Só podem ser aprovados projetos de loteamento e permitida abertura de logradouros em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, desde que sejam previamente executadas, sem ônus para a Prefeitura Municipal, as obras de drenagem ou aterro e saneamento necessárias, a critério do órgão municipal competente.

Art. 30º - Os cursos d'água e lagoas não podem ser afetados ou alterados em suas margens, sem prévio consentimento dos órgãos federais ou estaduais sob cuja jurisdição se encontrem e da Prefeitura Municipal respeitadas as disposições da legislação federal e estadual pertinente.

Art. 31º - A Prefeitura Municipal pode determinar a realização de obras complementares em projeto de parcelamento, visando compatibilizá-lo com a natureza circulante.

Art. 32º - O proprietário de imóvel rural interessado em loteá-lo para fins urbanos ou formação de sítios de recreio, deve submeter o respectivo projeto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, acompanhado de declaração da Prefeitura Municipal que comprove estar de acordo com o loteamento, bem como os desenhos de projeto relativos ao mesmo.

Art. 33º - Embora satisfazendo às exigências da presente lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

- I. As diretrizes Municipais para uso do solo urbano;
- II. As diretrizes do desenvolvimento regional definidas em planos oficiais, estaduais ou federais em vigor;
- III. Em defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do Patrimônio Cultural Municipal.

## SEÇÃO II

### PROJETOS DE LOTEAMENTO DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO.

Art. 34º - Toda proposta de loteamento para fins urbanos no município deve ser submetida à Prefeitura Municipal para Consulta Prévia, contendo os seguintes elementos:

- I. Planta de situação da gleba a ser loteada, na escala de até 1:10.000;
- II. Planta da gleba a ser loteada, em 2 vias na escala de até 1:1000, com curvas de nível de 5 em 5 metros, assinadas pelo proprietário e loteador e por profissional habilitado indicando:
  - a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
  - b) Localização dos cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e áreas sujeitas a inundações.
- III. Memorial técnico preliminar do empreendimento, inclusive determinando nº de lotes e suas dimensões por setores da gleba a ser loteada;
- IV. Título de propriedade ou equivalente;
- V. No memorial deve ser incluída pesquisa sobre abastecimento de energia elétrica e água potável para a gleba.

PARÁGRAFO 1º - A aceitação de propostas de loteamento apresentada na Consulta Prévia, dependente de sua adequação às diretrizes municipais para uso do solo urbano, referidas no artigo 17º desta Lei.

PARÁGRAFO 2º - A aceitação de propostas de loteamento na Consulta Prévia implica necessariamente em aprovação de loteamento.

Art. 35º - Formalizada a aceitação da proposta de loteamento na Consulta Prévia, a Prefeitura Municipal indicará na Planta da gleba a ser loteada:

- I. As vias de circulação que comporão o sistema viário básico do Município na gleba a ser loteada;
- II. Indicação para localização das áreas a serem destinadas á recreação pública, situadas de forma a preservar os recursos naturais paisagísticos ou de natureza histórica, artística ou arqueológica;
- III. Indicação para localização de áreas ou zonas destinadas á preservação de bens urbanos;
- IV. Indicação para localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;
- V. Indicação das áreas destinadas á doação á Prefeitura Municipal de Araruama.

PARÁGRAFO ÚNICO – A Prefeitura Municipal terá o prazo de trinta dias contados a partir da data solicitada da Consulta Prévia, para cumprir o disposto neste arquivo.

Art. 36º - No projeto de loteamento serão demarcadas pelo proprietário para doação à Prefeitura, além das áreas destinadas à circulação, áreas destinadas ao uso comunitário, e que não serão menores que 2% (dois por cento) do total da área loteada. Este percentual, a

critério da Prefeitura Municipal, poderá ser alterado por Decreto Municipal justificando a modificação procedida com base em programa ou projeto do Município para a área.

PARÁGRAFO 1º - No projeto de loteamento será demarcado de comum acordo com o loteador e a Prefeitura Municipal, um percentual de 4% (quatro por cento) da área dos lotes para doação ao Município, com fins de propiciar acréscimo ao patrimônio do Município.

PARÁGRAFO 2º - A doação referida no parágrafo anterior, poderá, a critério da Prefeitura Municipal, ser localizada fora da gleba loteada em local a ser determinado pela S.V.O. visando atender a projetos específicos da Municipalidade.

PARÁGRAFO 3º - As áreas de recreação serão determinadas, para cada loteamento, pelas diretrizes dadas pela Prefeitura Municipal, e não poderão ser inferiores ao disposto a seguir:

- I. 3% (três por cento) da área total loteada, em loteamento destinado a edificação unifamiliar;
- II. 6% (seis por cento) da área total loteada, em loteamento destinado às edificações multifamiliares.

PARÁGRAFO 4º - No caso específico de um só loteamento possuir áreas destinadas à habitação unifamiliar e multifamiliar, estes percentuais permanecem os mesmos, uma vez definidas claramente as áreas no projeto de Zoneamento do loteamento.

#### QUADRO EXPLICATIVO PROJETO DE LOTEAMENTO

ÁREA DOS LOTES	Variável
ÁREA DOS LOGRADOUROS	Variável
ÁREAS DE RECREAÇÃO	3% a 6%
ÁREA DE USO COMUNITÁRIO (doadas)	2%
ÁREAS DOADAS À PREFEITURA	4%
ÁREA TOTAL DA GLEBA	Variável

Art. 37º - Atendendo as indicações anteriores, o loteador organizará o projeto definitivo em 5 (cinco) vias e submeterá à Prefeitura Municipal, acompanhando a certidão negativa de impostos e ônus reais.

PARÁGRAFO 1º - O projeto assinado pelo proprietário, o loteador e por profissional licenciado pela Prefeitura Municipal e devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, constará de:

- I. Planta em escala de 1:1000, contendo:
  - a) Sistema viário e áreas de estacionamento, conforme disposição da SEÇÃO, CAPÍTULO da presente lei.
  - b) Destinação das áreas compreendidas na gleba objeto de loteamento.
  - c) Subdivisão em lotes; dimensões, áreas e numeração dos mesmos.
  - d) Memorial técnico indicando as características das edificações de uso comunitário a serem construídas (quando houverem).
  - e) Anteprojetos dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação ou praças.



- f) Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações.
  - g) Projeto de terraplanagem e arruamento, incluindo: planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas, perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças nas seguintes escalas: Horizontal – 1:1000, Vertical – 1:100, com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que devem ser em concreto ou pedra, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas, indicação de meio-fio, pavimentação de vias ou praças (quando propostas).
  - h) Projeto de redes de águas pluviais.
  - i) Indicação na planta de subdivisão da área em lotes, das zonas comerciais e de ocupação mista e residenciais (unifamiliares e plurifamiliares).
  - j) Projeto de arborização das vias de circulação e praças.
  - l) Projetos de obras de arte ou sociais.
  - m) Solução adotada para esgotamento sanitário e abastecimento d'água das edificações.
- II. Memorial descritivo e justificativo do projeto de loteamento, contendo:
- a) Denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel.
  - b) Títulos de domínio, com indicação da natureza e data das transcrições ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos, registrados no Cartório de Registro de Imóveis.
  - c) Prazos previstos para implantação das diversas fases do loteamento.
  - d) Prazos previstos pelas autarquias ou empresas estaduais e municipais para implantação de serviços em obras referentes a: abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica.
- III. No ato de aprovação dos projetos referidos neste artigo, pela Prefeitura Municipal, o loteador assinará Termo de Compromisso, no qual se obriga:
- a) Executar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal, todas as obras constantes dos projetos enumerados neste artigo, aprovados pela Prefeitura.
  - b) Facilitar a fiscalização permanente pela Prefeitura Municipal, da execução das obras e serviços.
  - c) Mencionar nos compromissos de compra e venda de lote e nas escrituras, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executados e aprovadas as obras no inciso “A”, acima citado.

PARÁGRAFO 1º - As obras a que se refere o inciso “A” deste artigo deverão ter início dentro do prazo máximo de um ano, contando a partir da data de aprovação do projeto de loteamento, findo o qual caduca a referida aprovação do projeto salvo se o requerente provar perante a Prefeitura Municipal, nos quinze dias seguintes ao término daquele prazo, que a inobservância foi devida força maior, sendo então estabelecido novo prazo pela Prefeitura para início das obras.

PARÁGRAFO 2º - A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas em comum acordo com a Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para conclusão das referidas obras.

PARÁGRAFO 3º - Ficarão a disposição dos adquirentes, na sede da Prefeitura Municipal, exemplares do Termo de Compromisso referido neste artigo.

Art. 38º - O projeto de loteamento, depois de atendida as exigências no artigo anterior, deve ser entregue à Prefeitura Municipal, que, conforme o caso, solicitará parecer das autoridades competentes, inclusive as autoridades sanitárias e militares quando couber.

PARÁGRAFO 1º - nos projetos de loteamento que envolvem praias, cursos d'água, lagos e lagoas poderão ser solicitados pareceres ao Serviço do Patrimônio da União (SPU); à Superintendência Estadual de Rios e Lagoas (SERLA); à Fundação Estadual de Engenharia e Meio Ambiente (FEEMA) e a Prefeitura Municipal que fará cumprir exigências registradas em convênio ou Termos de Acordo, que houver firmado com estas entidades.

PARÁGRAFO 2º - Nos projetos de loteamentos que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, poderão ser solicitados pareceres ao Departamento Nacional de Estradas de Rodagem (DNER) e Departamento Estadual de Estradas de Rodagem (DER) ou a Prefeitura Municipal fará cumprir as recomendações daqueles órgãos se mantiver Convênio ou Termo de Compromisso e Colaboração Técnica.

Art. 39º - Recebidos pela Prefeitura Municipal os pareceres mencionados no artigo anterior, será encaminhado à SVO e posteriormente ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano (CMPO) criado no capítulo XII desta lei, que o apreciará antes de sua aprovação pela Prefeitura.

Art. 40º - Aprovado o projeto de loteamento pelo Prefeito Municipal, o loteador terá um prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Registro Geral de Imóveis, sob pena de caducidade de aprovação.

PARÁGRAFO ÚNICO – somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Registro Geral de Imóveis e comunicada à Prefeitura Municipal, o loteador poderá indicar a venda de lotes.

Art. 41º - no ato de registro do projeto de loteamento aprovado no Registro Geral de Imóveis, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, a propriedade das áreas necessárias às vias de circulação e aos equipamentos urbanos e comunitários, em conformidade com o artigo 36º desta Lei.

Art. 42º - no ato do registro do projeto de loteamento aprovado o loteador caucionará à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública, uma área indicada por esta, no processo de aprovação do loteamento, como garantia da execução, em prazo fixado das obras mencionadas no artigo, e que não será menor do que 20% da área útil do loteamento (somatório das áreas dos lotes).

PARÁGRAFO 1º - findo o prazo fixado, o loteador perderá em favor do Município a área caucionada, caso não tenha executado as obras referidas.

PARÁGRAFO 2º - a Prefeitura Municipal pode substituir o loteador para, por conta e risco deste, fazer executar as obras que não tenham sido por ele efetuadas nos prazos fixados.

PARÁGRAFO 3º - a despesa com as obras que venham a ser executadas pela Prefeitura Municipal, será paga através do produto de alienação da área caucionada referida

neste artigo. Se essa for insuficiente e não se verificar o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, proceder-se-a a cobrança judicial na forma da Lei.

Art. 43º - tendo o loteador realizado todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, a requerimento do loteador e após vistoria pelo órgão Municipal competente, liberará a área caucionada, mediante a expedição de auto de vistoria e alvará de aprovação.

PARÁGRAFO ÚNICO – a) o requerimento de interessado deve ser acompanhado de uma planta final do loteamento na escala de 1:1000, da qual constará toda a infraestrutura implantada, mesmo que sob forma esquemática.

b) A critério do Poder Executivo poderão ser aprovadas proposições que não atendam em sua totalidade às recomendações dos parágrafos anteriores.

### SEÇÃO III

#### DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO

Art. 44º - Aplica-se ao projeto de desmembramento, ao que couber o disposto na Lei de aprovação do projeto de loteamento, respeitadas as peculiaridades enumeradas nos artigos desta Seção.

PARÁGRAFO ÚNICO – Quando a área a desmembrar for igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), o loteador no ato de aprovação de desmembramento, será obrigado a transferir ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, a propriedade de um terreno correspondente a 10 por cento da área total desmembrada.

Art. 45º - Em qualquer caso de desmembramento, o interessado deve apresentar à Prefeitura Municipal a planta de situação atual do lote ou lotes a serem desmembrados, bem como outro desenho do parcelamento desejado.

Art. 46º - Os lotes resultantes do desmembramento não podem ter área e testadas inferiores às estabelecidas no artigo desta Lei.

Art. 47º - Os lotes resultantes de desmembramento devem ter frente para logradouros já existentes.

### SEÇÃO IV

#### DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

#### DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 48º - Fica proibida a abertura de vias de circulação nas áreas urbanas do Município sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.

Art. 49º - Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deve comprovar sua perfeita adequação à trama existente, de modo a satisfazer plenamente às necessidades da articulação local.

Art. 50º - As dimensões do leito e do passeio das vias de circulação devem ajustar-se à natureza, ao tipo de uso e à densidade de ocupação de áreas servidas, a juízo da Prefeitura Municipal. Essas dimensões devem corresponder á múltiplas de filas de veículos ou de pedestres, de acordo como o seguinte:

- I. Para cada fila de veículos estacionados paralelos à guia: 2,50m;
- II. Para cada fila de veículos em movimento (grande velocidade ou transporte coletivo): 3:50m.
- III. Para cada fila de pedestre: 0,75m;
- IV. A extensão de vias de impasse (cul de sac), somada à da praça de retorno, não deverá exceder de 100m (cem metros);
- V. O leito das praças de retorno das vias de impasse (cul-de-sac) deverá ter diâmetro mínimo da metade da largura da via de circulação.

PARÁGRAFO ÚNICO – Para efeito deste código às vias de circulação no Município terão as seguintes dimensões:

Vias de acesso	6 metros
Vias de pequena circulação	9 metros
Vias secundárias	12 metros
Vias de grande circulação ou avenidas principais	15 metros

As medidas acima citadas incluem leitos e passeios, que não serão menores que 1,50m, exceto para as vias de acesso onde poderá haver um só passeio com a dimensão de 0,75m.

Art. 51º - As declividades máximas das vias de circulação devem ser as seguintes:

Nas vias principais	até 6%
Nas vias secundárias	até 10%

## SEÇÃO V

### DO APROVEITAMENTO DO TERRENO

Art. 52º - O aproveitamento do terreno em lotes deve obedecer ao estabelecido a seguir:

- I. A área mínima dos lotes e a testada mínima deve ser de:
  - a. 450m<sup>2</sup> e 15,00m respectivamente nas zonas urbanas ou de expansão urbana.
  - b. Área mínima de 600m<sup>2</sup> e testada mínima de 15,00m, na faixa de 100m ao longo dos cômodos do Oceano Atlântico e a lagoa de Araruama.
  - c. 1.800m<sup>2</sup> e 30,00m respectivamente nas áreas não atendidas pelo sistema de abastecimento de água e externas no perímetro urbano dos distritos do Município.
- II. A taxa de ocupação máxima deve ser de 60% nos das áreas localizadas nos perímetros urbanos de expansão urbana.

- d. A taxa de ocupação máxima para os lotes localizados nas faixas de contorno das Lagoas de Araruama, Vermelha e Pernambuco (270m), nos cômodos do Oceano Atlântico (270m) e lotes com áreas de 1.000m<sup>2</sup> é de 40%.

Art. 53º - Só é permitida a construção de uma edificação em cada lote, excetuando-se as dependências de empregados ou caseiros ou garagens, que poderão ser separadas da edificação principal, exceto os casos enumerados no artigo referente a edifícios residenciais.

Art. 54º - O comprimento das quadras nos projetos de parcelamento não pode ser superior a 450m (quatrocentos e cinquenta metros).

Art. 55º - as quadras de mais de 200m (duzentos metros) de comprimento devem ter passagens para pedestres, espaçadas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no máximo, com largura mínima de 3m (três metros).

Art. 56º - Os afastamentos mínimos, laterais e de fundos, em qualquer construção, devem ser de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 57º - É vedada a construção de edificação com gabarito superior a 2 (dois) pavimentos, incluindo o térreo, e a cota máxima de altura da edificação não excederá a 10m (dez metros).

PARÁGRAFO ÚNICO – Estão excluídas desta exigência as ruas mencionadas a seguir: Av. Brasil (exceto o trecho entre as ruas Bolívia e Av. Estados Unidos), nestas ruas será permitido edificar até 4 (quatro) pavimentos, excetuando o térreo; a ocupação do pavimento térreo ou da cobertura do edifício será permitida desde que não exceda a 50% da área do andar tipo; o uso das edificações na Av. Brasil será exclusivamente residencial e a abertura da fachada da edificação não deverá exceder a 18m (dezoito metros).

## SEÇÃO VI

### DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 58º - Os procedimentos administrativos e as condições gerais para aprovação do projeto de Condomínio horizontal são equivalentes aos descritos na presente lei para o projeto de loteamento, respeitadas as particularidades enumeradas nos artigos desta seção.

Art. 59º - O Condomínio Horizontal fechado e contínuo não pode ter área superior a 60,00m<sup>2</sup> e no mínimo deverá ter área de 6.000,00m<sup>2</sup>.

Art. 60º - O projeto de Condomínio Horizontal deve satisfazer as seguintes exigências, além daquelas contidas na Lei Federal nº 4.591 de 16 de fevereiro de 1964:

- I. O quociente da área do Condomínio Horizontal pelo número de unidades residenciais unifamiliares não pode ser inferior à área mínima do lote estabelecido no artigo desta lei.
- II. Taxa de ocupação máxima deve ser de 3 por cento da área total do Condomínio Horizontal.

- III. Reserva de área livre, para uso dos condomínios, correspondente a 20%, no mínimo, da área total fechada do Condomínio Horizontal, excluídas desse percentual as vias de circulação interna.
- IV. Reserva de uma área externa aos limites do Condomínio Horizontal correspondente a 4% no mínimo, da área total projetada, como de uso dos condôminos, que reverterá ao Patrimônio Municipal, atendendo o disposto no artigo 36 deste Código.

PARÁGRAFO ÚNICO – a doação a que se refere o artigo anterior, será feita através da escritura pública no ato do registro do Condomínio e será no mínimo correspondente ao valor da fração ideal do empreendimento, em local a ser definido pelo Executivo e justificado por projetos e estudos específicos da Prefeitura Municipal de Araruama.

- V. As edificações em Condomínio Horizontal só poderão ser unifamiliares e não poderão ser geminadas ou superpostas.

Art. 61º - O Condomínio Horizontal não pode prejudicar o acesso público às praias, margens de rios e lagoas naturais, ou interromper a livre circulação ao longo das restingas do litoral, ou margens de lagoas.

PARÁGRAFO ÚNICO – Terão que ser dotados de servidões (três metros de largura mínima), todas as quadras que por ventura margeiem lagoas, rios, lagos ou cômodos do Oceano Atlântico, a cada espaçamento de 150m.

## SEÇÃO VII

### DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA

Art. 62º - Consideram-se preservação permanente, de acordo com a Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965 (Código Florestal), as florestas e demais formas de vegetação naturais situadas:

- a. Ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será:
  - 1. De 5 (cinco) metros para os rios de menos de 10 (dez) metros de largura;
  - 2. Igual a metade da largura dos cursos que meçam de 10 (dez) a 200 (duzentos) metros de distância entre as margens;
  - 3. De 100 (cem) metros para todos os cursos cuja largura seja superior a 200 (duzentos) metros.
- b. Ao redor das lagoas, lagos ou reservatório d'água naturais ou artificiais;
- c. Nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;
- d. No topo de morros, montes, montanhas e serras;
- e. Nas encostas ou parte destas, com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive;
- f. Nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadores de mangues;
- g. Nas bordas dos tabuleiros ou chapadas;
- h. Em altitude superior a 1.800 (um mil e oitocentos metros), nos campos naturais ou artificiais, as florestas naturais, as vegetações campestres.

Art. 63º - De acordo com a lei nº 4.771 de 1965 (Código Federal), consideram-se, ainda, de preservação permanente, quando assim declaradas por ato do poder público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- a. A atenuar a erosão das terras;
- b. Fixar as dunas;
- c. A formar feixes de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- d. A auxiliar a defesa do território nacional a critério das autoridades militares;
- e. A proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- f. A asilar exemplares da fauna ou da flora ameaçado de extinção;
- g. A manter o ambiente necessário à vida das populações silvícolas;
- h. A assegurar condições de bem estar público.

PARÁGRAFO ÚNICO – A supressão total ou parcial de florestas de preservação permanente só será admitida com prévia autorização do Poder Executivo Federal, quando for necessária a execução de obras, planos, atividades ou projetos de atividade pública ou de interesse social.

Art. 64º - Consideram-se de preservação permanente as seguintes áreas:

- a. Uma faixa de 15m (quinze metros) às margens de rios sem vegetação marginal;
- b. Uma faixa de 15m (quinze metros) às margens da lagoa;
- c. Uma faixa ao longo das rodovias federais e estaduais e das linhas de transmissão de energia elétrica, com largura determinada pelas respectivas entidades responsáveis.
- d. Todas as áreas situadas acima da altitude 100m (cem metros).

Art. 65º - Não é permitida a derrubada de florestas situadas nas áreas de inclinação entre 25 e 45 graus, só sendo nelas toleradas a extração de toros, quando em regime de utilidade nacional, que visa rendimentos permanentes (Art. 10º da Lei nº 4.771 de 15 de set 65 – Código Florestal).

Art. 66º - As florestas de domínio privado, que não sejam de preservação permanente, são consideradas imunes ao corte no limite mínimo de 20% da cobertura arbórea da propriedade.

Art. 67º - Só podem ser arruadas as áreas cujo loteamento não prejudique reserva florestais de preservação permanente e árvores que por motivo de localização, raridade, beleza ou condição de porta-sementes declaradas imunes ao corte, mediante ato do Poder Público.

Art. 68º - Quando um projeto de parcelamento envolver sítios de valor histórico, arquitetônico, arqueológico e artístico ou que tenham algum aspecto paisagístico de especial interesse, serão tomadas medidas para sua defesa devendo a Prefeitura municipal, como condição para aprovação do projeto, determinar seja assegurada a perene servidão pública sobre esses sítios a promover a construção de mirantes, balaústres e realizações de qualquer outra obra por ventura necessária, ouvindo o Conselho Estadual de Tombamento.

## SEÇÃO VIII

## DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES OU JURIDICAMENTE INEXISTENTES

Art. 69º - Os parcelamentos efetuados sem aprovação da Prefeitura Municipal, terão prazo de 90 (noventa) dias para adaptar o projeto às exigências desta Lei, sob pena de multa, interdição e, finalmente, demolição judicial das obras executadas.

Art. 70º - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art. 71º - As infrações à presente lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e à aplicação de multas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As multas a que se refere este artigo variarão de 1 (um) a 30 (trinta) UFERJ (Unidade de Valor Fiscal do Estado do Rio de Janeiro), conforme a gravidade da infração e segundo tabela estabelecida no Código Tributário.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras sanções previstas em lei, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com o projeto aprovado.

Art. 72º - A reincidência da infração acarretará para o profissional responsável pela execução da obra, pena de suspensão da sua licença para construir no Município por prazo de 2 (dois) anos.

Art. 73º - Os loteamentos aprovados que não hajam sido efetivados deverão ser concretizados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade de aprovação.

Art. 74º - O loteador, vendedor ou corretor não pode emitir dolosamente o número de inscrição do loteamento em anúncios, documentos ou papéis relativos aos negócios regulados por esta lei, ou fazer indicação falsa sobre as características do loteamento ou do lote.

Art. 75º - São passíveis de punição com demissão e bem do serviço público, ou por justa causa, os servidores da prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, para fraudar o espírito da presente lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

## CAPÍTULO IV DA EDIFICAÇÃO PRELIMINARES

### SEÇÃO I

#### DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 76º - De acordo com a espécie da obra, os respectivos projetos serão apresentados com obediências às normas estabelecidas neste regulamento.



Os desenhos de projetos deverão ser apresentados nos padrões da ABNT em pranchas, variando em seus tamanhos de A1 a A4 podendo ser apresentados em cópias heliográficas (4 jogos):

1. PLANTA DE SITUAÇÃO: escala 1:200 a 1:500 no tamanho A4, contendo:
  - a. Norte magnético;
  - b. Localização do imóvel no lote devidamente cotado, incluindo as cotas de construção;
  - c. Indicação de fossa e sumidouro;
  - d. Identificação de vizinhos e logradouros;
  - e. Indicação de reservatório d'água inferior;
  - f. Quadro de áreas:
    - Área do terreno
    - Área de construção
    - Área de ocupação
  
2. Do projeto em si:
  - a) Planta(s) baixa(s) escala 1:50 – determinando o uso de cada compartimento, indicando suas áreas;
  - b) Corte no mínimo dois, longitudinal e transversal, cortando as instalações sanitárias e demais dependências de serviço – escala 1:50;
  - c) Fachada no mínimo duas – escala 1:50
  - d) Esquema hidro-sanitário – escala 1:50 (com indicação de localização de reservatório d'água inferior);
  - e) Planta de cobertura – escala 1:50, indicando limite construído em relação ao limite da cobertura (cotar o beiral, indicando os caimentos).

Obs\* O item 2 (dois) poderá ser apresentado no número de pranchas convenientes à boa apresentação do projeto, respeitando-se os tamanhos das pranchas, recomendadas no 1º parágrafo deste artigo:

PARÁGRAFO ÚNICO – a indicação de escala não dispensará a indicação de cotas.

Art. 77º - no caso de reformas ou ampliações deverá seguir-se a convenção de cores nas cópias heliográficas do projeto a seguir:

- a) PRETO: para as partes existentes
- b) AMARELO: para as partes a serem demolidas
- c) VERMELHO: para as partes novas ou acréscimo

Art. 78º - Quando se tratar de construções destinadas ao fabrico ou manipulação de gêneros alimentícios, frigoríficos ou matadouros, bem como estabelecimentos hospitalares e congêneres, deverá ser ouvido o órgão de Saúde do Município e atendidas as recomendações específicas deste Código.

Art. 79º - Serão sempre apresentados 4 jogos completos assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo construtor responsável dos quais, após visados, dois serão entregues ao requerente, junto com a licença de Construção (alvará) que deverá ser conservado na obra e ser sempre apresentado quando solicitado por fiscal de obras ou autoridades competentes da Prefeitura Municipal, e duas vias do projeto serão da Prefeitura Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO – Poderá ser requerida a aprovação do projeto, independentemente da Licença de Construção, hipótese em que as pranchas serão assinadas somente pelo proprietário e pelo autor do projeto.

Art. 80º - O título de proprietário do terreno ou equivalente, deverá ser anexado ao requerimento, bem como comprovante de quitação com a fazenda municipal (estes documentos poderão ser apresentados em cópias tipo “xerox”).

Art. 81º - A aprovação do projeto de execução terá validade por 1 (um) ano, ressalvando ao interessado requerer revalidação.

PARÁGRAFO ÚNICO – A critério da GVO ou CMPU, casos omissos ou que não atendam a sua totalidade às recomendações deste Código, poderão ser analisados e aprovados, se justificados como de interesse da comunidade ou sócio-econômico do Município.

## SEÇÃO II – DAS FUNDAÇÕES

Art. 82º - Sem prévio saneamento do solo, nenhuma construção poderá ser edificada sobre terreno:

- I. Úmido e pantanoso;
- II. Misturado com húmus ou substâncias orgânicas.

Art. 83º - As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações das Normas Técnicas Brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As fundações não deverão invadir o leito da via pública.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que:

- I. Não prejudiquem os imóveis
- II. Sejam totalmente independentes das edificações vizinhas já existentes e integralmente situadas dentro dos limites do lote.

PARÁGRAFO 3º - Para as edificações de mais de dois pavimentos, a Prefeitura Municipal poderá, se julgar necessário, exigir a soldagem do solo, a fim de determinar a fundação adequada.

## SEÇÃO III – DAS PAREDES

Art. 84º - As edificações executadas sem estrutura de sustentação, em ferro ou concreto armado, não poderão ter mais de quatro pavimentos.

Art. 85º - As paredes de alvenaria de tijolos das edificações deverão ter os respaldos, sobre os alicerces, devidamente impermeabilizados e as seguintes espessuras:

- I. Um tijolo ou 0,25m (vinte e cinco centímetros) para as paredes externas;
- II. Meio tijolo ou 0,15m (quinze centímetros) para as paredes internas; e
- III. Tijolo à cutelo ou 0,10m (dez centímetros) para as paredes de simples vedação, sem função estática, tais como paredes de armários embutidos e divisões internas de compartimentos sanitários.

Art. 86º - As paredes internas que constituírem divisões entre economias distintas, deverão ter 0,25 (vinte e cinco centímetros) de espessura, no mínimo.

Art. 87º - As paredes de gabinetes sanitários, banheiros, dispensas e cozinhas, junto a fogão e pia, deverão ser revestidas, no mínimo até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente, como azulejo ou similar.

Art. 88º - Nas edificações de um só pavimento, as paredes externas deverão ter espessura mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros). As demais paredes poderão ter a espessura mínima de 0,15m (quinze centímetros), tomadas as precauções para evitar a penetração de umidade.

Art. 89º - As paredes constituídas nas divisas dos lotes deverão sempre ser de alvenaria ou material incombustível e ter a espessura mínima de 0,15m (Quinze centímetros).

Art. 90º - As espessuras mínimas de paredes constantes dos artigos anteriores poderão ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam, comprovadamente, no mínimo, os mesmos índices resistência impermeabilidade e isolamento técnico e acústico, conforme o caso.

#### SEÇÃO IV – DOS PISOS E ENTREPISOS

Art. 91º - Os entrepisos das edificações serão incombustíveis, tolerando-se entrepisos de madeira ou similar em edificações de até 2 (dois) pavimentos que constituam uma única moradia, exceto nos compartimentos cujos pisos devem ser impermeabilizados.

Art. 92º - Os entrepisos que constituírem passadiços, galerias ou jiraus em edificações ocupadas por casas de diversões, sociedades, clubes e habitações múltiplas, devem ser incombustíveis.

Art. 93º - Ao pisos deverão ser inconvenientemente pavimentados com material adequado, segundo o caso e as prescrições deste código.

Art. 94º - Nas construções de madeira, os pisos do primeiro pavimento, quando constituídos de assoalhos de madeira deverão ser constituídos sobre pilares ou embasamento de alvenaria, observando uma altura mínima de 0,30m (trinta centímetros) acima do nível do terreno.

Art. 95º - Os pisos de banheiros, cozinhas, lavanderias, garagens, depósitos, dispensas, área de serviço e sacadas deverão ser impermeáveis e laváveis.

Art. 96º - Os pisos de dormitórios e dependências diurna prolongada deverão ser de materiais de bom isolamento térmico.

## SEÇÃO V – DAS ESCADAS E RAMPAS

Art. 97º - As escadas ou rampas para pedestres deverão ser dimensionadas do mesmo modo que os corredores, quanto à largura, deverá ser, no mínimo de 0,90 (noventa centímetros) livre.

PARÁGRAFO 1º - Nas edificações de caráter comercial e nos prédios de apartamentos sem elevador, a largura mínima será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

PARÁGRAFO 2º - Nas escadas de uso nitidamente secundário e eventual como para depósito, garagens, dependência de empregada e casos similares poderão ter largura reduzida para até o mínimo de 0,80m (oitenta centímetros).

PARÁGRAFO 3º - A existência de elevadores na edificação não dispensa a construção de escala.

PARÁGRAFO 4º - As escadas que atendem mais de dois pavimentos serão incombustíveis, e a sua largura mínima caso haja corrimão ou balaustrada, deverá ser acrescida, de maneira que a largura interna daqueles elementos obedeça ao disposto no artigo.

Art. 98º - As rampas de ligação entre dois pavimentos para pedestre não poderão ter declividade superior a 15% (quinze por cento).

Art. 99º - O dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula de Blondel:  $2h+b=0,64m$  (onde “h” é a altura dos degraus e “b” a largura), obedecendo aos seguintes limites:

- I. Altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros);
- II. Largura mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

PARÁGRAFO ÚNICO – Não serão permitidas escadas em leque.

Art. 100º - A largura dos patamares não poderá ser inferior a 0,90m (noventa centímetros).

Art. 101º - As escadas e rampas deverão ser executadas de forma a apresentarem superfície em materiais antiderrapantes.

## SEÇÃO VI – DOS MUROS E MUROS DE ARRIMO

Art. 102º - Quando as divisas entre os lotes 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 baldios, nas ruas com meio-fio colocado, deverão ser fechados por muros de alvenaria nas condições deste artigo.

Art. 103º - A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes, que possa ameaçar a segurança das construções existentes.

Art. 104º - As alturas dos muros serão de no máximo 1,80m, quando forem divisórias entre lotes e de no máximo 2,00m, quando no alinhamento de gradil.

## SEÇÃO VII – DAS CALÇADAS E PASSEIOS

Art. 105º - Os imóveis que tenham frente para logradouros com meio-fio colocados serão obrigados a pavimentar e a manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

Art. 106º - Em determinadas vias a Prefeitura Municipal poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e estática.

Art. 107º - Os acessos de veículos aos lotes deverão ser feitos, obrigatoriamente, por meio de rebaixamento do meio-fio sem uso de cantoneiras, tendo o rampeamento do passeio, no máximo, até 1,00m (um metro) de extensão.

## CAPÍTULO V DAS PRECAUÇÕES DURANTE A OBRA

### SEÇÃO I

#### DOS TAPUMES E ANDAIMES

Art. 108º - Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial, sem que seja, obrigatoriamente, protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

Art. 109º - Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais que a metade da largura do passeio, deixando a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

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

PARÁGRAFO 2º - 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. 110º - Os tapumes para as construções de edifícios de 3 (três) ou mais pavimentos, deverão ser protegidos por teia de arame ou proteção similar de modo a evitar a queda de ferramentas ou materiais nos logradouros e prédios vizinhos.

## SEÇÃO II

### DOS CORETOS, BANCAS DE JORNAIS, BANCAS DE FRUTAS E OUTRAS

Art. 111º - A Prefeitura Municipal poderá autorizar a colocação, nos logradouros públicos, de coretos provisórios, destinados a festividades religiosas cívicas ou de caráter popular.

PARÁGRAFO 1º - Os coretos deverão ser tipo aprovado pelo órgão competente da Prefeitura.

PARÁGRAFO 2º - Não deverão perturbar o trânsito público, nem o escoamento das águas pluviais.

PARÁGRAFO 3º - Deverão ser removidos dentro das 24 (vinte e quatro) horas que se seguirem ao encerramento dos festejos, caso contrário a Prefeitura fará a remoção e dará ao material removido a destinação que entender.

Art. 112º - As bancas para venda de jornais, revistas, frutas e verduras poderão ser colocadas nos logradouros públicos e em locais pré-determinados, sempre a título precário, a juízo do órgão competente da Prefeitura.

PARÁGRAFO 1º - As bancas deverão ser aprovadas pelo órgão competente da Prefeitura.

PARÁGRAFO 2º - As bancas não deverão obstruir o trânsito de pedestres ou de veículos.

## SEÇÃO III

### DOS MATERIAIS E ENTULHOS

Art. 113º - Nenhum material destinado a edificação ou entulho desta proveniente poderá permanecer por mais de 24 (vinte e quatro) horas em logradouros públicos adjacentes a obra.

Art. 114º - Nos logradouros de grande movimento, a juízo da Prefeitura, a descarga de material e remoção do entulho poderão ser efetuados das 9:00 (nove) às 11:00 (onze) horas e das 15:00 (quinze) às 17:00 (dezesete) horas. Ressalvada á formalidade de trabalho noturno.

PARÁGRAFO ÚNICO – O entulho mencionado deste artigo, caso o proprietário não tenha local definido para destino final, caberá à Prefeitura Municipal determiná-lo.

#### SEÇÃO IV

##### DAS OBRIGAÇÕES DO LICENCIADO

Art. 115º - A execução da obra deverá dar-se inteiramente de acordo com o projeto aprovado.

Art.116º - O alvará de construção deverá obrigatoriamente estar no local da obra, juntamente com o jogo completo de plantas do projeto aprovado para que exiba sempre que o exijam à fiscalização municipal.

Art. 117º - Durante a execução das obras, o licenciado e o responsável técnico deverão preservar a segurança e a tranqüilidade dos operários, das propriedades vizinhas e do público, através, especialmente, das providências seguintes:

- I. Manter os trechos de logradouros adjacentes à obra permanentemente desobstruídos e limpos;
- II. Instalar tapumes e andaimes, dentro das condições estabelecidas;
- III. Evitar o ruído excessivo, desnecessário, principalmente das vizinhanças de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos semelhantes e nos setores residenciais.

PARÁGRAFO ÚNICO – Nos casos especificados no inciso III deste artigo, ficam vedados quaisquer trabalhos de execução de obra no compreendido das 19 (dezenove) às 7 (sete) horas do dia imediato.

#### SEÇÃO V

##### DO CANCELAMENTO E DA REVALIDAÇÃO

Art. 118º - Será cancelado o alvará de construção:

- I. Quando se completar o prazo de prescrição previsto da licença de obra;
- II. Quando decorridos 2 (dois) anos de sua expedição, sem conclusão de obras;
- III. Quando se apurar a realização de obras com fraude ao projeto aprovado.

PARÁGRAFO ÚNICO – Competirá o despacho de cancelamento e comunicação à mesma autoridade que houver deferido o pedido de licença.

Art. 119º - Será admitida a revalidação de licença nos processos arquivados do disposto no artigo anterior.

PARÁGRAFO ÚNICO – O pedido de revalidação tramitará nos autos do processo primitivo, observadas as disposições deste capítulo.

## SEÇÃO VI

### DO CÁLCULO ESTRUTURAL

Art. 120º - O cálculo estrutural de toda edificação projetada deverá elaborar-se de acordo com as disposições das normas técnicas da ABNT, aplicáveis, ao tipo de estrutura adotada.

PARÁGRAFO ÚNICO – para edificações de mais de 3 (três) pavimentos deverá ser exigido perfil litológico do terreno, inclusive com desenho esquemático de implantação das fundações discriminando cargas, tipo e profundidade. No caso de terrenos em encostas, a juízo do órgão competente, poderão ser exigidos detalhes e memoriais justificativos das obras de proteção ou de contenção dos mesmos.

Art. 121º - Em qualquer fase do processo, antes de deferido o pedido de licença, poderá a Prefeitura, por qualquer dos seus órgãos competentes, determinar a juntada das plantas relativas ao cálculo estrutural da edificação.

## SEÇÃO VII

### DA FISCALIZAÇÃO

Art. 122º - A fiscalização da obra licenciada será exercida pela S.V.O. durante toda a sua execução até a expedição de Habite-se regular.

Art. 123º - Compete à Prefeitura Municipal, no exercício de fiscalização da obra, e através da S.V.O.:

- I. Verificar a obediência de alinhamento determinado para edificação;
- II. Realizar, sempre que lhe aprouver, as vistorias julgadas necessárias, para aferir o cumprimento do projeto aprovado;
- III. Notificar, multar, embargar, interditar e apreender, materiais de construção das obras irregulares, aplicando as penalidades previstas para cada caso;
- IV. Realizar vistoria de construção de obra, requerida pelo licenciado para concessão de habite-se;
- V. Propor demolição de construções sem licença, habitadas ou não, que a juízo do órgão fiscalizador da S.V.O. não tenham condições de regularização;
- VI. Realizar a vistoria e propor a demolição parcial ou total, para as edificações que estejam em precárias condições de estabilidade;
- VII. Exigir a restauração ou construção de passeios da edificação em vias pavimentadas, bem como a construção ou restauração de muro em terreno



baldio, localizados em áreas urbanizada, isto é, dotada de meio-fio e pavimentação.

## SEÇÃO VIII

### DO HABITE-SE

Art. 124º - Toda edificação deverá ter a conclusão de suas obras comunicada pelo proprietário à Prefeitura, para fins de vistoria e expedição de Habite-se.

PARÁGRAFO ÚNICO – A comunicação de que trata este artigo e a expedição do Habite-se deverão ser providenciadas dentro do prazo de licença para edificar, ou ao final deste.

Art. 125º - Requerido o Habite-se, a S.V.O. procederá à vistoria da edificação.

PARÁGRAFO ÚNICO – Verificada a ocorrência de irregularidade na obra concluída, a S.V.O. as providências de acordo com este código e dará no processo a conclusão da obra, encaminhando-se o processo para visto da Secretaria de Saúde Municipal e posterior concessão de Habite-se pelo Chefe Executivo.

Art. 126º - O prazo para concessão do “Habite-se” não poderá exceder de 15 (quinze) dias úteis contados da data da entrada do requerimento no protocolo da S.V.O.

Art. 127º - Não será concedida conclusão de obra (Habite-se), enquanto:

- I. Não for integralmente observado o projeto aprovado;
- II. Não estiver adequadamente pavimentado todo o passeio adjacente ao terreno edificado, quando já houver meios-fios assentados;
- III. Não houver sido feita a ligação de esgoto de águas servidas com a rede de logradouro ou na falta desta à adequada fossa séptica;
- IV. Não estiver assegurado o perfeito escoamento das águas pluviais no terreno edificado.

Art. 128º - Sempre que a vistoria resultar a inobservância do projeto aprovado, deverá o proprietário, no prazo que lhe der a Prefeitura, ajustar a edificação aos termos do projeto, sem prejuízo de multa prevista no Código Tributário Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO – Quando a inobservância do projeto não importar em infração de deposição deste Código, poderão ser aceitas as alterações desde que o proprietário requera novo Alvará.

Art. 129º - Nas edificações que possuam elevadores, a expedição do “Habite-se”, deverá ser necessariamente precedida de inspeção e licenciamento desses aparelhos pela S.V.O.

## CAPÍTULO VI DOS ELEMENTOS DA CONSTRUÇÃO

## SEÇÃO I DAS FACHADAS

Art. 130º - É livre a composição de fachadas, excetuando-se as localizadas em zonas tombadas devendo, neste caso, ser ouvido o órgão federal, estadual ou municipal competente.

PARÁGRAFO ÚNICO – Tratando-se de zona tombada pelo Governo Federal, será ouvido o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Caso o imóvel tenha sido tombado, pelo Governo Estadual, ouvir-se-á o Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (INEPAC).

Art. 131º - As fachadas das edificações deverão apresentar bom acabamento em todas as partes visíveis dos logradouros públicos.

Art. 132º - As fachadas situadas no alinhamento não poderão ter, até a altura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), saliências maiores que 0,20m (vinte centímetros), nem poderão abrir para fora, persianas, ou qualquer outro tipo de vedação, abaixo desta altura.

Art. 133º - Não serão permitidos, sobre os passeios públicos, beirais, gárgulas, pingadeiras ou escoadouros de águas pluviais ou de águas servidas.

## SEÇÃO III DAS MARQUISES, TOLDOS E BALANÇOS

Art. 134º - Nos setores determinados pela Lei de Zoneamento, será permitida a construção de marquises nas testadas das edificações, construídas no alinhamento, obedecidas as seguintes condições:

- I. Não poderão exceder a  $\frac{3}{4}$  (três quartos) da largura do passeio com balaço máximo de 3,00m (três metros);
- II. Nenhum de seus elementos componentes, estruturais ou decorativos poderá estar a menos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do passeio público;
- III. Não poderão prejudicar a iluminação e a arborização pública; e,
- IV. Serem construídas de material impermeável e incombustível.

Art. 135º - Serão permitidos toldos retratáveis no alinhamento, desde que obedecidas as condições estabelecidas nos três primeiros itens do artigo anterior.

Art. 136º - As fachadas construídas no alinhamento ou as que dele ficarem recuadas, em virtude de recuo obrigatório, poderão ser balanceadas, a partir do segundo pavimento, nas seguintes condições:

- I. O balanço máximo poderá ser  $\frac{1}{20}$  (um vigésimo) de largura do logradouro e não poderá exceder 1,20m (um metro e vinte centímetros);

- II. Nos logradouros cuja largura for igual ou inferior a 9,00m (nove metros), não será permitida a construção em balanços; e ,
- III. Nas construções afastadas do alinhamento, a largura do logradouro, para os efeitos deste artigo, será acrescida dos recursos;

PARÁGRAFO ÚNICO – Nas edificações que formam galeria sobre o passeio não será permitido balanço da fachada.

### SEÇÃO III

#### DAS GALERIAS

Art. 137º - As galerias internas terão largura e pé-direito correspondente 1/20 (um vigésimo) de seu comprimento, observados os mínimos de 2,80 (dois metros e oitenta centímetros), e 3,00m (três metros), respectivamente.

Art. 138º - Será proibida a utilização de galeria como “hall” de elevador ou escada.

Art. 139º - A iluminação de galeria poderá fazer-se, exclusivamente, através da abertura de acesso, desde que o comprimento da galeria não exceda os seguintes valores:

- a. 4 (quatro) vezes a altura da abertura, quando houver um só acesso;
- b. 8 (oito) vezes a altura da abertura, nos demais casos, quando situados pelo menos duas delas num só plano horizontal.

PARÁGRAFO ÚNICO – Sempre que desatendidas as exigências deste artigo, deverá a galeria dispor de abertura complementar de iluminação, até assegurar a proporção de que trata o artigo.

### SEÇÃO IV

#### DAS VITRINES E BALCÕES

Art. 140º - A instalação de vitrine será permitida quando: não prejudique a iluminação e a ventilação do local onde se coloquem; não prejudiquem a circulação e não fira a estética urbana.

Art. 141º - Será permitida a instalação de vitrines e balcões em “halls” e galeria, desde que não reduzam a área útil desses compartimentos para menos dos limites estabelecidos neste Código.

- Art. 142º - Será proibida a instalação de vitrines ou balcões:
- a. Em corredores e passagens;
  - b. Nas fachadas com projeção sobre o passeio.

### SEÇÃO V

## DAS COBERTURAS

Art. 143º - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam perfeita impermeabilização e isolamento térmico.

Art. 144º - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre lotes vizinhos ou logradouros.

PARÁGRAFO 1º - É vedado o escoamento para via pública águas servidas de qualquer espécie.

PARÁGRAFO 2º - Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores e as águas serem canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta.

## SEÇÃO VI

### DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 145º - Todo o compartimento deverá dispor de abertura, comunicando diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote para fins de iluminação e ventilação. Excetuam-se desta obrigatoriedade os corredores internos até 10,00m – dez metros – de comprimento e as caixas de escada em edificações unifamiliares de, no máximo 2 (dois) pavimentos.

PARÁGRAFO ÚNICO – Nenhuma abertura será considerada iluminando ou ventilando partes de compartimento que dela ficarem à distância de mais de três vezes o pé direito respectivo.

Art. 146º - Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

Art. 147º - Aberturas para iluminação e/ou ventilação, confrontantes, em economias diferentes, não poderão ter entre elas distância menor que 6,00m (seis metros), mesmo que estejam em um mesmo edifício de apartamentos residenciais.

PARÁGRAFO ÚNICO – Nos casos de áreas fechadas para iluminação e/ou ventilação de áreas de serviço ou salas comerciais, esta distância fica reduzida para 3,00m de forma que permita a inscrição de um círculo com este diâmetro.

PARÁGRAFO 1º – Nos casos de áreas fechadas para iluminação e/ou ventilação de áreas de serviço, esta distância fica reduzida para 3 (três) metros, de forma que permita inscrição de um círculo com este diâmetro.

PARÁGRAFO 2º - Os poços de ventilação não poderão ter área menor que 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados), nem dimensão menor que 1,00m (um metro), devendo ser revestido internamente e visitáveis na base, somente serão permitidos

em edificações de mais de dois pavimentos e para ventilar sanitários, banheiros, corredores, caixas de escada, adegas, porões e garagens.

Art. 148º - Não serão consideradas como aberturas para iluminação as janelas que abrirem, para terrenos cobertos, alpendres, ou avarandados com mais de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura ou profundidade.

PARÁGRAFO ÚNICO – Quando os terraços, alpendres ou avarandados estiverem situados em áreas fechadas, fica reduzida para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a largura mencionada no presente artigo.

Art. 149º - As janelas de ventilação e iluminação deverão ter, no conjunto, para cada compartimento, a área mínima de:

- I. 1/6 (um sexto) da área de compartimento para sala, dormitórios, refeitórios e locais de trabalho;
- II. 1/8 (um oitavo) da área de compartimento para a cozinha, copas, lavanderias, rouparias, banheiros, vestiários e gabinetes sanitários.
- III. 1/10 (um décimo) da área do compartimento para vestíbulos, corredores, caixa de escada, armazém, loja, sobreloja, piscina, mesmo no caso de ser feita a iluminação pó meio de SHEDS.
- IV. 1/15 (um quinze avos) da área do compartimento para depósitos de garagens.

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

PARÁGRAFO 2º - A área mínima permitida para iluminação e ventilação será, em qualquer caso de 0,50m<sup>2</sup> (meio metro quadrado).

Art. 150º - Nas aberturas de iluminação, a distância entre a parte inferior da verga e o forro não poderá ser superior a 1/6 (um sexto) do pé direito.

Art. 151º - pelo menos metade da área das aberturas de iluminação deverá servir para ventilação.

## SEÇÃO VII

### DO ALINHAMENTO E DOS AFASTAMENTOS

Art. 152º - Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro das áreas urbanas deverão obedecer ao alinhamento e ao afastamento obrigatório, fornecido pela Prefeitura Municipal, de acordo com o Zoneamento.

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

- a. Afastamento frontal 5,00m (cinco metros);

- b. Afastamentos laterais 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- c. Afastamento de fundos 3,00 (três metros);
- d. Afastamento entre edificações isoladas de 1 (um) pavimento no mesmo lote;
- e. O com abertura(s) confrontante(s) – 6m (seis metros), o sem abertura confrontante – 3m (três metros) – paredes cegas.

PARÁGRAFO 2º - As edificações de 1 ou 2 pavimentos no máximo, colocadas em divisas opostas, deverão ter o afastamento frontal mínimo igual a 5 metros. Salvo o disposto no Zoneamento.

PARÁGRAFO 3º - Para edificações em terreno onde já haja 1(um) edificação construída obedecendo o afastamento frontal previsto, será exigido que o afastamento frontal previsto, será exigido que o afastamento entre as duas seja, em qualquer caso, de 6 (seis metros), se o afastamento de fundos não for mantido.

Art. 153º - Os prédios comerciais, construídos em zona comercial ou permissíveis em zona residencial, que ocuparem a testada do lote, deverão obedecer as seguintes condições:

- I. O caimento da cobertura deverá sempre ser no sentido oposto ao passeio ou paralelo a este;
- II. No caso de se fazer passagem lateral em prédios comerciais, esta nunca será inferior a 1,00 (um metro); e,
- III. A passagem que tiver como fim acesso público, para o atendimento de mais de três estabelecimentos comerciais será considerado galeria e obedecerá ao seguinte:
  - a. Largura mínima 2,80m
  - b. Pé-direito mínimo 3,00m
  - c. Quando tiver um só acesso para uma via pública e for em linha reta, a profundidade máxima de 25,00m (vinte e cinco metros); e,
  - d. Quando tiver dois logradouros diferentes a profundidade máxima será de 50,00m (cinquenta metros), para as dimensões mínimas estabelecidas nos itens (a) e (b).

Art. 154º - Aos prédios industriais somente será permitida a construção em áreas previamente determinadas na Lei de Zoneamento para este fim, obedecendo ao que se segue:

- I. Afastamento mínimo das divisas laterais, de no mínimo 3,00m (três metros);
- II. Afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) da divisa frontal com o passeio, não sendo permitido, neste espaço, pátio de estacionamento.

## SEÇÃO VIII

### DOS PÉS-DIREITOS

Art. 155º - Salvo para os casos especificados em outros capítulos do presente Código, o pé-direito mínimo será de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para salas, dormitórios, escritórios, salas comerciais ou locais de trabalho, copas e cozinha; será de

2,40m (dois metros e quarenta centímetros), para banheiro, vestuários, gabinetes sanitários, corredores, garagens e porões.

Art. 156º - Quando houver vigas aparentes no forro, os pés-direitos deverão ser medidos do piso até a parte inferior das mesmas.

## SEÇÃO IX

### DAS PORTAS

Art. 157º - O dimensionamento das portas deverá obedecer a uma altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e as seguintes larguras mínimas:

- I. Porta de entrada principal 0,80m (oitenta centímetros), para residência unifamiliar:
  - a. 1,10m (um metro e dez centímetros) para prédios coletivos até três pavimentos;
  - b. 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para prédios de quatro pavimentos.
- II. Porta de entrada de serviço 0,80 (oitenta centímetros);
- III. Porta de acesso a salas, dormitórios, gabinetes, cozinhas 0,70m (setenta centímetros); e,
- IV. Porta interna secundária, porta de banheiros e sanitários 0,60m (sessenta centímetros).

## SEÇÃO X

### DOS COMPARTIMENTOS

Art. 158º - Para os efeitos do presente Código, o destino dos compartimentos não será considerado apenas pela sua denominação em plantas, mas também pela sua finalidade lógica, decorrente de sua disposição no projeto.

Art. 159º - Os dormitórios não poderão ter dimensão menor que 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e terão as áreas de acordo com as especificações abaixo:

- I. No caso de apenas um dormitório, a área mínima será de 12,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados);
- II. No caso de dois ou mais dormitórios, o primeiro deverá satisfazer a condição anterior e os restantes poderão ter a área mínima de 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados);
- III. No caso de haver dependências sanitárias de serviço, poderá ser admitido um dormitório com acesso por estas dependências, tendo área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e largura mínima de 2,00m (dois metros).

PARÁGRAFO ÚNICO – Nas áreas mínimas estabelecidas neste artigo poderão ser incluídas as áreas de armários embutidos até no máximo de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados).

Art. 160º - A sala quando houver apenas uma na economia deverá ter uma área mínima de 14,00m<sup>2</sup> (quatorze metros quadrados). Quando houver mais de uma sala ou outras de permanência diurna prolongada, cada uma deverá ter pelo menos 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) de área. Em qualquer caso não poderão ter dimensão menor que 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 161º - As cozinhas não poderão ter área menor que 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), nem dimensão menor que 2,00m (dois metros).

Art. 162º - As cozinhas não poderão ter comunicação direta com dormitório, nem com gabinetes sanitários.

Art. 163º - Os compartimentos para banheiros deverão ter área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) e dimensão mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 164º - Os compartimentos sanitários que contiverem apenas um vaso sanitário e um chuveiro ou um vaso e um lavatório; poderão ter uma área mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados) e dimensão mínima de 0,90m (noventa centímetros).

Art. 165º - Em locais de uso público, em colégios, hospitais, fabricas, etc., são permitidos sub-compartimentos sanitários com apenas um vaso sanitário ou apenas um chuveiro, podendo ter área mínima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) e dimensão mínima de 0,90m (noventa centímetros).

Art. 166º - Os corredores de uso exclusivo de economias unifamiliares deverão ter a largura mínima de 0,90m (noventa centímetros).

Art. 167º - A alteração destas dimensões só serão permitidas em construção do tipo popular, cujos projetos são fornecidos pela Prefeitura Municipal.

## **CAPÍTULO VII DOS ELEVADORES**

Art. 168º - Os elevadores deverão obedecer às prescrições da ABNT.

Art. 169º - Será obrigatória a instalação de no mínimo 1 (um) elevador nas edificações de mais de 4 (quatro) pavimentos, excluindo o pavimento térreo.

PARÁGRAFO ÚNICO – Serão obedecidas as recomendações da ABNT, aplicadas de comum acordo com a firma instaladora e órgão competente da Prefeitura.

Art. 170º - É obrigatória a existência, em todos os pavimentos, de indicadores luminosos de subida e descida ou indicador mecânico de posição.

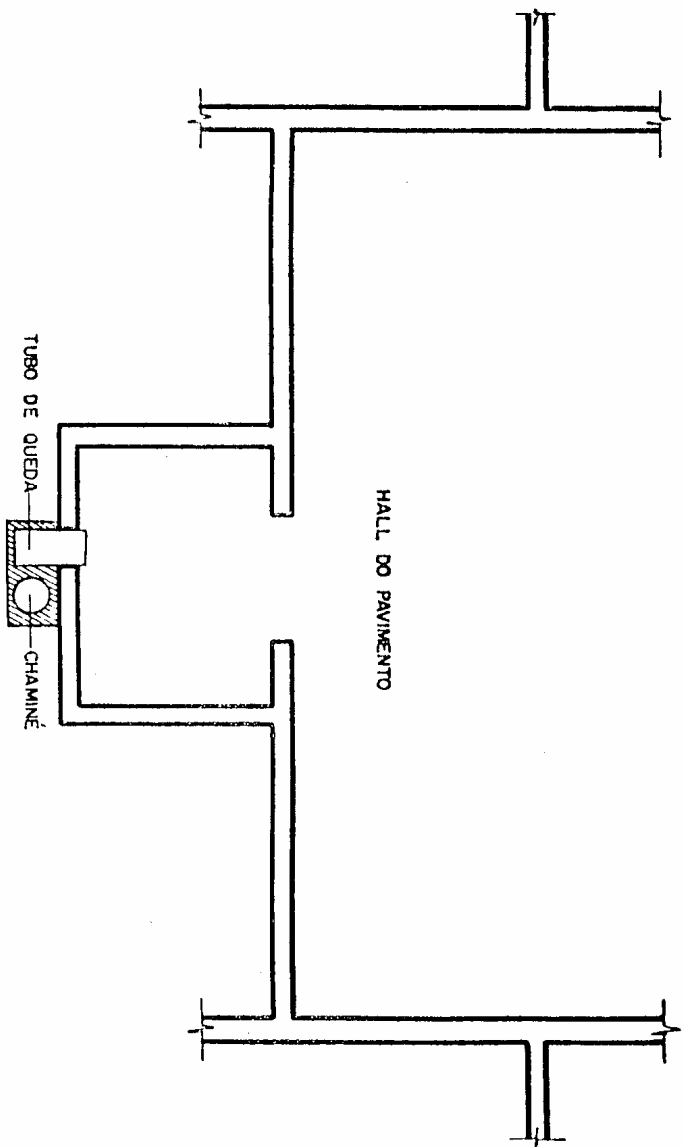


Art. 171° - O vestíbulo de acesso aos elevadores deverá sempre ter ligação que possibilite a utilização da escada, em todos os andares.

Art. 172° - A distância mínima permitida para a construção de paredes em frente às portas dos elevadores, medida perpendicularmente ao eixo das mesmas, será 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edifícios residenciais e 2,00m (dois metros) para edifícios comerciais e mistos.

PARÁGRAFO ÚNICO – No pavimento térreo esta distância será no mínimo igual à largura do corredor de entrada.

EXEMPLO



## CAPÍTULO VIII DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS DIVERSOS

### SESSÃO I

#### DOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS

Art. 173º - Além de outras disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer às seguintes condições particulares:

- I. Os corredores de uso coletivo deverão ter uma largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), tendo os de entrada para prédios com mais de três pavimentos, largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- II. No pavimento térreo deverá existir um quadro indicador de residências e uma caixa coletora de correspondência nos padrões exigidos pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos;
- III. Quando tiverem quatro pavimentos e dezesseis economias, deverão ser dotadas de um apartamento destinado a zelador;
- IV. Deverão ser dotados de reservatórios de água de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento;
- V. Quando tiverem mais de 2 (dois) pavimentos, deverão ser dotados de instalação coletora de lixo. Esta instalação deverá ser perfeitamente vedada com dispositivos de fechamento automático e apresentar boas condições de limpeza e lavagem. As paredes e os pisos do local de chegada do lixo deverão ser revestidos de material impermeável, liso e lavável;
- VI. O depósito coletor de lixo deverá ter acesso direto da rua, por passagem com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de pé direito;
- VII. Todos os apartamentos deverão ser dotados de uma área de serviço com tanques, com a superfície mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados) e dimensão mínima de 1,00m (um metro);
- VIII. Todos edifícios que tiverem quatro pavimentos acima do térreo, deverão ser divididos por elevadores, nas condições exigidas no capítulo correspondente deste Código.

Art. 174º - Os prédios de apartamentos situados nas zonas comerciais e que também se destinarem a escritórios ou a outros usos não residenciais, deverão ter a parte residencial independente das demais, inclusive quanto a acessos.

Art. 175º - Cada apartamento deverá constar de, pelo menos, uma sala, um dormitório, cozinha, banheiro, circulação e uma área de serviço.

### SEÇÃO II

#### DOS CONJUNTOS DE CASAS POPULARES

Art. 176º - Consideram-se conjuntos de casas populares aqueles que o número de unidades de moradia seja superior a vinte.

Art. 177º - As edificações de conjuntos de casas populares deverão obedecer às seguintes condições:

- I. O anteprojeto será examinado pela S.V.O. obedecendo as condições de Plano de Habitação Municipal;
- II. A largura dos acessos às moradias será determinada em função do número de moradias que irá servir;
- III. Quanto aos acessos às moradias terminarem em bolsão de retorno, terão no mínimo a largura de 6,00m (seis metros);
- IV. As áreas de acesso às diversas unidades de moradias serão revestidas com paralelepípedos, asfalto ou similares;
- V. O terreno será convenientemente drenado;
- VI. Será prevista rede e iluminação pública e rede de água e esgotos;
- VII. Os conjuntos poderão ser construídos por prédios de apartamentos ou de moradias isoladas;
- VIII. Será prevista área livre para cada moradia igual a área de projeção da moradia;
- IX. Em cada vinte unidades de moradias será reservada área equivalente a 1/5 (um quinto) da soma das áreas de projeção de moradias das moradias destinadas a play-ground de uso comum;
- X. O terreno, no todo ou em partes, poderá ser desmembrado em várias propriedades, de uma só pessoa ou condomínio, quando cada parcela desmembrada mantenha as dimensões mínimas permitidas pelo Zoneamento do Município.

Art. 178º - Os projetos de casas populares descritos nas seções anteriores só poderão ser aprovados se enquadrados dentro das proposições específicas do município, que definirá para cada caso o tipo de ocupação recomendada.

### SEÇÃO III DOS HOTÉIS E ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

Art. 179º - Além de outras disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os hotéis e estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às seguintes determinações:

- I. Os dormitórios para dois leitos deverão ter área mínima de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) e, para um leito, área mínima de 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados); em qualquer caso não poderão ter dimensão menor que 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- II. Todos os quartos deverão ser servidos por banheiros privativos;
- III. As instalações sanitárias para o pessoal de serviço deverão ser independentes das destinadas aos hóspedes;
- IV. Deverão ter, no pavimento térreo, vestíbulo de entrada, instalações de portaria e recepção, com área mínima de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados), e dimensão mínima de 3,00 (três metros), além de entrada de serviço independente;

- V. Os corredores não poderão ter largura inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), livre de obstáculos. O corredor da entrada principal deverá obedecer ao disposto para os edifícios de apartamentos;
- VI. Em todos os pisos destinados a dormitórios deverá haver uma paca ou armário para rouparia;
- VII. As paredes de banheiros, despensas, cozinhas e lavanderias deverão ser revestidas até a altura de 2,05m (dois metros e cinco centímetros) com azulejo ou material similar;
- VIII. Quando tiverem mais de dois pavimentos, deverão possuir instalações de coletas de lixo de acordo com as exigências previstas para edifícios e apartamentos;
- IX. Quando tiverem quatro pavimentos acima do térreo, deverão ter elevadores, nas condições exigidas no capítulo correspondente deste Código;
- X. Deverão ter instalações preventivas contra incêndio; e,
- XI. Deverão ter reservatórios de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa abastecedora.

## SEÇÃO IV

### DAS ESCOLAS E ESTABELECIMENTOS DE ENSINO

Art. 180º - Além das disposições deste Código que lhe forem aplicáveis, as escolas e estabelecimentos de ensino deverão obedecer às seguintes determinações:

- I. As edificações destinadas às escolas do 1º ciclo, 2º ciclo ou equivalentes, não poderão ocupar área superior a 1/3 (um terço) da do lote, excluídos os galpões destinados a recreios cobertos;
- II. Terem dependências especiais para instalações administrativas;
- III. As salas de aula deverão ter o pé-direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) e comprimento máximo de 9,00m (nove metros) e a largura mínima de 5,00m (cinco metros). A capacidade máxima será de 40 (quarenta) alunos com uma área mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) por aluno;
- IV. As aberturas para iluminação e ventilação deverá somar no mínimo, 1/5 (um quinto) da área da sala, devendo ser situadas do lado esquerdo em relação aos alunos e serem orientadas para os lados sudeste, leste, nordeste ou norte;
- V. Quando destinadas a menores de 15 (quinze) anos deverão ter área coberta para recreação, além de pátio aberto, nas seguintes proporções:
  - a) A área coberta para recreação deverá ter no mínimo 3 (três) a 5 (cinco) metros quadrados por aluno;
  - b) A área destinada aos pátios abertos deverá ter de 3 (três) a 5 (cinco) metros quadrados por aluno.
- VI. A iluminação artificial deverá ser constituída de no mínimo 300 lux para salas de aula e 250 lux para salas de trabalhos manuais ou laboratórios;
- VII. Os corredores e escadas terão a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- VIII. As escadas terão um patamar obrigatório de no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) e serão obrigatoriamente de material incombustível;

- IX. Nos estabelecimentos com mais de 200 (duzentos) alunos, a largura das escadas será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) mais 0,008 (oito milímetros) por aluno que exceder a 200 (duzentos), se houver apenas uma escada;
- X. A distância da porta da sala de aula até a escada de acesso ou aos gabinetes sanitários não poderá exceder a 25,00m (vinte e cinco metros);
- XI. As escolas mixtas deverão ter gabinetes sanitários separados para ambos os sexos, nas seguintes proporções:
  - a) Até 100 (cem) alunos: 5 (cinco) vasos, 3 (três) lavatórios e 4 (quatro) vasos e 2 (dois) lavatórios para cada novo grupo de 100 (cem) alunos.
  - b) Até 100 (cem) alunos, 2 (dois) vasos, 3 (três) lavatórios e 3 (três) mictórios e 1 (um) vaso, 2 (dois) lavatórios e 3 (três) mictórios para cada novo grupo de 100 (cem) alunos.
- XII. As escolas somente femininas e somente masculinas deverão ter instalações sanitárias – correspondentes às exigidas no item anterior, para cada grupo de 50 (cinquenta) alunos ou fração nos respectivos setores;
- XIII. Bebedouros de água filtrada 1 (um) para cada grupo de 50 (cinquenta) alunos;
- XIV. Prevenção contra incêndios;
- XV. A capacidade de água e também da fossa séptica deverá ser para cada uma de 50 (cinquenta) litros/aluno/dia.

Art. 181º - Os estabelecimentos que tiverem internatos, além das disposições que lhe forem aplicáveis, deverão obedecer as seguintes determinações:

- I. Os dormitórios deverão ter área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por aluno, pé-direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) e área mínima de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);
- II. Deverão ter salas em tamanho e número suficiente para que os alunos internos possam ler ou estudar. Estas salas também poderão funcionar como salas de recreio ou pequenos auditórios;
- III. As instalações sanitárias mínimas para os internatos são:
  - a) Um vaso sanitário para cada grupo de 7 (sete) alunos internos;
  - b) Um chuveiro para cada grupo de 7 (sete) alunos internos;
  - c) Um lavatório para cada grupo de 5 (cinco) alunos internos;
  - d) Um mictório para cada grupo de 30 (trinta) alunos internato – masculino;
  - e) Um bebedouro de água filtrada para cada grupo de 70 (setenta) alunos internos.
- IV. Os refeitórios deverão ser dimensionados de modo que corresponda a uma área mínima ideal de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) para cada grupo de 5 (cinco) alunos;
- V. As cozinhas deverão ter uma área mínima de 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) para os estabelecimentos de até 50 (cinquenta) alunos internos, aumentando na proporção de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada grupo de 10 (dez) alunos além dos 50 (cinquenta);
- VI. Deverão ter copa, lavanderia, rouparia e despensa, que como cozinhas e gabinetes sanitários, deverão ter as paredes revestidas com azulejo similar até a altura mínima de 2,05m (dois metros e cinco centímetros); e ,
- VII. Prevenção contra incêndio.

## SEÇÃO V

### DOS ASILOS, ORFANATOS E CONGÊNERES

Art. 182º - Os asilos, orfanatos e congêneres deverão obedecer, além das determinações deste Código que lhes forem aplicáveis, às seguintes disposições:

- I. O pé-direito dos alojamentos, salas, cozinhas, copas e refeitórios deverá ser, no mínimo de 2,80 (dois metros e oitenta centímetros);
- II. É vedada a orientação de alojamentos para o lado sul;
- III. Os alojamentos deverão ser dimensionados na base de, no mínimo, 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por leito, tendo no máximo, 10 (dez) leitos por alojamento;
- IV. As instalações sanitárias deverão ser separadas para cada sexo e serem previstas na proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) chuveiro e 1 (um) lavatório para 15 (quinze) leitos, devendo ter instalação sanitária independente para o pessoal de serviço;
- V. As cozinhas, copas, lavanderias e instalações sanitárias deverão ter as paredes revestidas de material liso, impermeável, lavável e resistente;
- VI. As escadas e corredores deverão ter a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e ter os pisos de material impermeável, lavável e resistente. As alturas dos degraus e patamares deverão obedecer a prescrições previstas para os hospitais;
- VII. Quando tiverem mais de um piso deverão ser inteiramente de alvenaria;
- VIII. Ter prevenção contra incêndio;
- IX. Ter reservatório de água de acordo com a prescrição do órgão ou empresa abastecedora;
- X. Ter instalações para coleta e remoção de lixo que garantam perfeita higiene, quando o prédio tiver mais de dois pavimentos.

## SEÇÃO VI

### DOS HOSPITAIS E CASAS DE SAÚDE

Art. 183º - Além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os hospitais, casas de saúde e estabelecimentos congêneres, deverão obedecer, também, as seguintes determinações:

- I. Os hospitais e estabelecimentos congêneres deverão observar o recuo obrigatório de 4,00m (quatro metros) das divisas do lote;
- II. Serem construído inteiramente de material incombustível, não sendo admitidas construções de outro material, mesmo a título precário;
- III. Terem os pés direitos de 2,80 (dois metros e oitenta centímetros) e todas as dependências, excetuados os sanitários, depósitos e dependências de serviços nitidamente secundárias;
- IV. Todos os corredores principais ou os que derem acesso, a quartos, enfermarias, consultórios, salas de cirurgia ou de tratamento, deverão ter uma largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e serem pavimentados com material liso, resistente, impermeável, não sendo

permitido o emprego de piso de cimento. Deverão ser tomadas precauções a fim de evitar ruídos no piso, com o rolamento de carrinhos ou camas. Os corredores secundários deverão ter uma largura de 1,20 (um metro e vinte centímetros);

- V. Os quartos deverão ter as seguintes áreas mínimas:
  - a) 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) para 1 (um) leito;
  - b) 14,00m<sup>2</sup> (quatorze metros quadrados) para 2 (dois) leitos, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- VI. As enfermarias deverão ter uma área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por leito e área máxima de 40,00m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados);
- VII. Para os dormitórios e enfermarias é vedada a orientação para o lado sul;
- VIII. A distância máxima permitida de um quarto ou enfermaria à escada ou rampa mais próxima será de 30,00m (trinta metros);
- IX. As portas dos quartos, enfermarias, salas de cirurgia e tratamento deverão ter uma largura mínima de 1 (um metro) e serem dotadas de bandeira móvel;
- X. Ter instalação sanitária em cada pavimento para uso pessoal de serviço e de doentes, com separação por sexo, nas seguintes proporções:
  - a) Quando para uso de doentes, um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada 10 (dez) leitos; e,
  - b) Quando para uso do pessoal, um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada 30 (trinta) leitos.
- XI. As escadas deverão ter degraus de no máximo, 0,16m (dezesseis centímetros) de altura e patamares de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), que dividam a escada em dois lances aproximadamente iguais. A largura mínima das escadas deverá ser de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- XII. As rampas terão declive máximo de 10% (dez por cento), largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e pavimentação adequada;
- XIII. Quando não houver rampa ou o prédio tiver mais de três pavimentos, será obrigatória a instalação de no mínimo, um elevador com capacidade de transportar a maca;
  - a) O pé-direito será mesmo exigido para as lojas;
  - b) As paredes e pisos das cozinhas, despensas e copas deverão ser revestidas com material liso, impermeável, resistente. Quando for usados azulejos será tolerado o revestimento das paredes, até a altura de 2,05m (dois metros e cinco centímetros);
  - c) Deverão ter instalações sanitárias com mictórios, lavatórios, vasos sanitários para ambos os sexos, independentes para o uso público e de funcionários;
  - d) As cozinhas deverão ter uma área mínima de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e pé-direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros);
  - e) As das cozinhas, copas e despensas deverão ser, obrigatoriamente, protegidas com telas milimétricas;
  - f) Deverão ter câmaras frigoríficas ou refrigeradores adequados às finalidades a que se destinam.

## SEÇÃO VII



## DAS LEITERIAS, MERCADINHOS, AÇOUGUES E ESTABELECIMENTOS CONGÊNERES

Art. 184º - Além de outros artigos deste código que lhes forem aplicáveis deverão obedecer também aos seguintes dispositivos:

- I. As paredes deverão ser revestidas, até a altura de 2,05m (dois metros e cinco centímetros), de material liso, impermeável e lavável;
- II. Os pisos deverão ser revestidos com material liso impermeável e lavável, não sendo permitido no caso de açougues o piso simplesmente cimentado, sendo exigido, também neste caso, rodapé curvo para facilitar a limpeza;
- III. Os compartimentos que servirem como depósitos de produtos comerciais deverão ter as janelas protegidas com telas milimétricas;
- IV. Deverão ter torneiras e ralos em quantidade suficiente para a lavagem de pisos e paredes;
- V. Deverão ter instalações sanitárias com chuveiros, lavatórios, mictórios e vasos sanitários para uso dos empregados na proporção de 1 (um) para cada grupo de 10 (dez) pessoas.

## SEÇÃO VIII

### DAS EDIFICAÇÕES PARA AUDITÓRIOS, CINEMAS, TEATROS E CONGÊNERES

Art. 185º - Além das especificações estabelecidas para edificações recreativas em geral, os auditórios deverão satisfazer ainda os seguintes requisitos:

- I. As portas de entrada e saída deverão ser independentes e abrirem para fora;
- II. A largura das portas, corredores e escadas deverão corresponder a 0,01m (um centímetro), por pessoa, considerada a lotação completa, e terem, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- III. Deverá haver sala de espera com área proporcional a 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada 10 (dez) pessoas, considerada a lotação completa nunca ser inferior a 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
- IV. Terem pé-direito mínimo de 3,00m (três metros) em qualquer ponto da platéia, quando não existir balcão;
- V. No caso de existir balcão, o pé-direito mínimo será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) junto à parede do fundo e 3,00m (três metros) na extremidade aberta do balcão;
- VI. Os balcões deverão ter parapeito com altura mínima de 1,00m (um metro);
- VII. A platéia deverá ter passagem com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) sendo que os níveis deverão ser vencidas por meio de rampas;
- VIII. As poltronas deverão ser dispostas em filas de 15 (quinze), no máximo, quando intercaladas entre duas passagens, e em fila de 7 (sete), no máximo, quando encostadas à parede;
- IX. A distância mínima entre duas filas de poltronas será de 0,90m (noventa centímetros), medida a partir do encosto das poltronas;

- X. A distância mínima entre a primeira fila de poltronas e o palco será de 4,00m (quatro metros) exceto no caso de auditório para fins comerciais, onde a distância mínima será de 2,00m (dois metros);
- XI. Possuir área no interior do lote, proporcional a 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada 20 (vinte) espectadores, considerada a lotação completa, destinada a abrigar o público e dar acesso às bilheteiras;
- XII. As bilheteiras deverão corresponder a, no mínimo, um para cada 1.000 (mil) espectadores, considerada a lotação completa.

Art. 186º - Além da especificação estabelecida nos artigos os cinemas deverão satisfazer ainda os seguintes requisitos:

- I. O piso do balcão deverá guardar em qualquer ponto a distância mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) da faixa luminosa de projeção;
- II. Deverão possuir cabine de projeção observando as exigências das autoridades competentes.

Art. 187º - Além das especificações estabelecidas no artigo aos teatros deverão satisfazer ainda os seguintes requisitos:

- I. Possuir camarins para os artistas com sanitários na proporção de um chuveiro, um lavatório e uma bacia sanitária para cada 5 (cinco) camarins;
- II. O depósito de cenários e outros apetrechos utilizados nos espetáculos deverá ser construído inteiramente de material incombustível;
- III. A boca de cena, quando existir, será vedada com material incombustível, capaz de interromper, em caso de incêndio as comunicações entre o público e os bastidores;
- IV. Terem as partes destinadas ao público e aos artistas inteiramente separadas, não havendo entre ela mais do que as comunicações dos serviços indispensáveis.

## SEÇÃO IX

### DOS DEPÓSITOS DE MERCADORIAS E SUCATAS

Art. 188º - Além de outras disposições deste código que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer às seguintes condições específicas:

- I. Deverão ter o pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros); e,
- II. Deverão ter os pisos pavimentados com material incombustível e lavável.

Art. 189º - Quando se tratar de depósito de materiais que pela sua natureza possam ser conservados ao tempo, deverão ser guardados de maneira a não serem visíveis dos logradouros públicos. Para tanto será exigido um muro periférico de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura.

## SEÇÃO X

### DOS DEPÓSITOS INFLAMÁVEIS E EXPLOSIVOS

Art. 190º - Além de outras disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer ainda às seguintes:

- I. O pedido de aprovação das instalações deverá ser acompanhado dos seguintes elementos:
  - a) Planta de localização, na qual deverá constar a edificação do maquinário e a posição dos recipientes e dos tanques;
  - b) Especificação da instalação, mencionando o tipo do inflamável, natureza e a capacidade dos tanques ou recipientes, os dispositivos de proteção contra incêndio, aparelhos de sinalização, assim como todo aparelhamento ou maquinário empregado na instalação.
- II. Os depósitos de explosivos deverão ser localizados fora das áreas urbanas e deverão manter um afastamento mínimo de 50,00m (cinquenta metros) das divisas do terreno.

## SEÇÃO XI

### DAS FÁBRICAS E OFICINAS

Art. 191º - Além de outros dispositivos deste Código, que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer aos seguintes:

- I. Terem as fontes de calor ou dispositivos onde se concentra o mesmo, convenientemente dotados de isolamento térmico e afastados pelo menos, 0,50m (cinquenta centímetros) das paredes;
- II. Terem os depósitos combustíveis em locais adequadamente preparados;
- III. Terem instalações e aparelhamento preventivo contra incêndios;
- IV. Terem estrutura metálica ou de concreto armado quando tiverem mais de dois (2) pavimentos;
- V. Terem as paredes, quanto junto às divisas, do tipo corta fogo (dupla), elevadas 1,00m (um metro), no mínimo, acima da calha ou teto;
- VI. Terem as escadas e os entrespos de material incombustível;
- VII. Terem o pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
- VIII. Terem nos locais de trabalho iluminação natural através de abertura com área mínima de 1/7 (um sétimo) da área do piso, sendo admitidos lanternins ou “shed”;
- IX. Terem compartimentos sanitários em cada pavimento devidamente separados para uso de ambos os sexos, nas seguintes proporções:
  - a) Sanitário masculino: 1 (um) vaso, 1 (um) mictório, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada grupo de 25 (vinte e cinco) pessoas ou fração; e,
  - b) Sanitários femininos: 1 (um) vaso, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) pessoas ou fração;
- X. Terem vestiários com armários para todos os operários em grupos separados para cada sexo;
- XI. Nos estabelecimentos onde trabalham mais de 50 (cinquenta) operários deverão ter obrigatoriamente refeitório;
- XII. Quando houver chaminé, a mesma deverá estar 5,00m (cinco metros) acima de qualquer edificação situada num raio de 50,00m (cinquenta metros).

## SEÇÃO XII

### DOS POSTOS DE SERVIÇO

Art. 192º - Posto de serviço é a edificação destinada a atender o abastecimento, lavagem e lubrificação, bem como pequenos reparos de urgência de veículos automotores.

Art. 193º - Além dos dispositivos que lhes forem aplicáveis, os postos de serviço estarão sujeitos aos seguintes:

- I. Deverão apresentar projetos detalhados dos equipamentos e instalações;
- II. Deverão ser construídos com material incombustíveis, salvo o madeiramento do telhado e as esquadrias internas;
- III. Deverão ter muros de alvenaria de 2,00m (dois metros) de altura, separando-os das propriedades limítrofes;
- IV. Os aparelhos, inclusive as bombas, deverão estar recuados de no mínimo 6,00m (seis metros) do alinhamento e das divisas dos terrenos;
- V. Quando os aparelhos, com exceção das bombas estiverem situados em recintos fechados poderão ser instalados junto às divisas;
- VI. Deverão ter instalações sanitárias franqueadas ao público, separadas para ambos os sexos;
- VII. Deverão ter instalações e aparelhamento preventivo contra incêndio.

## SEÇÃO XIII

### DAS GARAGENS

Art. 194º - A obrigatoriedade ou não de construção de garagens nas edificações deve obedecer ao previsto na lei de Zoneamento.

Art. 195º - As garagens particulares deverão ter uma área mínima de 15,00m (quinze metros quadrados) e dimensão mínima de 3,00m (três metros).

PARÁGRAFO 1º - As garagens em edificações unifamiliares poderão ocupar o afastamento lateral se forem abertas.

PARÁGRAFO 2º - Nos casos de prédios de função mista, isto é, de escritórios ou comercial e residencial, a capacidade de garagem será, no mínimo, igual ao número de unidades residenciais.

Art. 196º - São considerados edifícios de estacionamento de veículos aqueles que destinarem para tal fim mais de 60% (sessenta por cento) de sua área construída.

Art. 197º - As garagens em prédios com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltadas para as vias de menor movimento.

PARÁGRAFO ÚNICO – Sempre que se apresentar impossibilidade em atender a esta exigência, em virtude da exigüidade da testada o terreno para o logradouro de menor

movimento, ficará a critério do órgão técnico competente da Prefeitura a dispensa do atendimento do disposto neste artigo.

Art. 198º - A Prefeitura Municipal poderá negar licença a construção de edifícios de estacionamento, toda vez que julgar inconveniente à circulação de veículos na via pública.

Art. 199º - Considera-se garagens coletivas as edificações destinadas a guarda de veículos automotores, podendo ter serviços de abastecimento ou não.

Art. 200º - O abastecimento somente será permitido nestas garagens quando sua capacidade for maior que 50 (cinquenta) veículos, devendo as bombas satisfazerem as seguintes condições:

- I. Serem instalados no interior da edificação;
- II. Ter seu número limitado em uma bomba para cada grupo de 100 (cem) veículos estacionados; e,
- III. Obedecer as demais exigências prescritas para os postos de serviço.

Art. 201º - Além das exigências que lhe couberem, no presente Código, as garagens coletivas deverão obedecer mais as seguintes:

- I. Serem construídas inteiramente de material incombustível, salvo o madeiramento de cobertura e esquadrias;
- II. Terem pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- III. Terem área mínima de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada veículo estacionar;
- IV. Terem assegurada a circulação livre, de entrada e saída, quando estacionados os carros dentro da garagem;
- V. Terem as rampas largura mínima de 3,00m (ter metros) e declividade máxima de 20% (vinte por cento);
- VI. Terem acesso por meio de dois ou mais vãos com largura mínima de 3,00m (três metros) cada um. Admitir-se-á um vão único com largura mínima de 6,00m (seis metros);
- VII. Terem sinalização de alarme e aviso de saída, junto ao logradouro;
- VIII. Terem assegurada a ventilação permanente, na proporção de 1/20 (um vigésimo) da área construída; e,
- IX. Terem instalações e aparelhamento preventivo contra incêndio.

## SEÇÃO XIV

### DAS LAVANDERIAS E TINTURARIAS

Art. 202º - Além de outras disposições deste código que lhes forem aplicáveis, as construções destinadas à lavanderias e tinturarias, deverão satisfazer às seguintes:

- I. Serem construídas em material incombustível;
- II. Terem pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
- III. Terem paredes revestidas de até 2,05m (dois metros e cinco centímetros) de altura, no mínimo, de material liso e impermeável; e,
- IV. Terem instalações sanitárias com vasos sanitários e lavatórios, para uso dos empregados na proporção de 1 (um) para cada grupo de 10 (dez) pessoas.

Item V: Aprovação pela S.V.O. das instalações elétricas, hidro-sanitárias e mecânicas (lay out).

## SEÇÃO XV

### DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS A MERCADOS E SUPERMERCADOS

Art. 203º - As edificações destinadas a mercados e supermercados deverão satisfazer as seguintes exigências, além das condições estabelecidas para edificação em geral:

- I. Situar-se em terreno de frente não inferior a 20,00m (vinte metros quadrados) e área mínima de 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).
- II. Ter pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros).
- III. Ser dotados de pisos revestidos de ladrilhos ou material similar com número de ralos suficiente para o rápido escoamento de água de lavagem.
- IV. Observar o recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) com utilização da área resultante para o escoamento de veículos.
- V. Dispor de abertura de iluminação e ventilação com área total não inferior a 1/5 (um quinto) da área interna e dispostas de modo a proporcionar iluminação homogênea para todo o compartimento.

Art. 204º - As ruas internas dos mercados, cobertos ou não, destinadas exclusivamente a pedestres terão no mínimo 3,00m (três metros) de largura e às destinadas a veículos terão 4,00m (quatro metros) de largura mínima.

Art. 205º - O projeto de edificação para mercado, especificará a destinação de cada compartimento, segundo o ramo comercial, subordinando-se as disposições deste Código que lhe for aplicável.

Art. 206º - Nenhum compartimento poderá ter área inferior a 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) e largura menor que 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

PARÁGRAFO ÚNICO – Nenhuma parede divisória de compartimento poderá ter altura inferior a 250m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 207º - Os mercados deverão dispor de instalação sanitária masculina na proporção mínima de 1 (um) vaso sanitário e 1 (hum) chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) compartimentos e 1 (hum) lavatório e 1 (hum) mictório para cada grupo de 10 (dez) compartimentos, as instalações femininas serão executadas na proporção mínima de 1 (hum) vaso sanitário e 1 (hum) chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) compartimentos, obedecida a exigência mínima de 2 (dois) chuveiros.

Art. 208º - Será permitida a instalação de supermercado nos pavimentos térreos e de subsolo, de edificações não especificamente destinadas para este fim, desde que atendidas as exigências do artigo 203º e observado o recuo de 6,00m (seis metros) para o pavimento térreo, com acesso completamente independente da edificação e sem interferência com o play-ground.

Art. 209º - A distância mínima entre os balcões-prateleira, para assegurar a livre circulação interna, será de 1,80m (hum metro e oitenta centímetros).

Art. 210º - As portas de acesso deverão ter largura mínima de 1,40m (hum metro e quarenta centímetros) guardada a proporção obrigatória de uma porta para cada 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

PARÁGRAFO ÚNICO – As saídas individuais de controle do estacionamento guardarão a proporção de que trata este artigo a partir do mínimo de duas.

Art. 211º - Os supermercados disporão de instalações sanitárias nas seguintes proporções:

Masculino: 1 (hum) W.C., 1 (hum) lavatório e 2 (dois) mictórios para cada 200m<sup>2</sup>(duzentos metros quadrados).

Feminino: 1 (hum) W.C., 1(hum) lavatório para cada 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

PARÁGRAFO ÚNICO – Será exigida a instalação de no mínimo 2 (dois) sanitários para funcionários, na proporção de 1 (um) W.C. para cada 10 (dez).

## SEÇÃO XVI

### DAS LOJAS, ARMAZÉNS E DEPÓSITOS

Art. 212º - Para lojas, armazéns e depósitos, além das disposições deste Código, para edificações em geral é obrigatório o atendimento dos requisitos desta seção.

Art. 213º - Será permitida a subdivisão de lojas, armazéns ou depósitos, desde que as áreas resultantes não sejam inferiores a 18,00m (dezoito metros quadrados) e tenham projeto regulamente aprovado.

Art. 214º - As lojas que abrem para galerias poderão ter dispensadas iluminação e ventilação diretas, quando sua profundidade não exceder a largura da galeria e o ponto mais distante de sua frente em relação ao acesso da própria galeria não exceder de 4 (quatro) vezes a largura desta.

Art. 215º - Nas edificações destinadas a lojas, armazéns ou depósitos, deverão existir, por unidade, um (1) vaso sanitário, (observadas as separações por sexo e isolamento individual quanto aos vasos sanitário).

PARÁGRAFO 1º - Para lojas e armazéns com área igual ou inferior a 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) e depósitos, admite-se a instalação de um só vaso sanitário.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Quando as lojas não dispuserem de sanitário, as instalações sanitárias serão coletivas e dimensionadas de acordo com a sua utilização e o mínimo em número de 1 (um) vaso sanitário para cada unidade.

Art. 216º - Os armazéns e depósitos não poderão ter seus locais de trabalho comunicados diretamente com compartimentos destinados a dormitórios ou sanitários.

Art. 217º - As paredes internas e os pisos de armazéns serão revestidos respectivamente de azulejo e ladrilhos, ou de material similar adequado, devendo dar-se o revestimento das paredes até a altura de 2,00m (dois metros).

Art. 218º - As edificações destinadas a depósito de materiais de fácil combustão, deverão dispor de instalações contra incêndio e respectivo equipamento, de acordo com as especificações do Corpo de Bombeiros do Rio de Janeiro.

## SEÇÃO XVII

### DOS RESTAURANTES, BARES E LANCHONETES

Art. 219º - As edificações destinadas a restaurantes, além de respeitar as disposições deste capítulo e as relativas edificações em geral, deverão subordinar-se aos seguintes requisitos:

- I. Dispor de salão de refeição com área mínima de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) as paredes revestidas com material impermeável, até a altura mínima de 2,00 (dois metros).
- II. Dispor de área anexa ao salão de refeições com dimensões capazes de conter um lavatório para cada 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) ou fração.
- III. Dispor de cozinha, sem comunicação direta, com o salão de refeições, com área equivalente a 1/5 (um quinto) deste, observado os mínimos de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) quanto a área e 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) quanto a menor dimensão.
- IV. Dispor de copa, comunicando-se com o salão de refeições e com a cozinha, com área equivalente a 2/3 (dois terços) desta, observados os mínimos de 8,00m (oito metros quadrados) quanto a área e 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) quanto a menor dimensão.

Art. 220º – Será obrigatório a execução de instalações sanitárias para uso público com 1 (um) vaso sanitário, dois lavatórios e dois mictórios para cada 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) do salão de refeições, observadas a separação por sexo e isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

PARÁGRAFO ÚNICO – As instalações de uso privativo dos empregados deverão compor-se de um vaso sanitário, um mictório, um lavatório e um chuveiro para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) ou fração, de salão de refeições, observadas a separação por sexo e o isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

Art. 221º - Será obrigatória a instalação de exaustores na cozinha.

Art. 222º - Os bares e casas de lanche deverão dispor de lavatórios no recinto de uso público e na área de serviço.

Art. 223º - As instalações sanitárias dos bares e lanchonetes deverão compor-se de, no mínimo, um vaso, dois mictórios e um lavatório, observadas as separações por sexo e o isolamento individual quanto ao sanitário, com localização que permita fácil acesso ao público.



Art. 224º - As edificações destinadas a restaurantes, bares e casas de lanches, deverão ser dotadas de instalações e equipamentos para combate auxiliar de incêndio, segundo os modelos e especificações do Corpo de Bombeiros do Rio de Janeiro.

PARÁGRAFO ÚNICO – os projetos de equipamentos, a critério da S.V.O. poderão ser solicitados para aprovação do projeto da edificação ou da reforma.

## DAS PENALIDADES E DOS RECURSOS

Art. 225º - As infrações a este código serão punidas com as seguintes penas precedidas de notificação.

- a) Multa
- b) Embargo
- c) Interdição
- d) Apreensão do material na construção
- e) Demolição

PARÁGRAFO ÚNICO – A pena de multa poderá ser acumulada com qualquer das outras previstas neste artigo.

## SEÇÃO XIX

### DAS MULTAS

Art. 226º - A pena de multa será aplicada nos casos e dentro dos limites quantitativos previstos no Código Tributário do Município.

Art. 227º - Verificada a infração punível com multa, o fiscal da Secretária de Viação e Obras Públicas levará o respectivo auto de infração com registro resumido da ocorrência e o encaminhará ao Secretário de Viação e Obras Públicas para aplicação da penalidade.

Art. 228º - Auto de infração será lavrado em três vias, de acordo com modelos impressos da prefeitura e apresentado ao infrator para assinatura, juntamente com o fiscal atuante.

PARÁGRAFO 1º - Estando ausente no momento ou recusando-se a assinar o auto de infração, será o fato registrado com duas testemunhas, reputando-se perfeito o documento para efeito a que se destine.

Art. 229º - O auto de infração conterà obrigatoriamente:

- a) Nome e qualificação do infrator
- b) Anotação do dia, hora e local em que se verifica a infração
- c) Individualização da falta cometida
- d) Nome e qualificação das testemunhas quando for o caso
- e) Especificação do prazo de defesa

Art. 230º - Lavrado o auto da infração será imediatamente efetuada a intimação do infrator para oferecer defesa no prazo de 72 (setenta e duas) horas.

PARÁGRAFO ÚNICO – Nos casos de recusa ao recebimento de intimação corre imediatamente o prazo de defesa.

## SEÇÃO XX

### DO EMBARGO

Art. 231º - Dar-se-ão embargos sempre que verificar execução de obra:

- a) Sem licença quando indispensável;
- b) Em desacordo com o projeto aprovado;
- c) Com inobservância de alinhamento ou de nivelamento fixados pela Prefeitura.

Art. 232º - Verificada a infração, o fiscal da S.V.O. notificará o infrator ou o proposto para sana-lo dentro de 48 (quarenta e oito) horas, comunicando o fato ao Secretário do órgão competente.

Art. 233º - Não sendo atendida a notificação, será lavrada nota de infração, ficando o autuado passível de pena de multa ou acumulada.

Art. 234º - Não sendo atendido o primeiro ato de infração, será lavrado em segundo e embargada a obra, a qual só poderá prosseguir depois da decisão das autoridades competentes da S.V.O.

PARÁGRAFO ÚNICO – Aplicam-se aos processos do embargo o mesmo rito dos de multa.

Art. 235º - No caso de infração do artigo 247º - letra “a” – os embargos se darão independentemente da notificação preliminar.

Art. 236º - Os embargos serão efetuados pelo engenheiro ou arquiteto responsável pelo distrito, após verificação local.

## SEÇÃO XXI

### DA INTERDIÇÃO

Art. 237º - Dar-se-á interdição sempre que:

- a) Execução de obra que ponha em risco a estabilidade das edificações, ou exponha a perigo o público ou operário;
- b) Prosseguimento de obra embargada.

PARÁGRAFO 1º - A interdição no caso de alínea “a”, será sempre precedido de vistoria.

PARÁGRAFO 2º - A interdição nos casos de alínea “b”, se fará por despacho no processo de embargo.

Art. 238º - Até cessarem os motivos de interdição será proibida a ocupação permanente ou provisória, sobre qualquer título, da edificação, podendo a obra ficar sob a vigilância do poder da polícia.

Art. 239º - Efetuada a interdição será o infrator cientificado, com aplicação, no que couber, do processo indicado por multa.

## SEÇÃO XXII

### DA APREENSÃO DO MATERIAL DE CONSTRUÇÃO NA OBRA

Art. 240º - Não obedecida à interdição, poderá a Fiscalização da S.V.O. proceder a apreensão de todo o material da obra, lavrando-se no ato o termo de apreensão com discriminação do material apreendido e recolhendo-os aos depósitos da Prefeitura.

PARÁGRAFO 1º - Sanadas as irregularidades, os materiais apreendidos serão devolvidos ao depósito onde se encontram.

PARÁGRAFO 2º - Se as irregularidades não forem sanadas dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a Prefeitura não se responsabilizará pela devolução do material.

## SEÇÃO XXIII

### DA DEMOLIÇÃO

Art. 241º - Far-se-á demolição total ou parcial da edificação sempre que:

- a) Se verificar inadapável às condições deste código, obra interdita por falta de licença;
- b) Deixar o infrator de ingressar com pedido de licença da obra clandestinamente, dentro de 30 (trinta) dias contados a sua interdição;
- c) Comprovar a impossibilidade de recuperação da obra interdita na forma do cap. V, seção IV.

PARÁGRAFO 1º - Nos casos de alínea “a” e “b”, intimando o infrator a iniciar a demolição no prazo de 48 horas, e não atendida a intimação, a Prefeitura executará diretamente a medida, cobrando as despesas dela decorrentes com o acréscimo de 30% de seu valor como taxa de administração sem prejuízo da aplicação da multa no Código Tributário de Município.

PARÁGRAFO 2º - Nos casos de alínea “c”, verificada a iminência de perigo, poderá a Prefeitura executar a demolição sem prévia ciência do proprietário.

Art. 242º - Toda obra não licenciada em terreno de domínio da União, Estado ou Município de Araruama, será sumariamente demolida, imputando-se ao infrator as despesas ocasionadas, com acréscimo da taxa de administração de 30 %, sem prejuízo da aplicação da multa cabível.

Art. 243º - Sempre que houver recomendação do estado das obras, ou qualquer peculiaridade que se verifique em torno delas, será ouvida a Procuradoria Jurídica da Prefeitura Municipal sobre a necessidade de cessação de medidas judiciais, garantidoras de interdição ou demolição.

## SEÇÃO XXIV

### DOS RECURSOS

Art. 244º - Das penalidades impostas nos termos deste Código caberá recurso administrativo à autoridade imediatamente superior àquela que as aplicar, sendo o Prefeito Municipal a última instância.

Art. 245º - Os recursos deverão ser impostos nos 5 (cinco) dias seguintes ao da intimação da penalidade aplicada, acompanhadas das razões e provas que o instruem.

PARÁGRAFO ÚNICO – Todos os recursos serão processados através da autoridade a que se recorra.

Art. 246º - nenhum recurso terá efeito suspensivo.

Art. 247º - nenhum recurso de decisão que haja imposto multa será recebido sem prova de haver o recorrente depositado o valor da penalidade aplicada.

PARÁGRAFO ÚNICO – Provido o recurso interposto da aplicação de multa, restituir-se-á recorrente o valor depositado.

PARÁGRAFO 2º - Na impossibilidade de coletas de assinaturas referidas no parágrafo anterior, será considerada a fé pública do fiscal autuante e o auto de infração será visado pelo engenheiro ou arquiteto da S.V.O.

PARÁGRAFO 3º - A primeira via do auto de infração será entregue ao autuado ou lhe será remetida pelo correio, se estiver ausente ou se recusar recebê-la, caso em que se juntada ao processo e multa com competente anotação.

## CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES AOS PROFISSIONAIS

Art. 248º - Além das penalidades previstas na legislação federal pertinente, os profissionais registrados na Prefeitura Municipal ficam sujeitos às seguintes:

- I. Suspensão da matrícula na Prefeitura Municipal, pelo prazo de 1 (um) ano e 6 (seis) meses, quando:
  - a) Omitirem no projeto a exigência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção do terreno;
  - b) Apresentarem projetos em evidente desacordo com o local ou falsearem medidas, cotas e demais indicações do desenho;
  - c) Executarem obras em flagrantes 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; e
  - i) Entravarem ou impedirem a boa marcha da fiscalização.
- II. Suspensão da matrícula pelo prazo de 6 (seis) a 12 (doze) meses, em caso de reincidência.

Art. 249º - As suspensões serão impostas mediante despacho publicado na imprensa local e mediante ofício ao interessado, assinado pelo Prefeito Municipal e pelo responsável pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

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

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

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

## **CAPÍTULO X DOS RECURSOS**

Art. 250º - Caberá recurso ao Prefeito Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, na forma da legislação vigente.

Art. 251º - O recurso de que trata o artigo anterior deverá ser julgado no prazo de 30 (trinta) dias ocorridos, contados da data de sua apresentação ou interposição.

Art. 252º - Caso o recurso seja resolvido favoravelmente ao infrator, serão devolvidas as importâncias pagas a título de multas e serão suspensas as penalidades impostas.

## **CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 253º - A numeração das edificações, bem assim como das economias distintas dando para via pública, no pavimento térreo, será estabelecida pelo órgão competente da prefeitura municipal.

PARÁGRAFO 1º - É obrigatória a colocação da placa de numeração do tipo oficial ou artístico, a juízo do órgão competente, que deverá ser fixado em lugar visível, no muro de alinhamento, na fachada ou em qualquer parte entre o muro de alinhamento e a fachada.

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

PARÁGRAFO 3º - Caberá também ao órgão competente a numeração de habilitações em fundos de lote.

PARÁGRAFO 4º - A numeração das novas edificações será processada por ocasião da vistoria.

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

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

Art. 254º - A numeração dos apartamentos, salas, escritórios ou economias distintas, internas de uma mesma edificação, caberá ao proprietário ou proprietários, mais sempre de acordo com o seguinte:

- I. Sempre que houver mais de uma economia por pavimento, estas deverão ser numeradas, adotando-se para o primeiro pavimento (térreo) os números de 101 (cento e um) a 199 (cento e noventa e nove), para o segundo pavimento de 201 (duzentos e um) a 299 (duzentos e noventa e nove), e assim sucessivamente; para o primeiro sub-solo, de 001(zero, zero, um) a 099 (zero, noventa e nove) e assim sucessivamente;
- II. A numeração destas economias deverá constar das plantas baixas do projeto de construção ou reforma do prédio e não poderá ser alterada sem autorização da Municipalidade.

Art. 255º - As construções particulares executadas sem licença dentro da área urbana e que por sua natureza poderem ser toleradas deverão ser regularizadas mediante levantamento cadastral, procedidos por profissionais habilitados.

Art. 256º - As alterações e as regulamentações necessárias a implantação e ajustamento do presente código, desde que resguardem a formulação geral e diretrizes aprovadas, serão, após estudadas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, aprovada pelo Prefeito, por Decreto.

Art. 257º - As resoluções da ABNT, da CONFRA e do CREA, constituir-se-ão em parte integrante deste Código.

Art. 258º - Para o fiel cumprimento das disposições desta lei a Prefeitura Municipal poderá, se necessário, valer-se de mandado judicial, através da ação comunitária, de acordo com o disposto no Código de Processo Civil.

Art. 259º - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação deste código serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

**TABELA I – RESIDÊNCIAS**

	VESTIBULO	SALA DE ESTAR	SALA DE REFeições	COPA	COZINHA	1º QUARTO	DEMAIS QUARTOS	BANHEIRO	LAVANDERIA
CÍRCULO INSCRITO	0,80	2,50	2,40	1,50	2,00	2,50	2,50	1,20	1,50
ÁREA MÍNIMA	1,00	12,00	6,00	4,00	6,00	12,00	9,00	4,00	4,00
ILUMINAÇÃO MÍNIMA	1/10	1/6	1/6	1/8	1/8	1/6	1/6	1/8	
VENTILAÇÃO MÍNIMA	1/20	1/12	1/12	1/16	1/18	1/12	1/12	1/16	1/16
PÉ DIREITO MÍNIMO	2,40	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,40	2,60
PROFUNDIDADE MÁXIMA	3 X Pé Direito	3 x Pé Direito	3 x Pé Direito	3 x Pé Direito	3 x Pé Direito	3 x Pé Direito	3 x Pé Direito	3 x Pé Direito	3 x Pé Direito
REVESTIMENTO DA PAREDE				Impermeável até 1,50	Impermeável até 1,50			Impermeável até 1,50	Impermeável até 1,50
REVESTIMENTO DOS PISOS				Impermeável e lavável	Impermeável	Isolante térmico	Isolante térmico	Impermeável e lavável	Impermeável e lavável
VERGA MÁXIMA	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito
<p><b>OBSERVAÇÕES:</b></p> <p>I. As linhas ILUMINAÇÃO MÍNIMA e VENTILAÇÃO MÍNIMA referem-se a relação entre a área da abertura e a área do piso.</p> <p>II. Todas as dimensões são expressas em metros.</p> <p>III. Todas as áreas são expressas em metros quadrados.</p> <p>IV. A linha VERGA MÁXIMA refere-se a relação entre a altura da verga e a altura do pé direito.</p> <p>V. Mínima iluminação e ventilação permitida - 0,50m<sup>2</sup>.</p> <p>VI. Ver artigo 149, Parágrafo 1º.</p>	<p>I. Toleradas iluminação e ventilação zenital.</p> <p>II. No caso de edifícios são toleradas chaminés e dutos horizontais para ventilação.</p>	<p>I. Menor dimensão 2,50m.</p>	<p>I. Menor dimensão 2,50m.</p>	<p>I. Menor dimensão 2,00m.</p>	<p>I. Tolerada iluminação e ventilação zenital.</p> <p>II. Nos edifícios são toleradas chaminés de ventilação e dutos horizontais.</p>	<p>I. Menor dimensão 2,50m.</p>	<p>I. Menor dimensão 2,50m.</p>	<p>Ver art. 164 – seção X – cap. – VI – Compartimentos sanitários.</p> <p>I. Toleradas iluminação e ventilação zenital.</p> <p>II. Não poderá comunicar-se diretamente com a cozinha e sala de refeições.</p> <p>III. Nos edifícios, tolerada chaminé de ventilação e dutos horizontais. Em locais de uso público, são permitidos sub-compartimentos com apenas 1 (um) vaso sanitário ou apenas 1 (um) chuveiro – área mínima 1,00m<sup>2</sup> - dimensão mínima 1,00m.</p> <p>IV. Menor dimensão 1,20m</p> <p>V. No caso de mais de um banheiro, os demais podem ter área de 3,00m<sup>2</sup>.</p>	<p>I. Tolerada iluminação e ventilação zenital.</p> <p>II. Nos edifícios são tolerados chaminés de ventilação e dutos horizontais.</p>



**TABELA II – RESIDÊNCIAS**

	DEPÓSITO	GARAGEM	ABRIGO	QUARTO DE EMPREGADA	CORREDOR	SOTÃO	PORÃO	ESCRITÓRIO ATELIER SALA DE ESTUDOS	ADEGA	ESCADA
	1,60	2,40	2,00	2,00	0,90	2,00	1,50	2,40	1,00	0,90
	4,00	15,00		6,00		6,00	4,00	6,00		
	1/10			1/6	1/10	1/10	1/10	1/6		
	1/20	1/10		1/12	1/20	1/20	1/20	1/12		
	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	Mínimo 1,80 Média 2,20	2,40	2,40	2,40	Altura mínima Livre de 2,20
PROFUNDIDADE MÁXIMA		3 x Pé Direito		3 x Pé Direito		3 x Pé Direito	3 x Pé Direito	3 x Pé Direito		
REVESTIMENTO DA PAREDE	Impermeável até 1,50							Isolante térmico	Impermeável	
REVESTIMENTO DOS PISOS	Impermeável E lavável	Impermeável	Impermeável	Isolante térmico						
VERGA MÁXIMA	1/8 Pé Direito			1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	1/8 Pé Direito	
VII. OBSERVAÇÕES: As linhas ILUMINAÇÃO e VENTILAÇÃO MÍNIMA referem-se a relação entre a área da abertura e a área do piso. VIII. Todas as dimensões são expressas em metros. IX. Todas as áreas são expressas em metros quadrados. X. A linha VERGA MÁXIMA refere-se a relação entre a altura da verga e a altura do pé direito. XI. Iluminação e ventilação mínima permitida 0,50m <sup>2</sup> . Ver artigo 149, Parágrafo 1º.	I. Tolerada iluminação e ventilação zenital. II. Nos edifícios, são toleradas chaminés de ventilação e dutos horizontais. III. Ficam dispensados destas exigências os depósitos que apresentarem uma das dimensões inferior a 1,00m.	I. Poderá ser computada como área de ventilação a área de porte, quando exige-se área mínima de ventilação em venezianas. II. Quando a garagem situar-se abaixo do nível de rua a rampa de acesso deverá ter 1,50m em nível.	I. Menor dimensão 2,00m.	I. Tolerada iluminação e ventilação zenital. II. Nos edifícios são toleradas chaminés de ventilação e dutos horizontais. III. Para corredores com mais de 10,00m de comprimento é obrigatória a ventilação natural.	I. Permitida iluminação e ventilação zenital. II. Deverá obedecer as condições exigidas para finalidade a que se destina.	I. Deverá obedecer as condições exigidas para finalidade a que se destina.	I. Menor dimensão 2,40m.			I. Deverá ser de material incombustível ou tratada para ter. II. A exigência do item 1 fica dispensada para escadas tipo marinho e caracol, admitidas para acesso a torres; jiras, adegas, atelier, escritórios e outros casos especiais, largura mínima 0,80m. III. Sempre que o número de degraus exceder de 19, deverá ser intercalado um patamar com comprimento mínimo de 0,90m. IV. A largura mínima do degrau será de 0,25m. V. A altura máxima do degrau será de 0,18m.

**TABELA III – EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO COLETIVA – PARTES COMUNS**

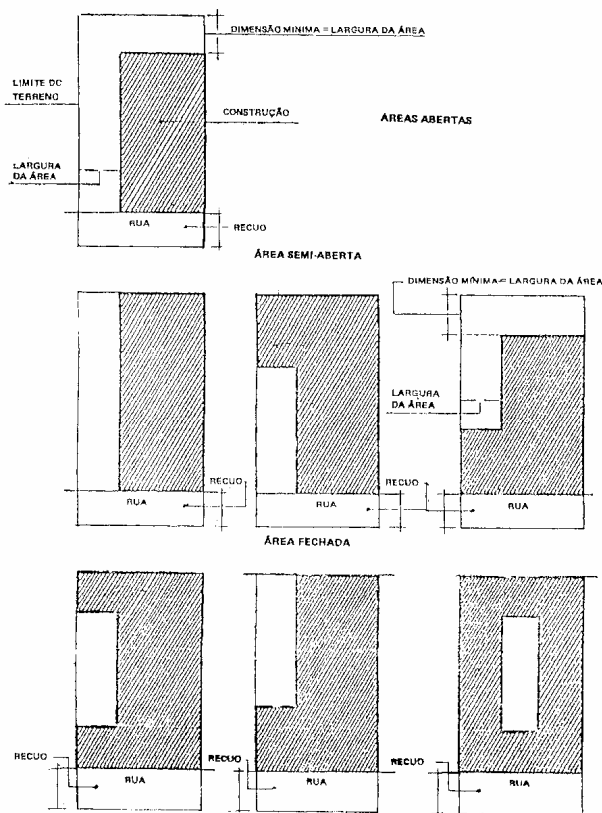
	HALL DO PRÉDIO	HALL DA UNIDADE RESIDENCIAL	CORREDORES PRINCIPAIS	ESCADAS	RAMPAS
CÍRCULO INSCRITO	2,00	1,50	1,20	1,20	1,20
ÁREA MÍNIMA	6,00	3,00			
ILUMINAÇÃO MÍNIMA	1/10	1/8	1/10	1/10	1/10
VENTILAÇÃO MÍNIMA		1,20			
PÉ DIREITO MÍNIMO	2,40	2,40	2,40	Altura mínima livre 2,20	Altura mínima livre 2,20
PROFUNDIDADE MÁXIMA	4 x Pé Direito	3 x Pé Direito			
REVESTIMENTO DA PAREDE				Impermeável até 1,50	
VERGA MÁXIMA	1/8	1/8		1/8	1/8
<p><b>OBSERVAÇÕES:</b></p> <p>XIII. As linhas ILUMINAÇÃO MÍNIMA e VENTILAÇÃO MÍNIMA referem-se a relação entre a área da abertura e a área do piso.</p> <p>XIV. Todas as dimensões são expressas em metros.</p> <p>XV. Todas as áreas são expressas em metros quadrados.</p> <p>XVI. A linha VERGA MÁXIMA refere-se a relação entre a altura da verga e a altura do pé direito.</p> <p>XVII. Mínima iluminação e ventilação permitida – 0,50m<sup>2</sup>.</p> <p>XVIII. Ver artigo 149, Parágrafo 1º.</p>	<p>A área mínima de 6m<sup>2</sup> é exigida quando houver um só elevador. Quando houver mais de um elevador a área deverá ser aumentada de 30% por elevador excedente.</p>	<p>I. Tolerada a ventilação por meio de chaminés de ventilação e dutos horizontais.</p> <p>II. Deverá haver ligação entre o "hall" e a caixa de escadas.</p> <p>III. Tolerada ventilação pela caixa de escada.</p>	<p>I. Consideram-se corredores principais os que dão acesso às diversas unidades dos edifícios de habitação coletiva.</p> <p>II. Quando a área for superior a 10m<sup>2</sup>, deverão ser ventilados na relação de 1/24 da área do piso.</p> <p>III. Quando o comprimento for superior a 10m, deverá ser alargada de 0,10m por 5m, ou fração.</p> <p>IV. Quando não houver ligação direta com o exterior, será tolerada ventilação por meio de chaminés de ventilação ou pela caixa de escada.</p>	<p>I. Deverá ser de material incombustível ou tratada para tal.</p> <p>II. Sempre que o número de degraus exceder de 15, deverá ser intercalado um patamar com comprimento mínimo de 1,20m.</p> <p>III. A altura máxima do degrau será de 0,18m.</p> <p>IV. A largura mínima do degrau será de 0,25m.</p>	<p>I. Deverá ser de material incombustível ou tratada para tal.</p> <p>II. O piso deverá ser antiderrapante.</p> <p>III. A inclinação máxima será de 15% (quinze por cento).</p>

**TABELA IV – EDIFÍCIOS COMERCIAIS**

	HALL DO PRÉDIO	HALL DOS PAVIMENTOS	CORREDORES PRINCIPAIS	CORREDORES SECUNDÁRIOS	ESCADAS	ANTI-SALAS	SALAS	SANITÁRIOS	KIT	LOJAS	SOBRELOJA	
	3,00	2,00	2,00	1,00	1,20	1,80	2,40	0,90	0,90	3,00	3,00	
	1,2,00	8,00				4,00	6,00	1,00	1,50			
		1/20	1/10		1/10	1/12	1/12	1/16	1/12	1/8	1/8	
	2,80	2,40	2,40	240	Altura mínima Livre 2,20	2,40	2,60	2,40	2,40	2,80	2,60	
PROFUNDIDADE MÁXIMA						3 x Pé Direito	3 x Pé Direito	3 x Pé Direito	3 x Pé Direito		3 x Pé Direito	
REVESTIMENTO DA PAREDE					Impermeável até 1,50			Impermeável até 1,50	Impermeável até 1,50			
REVESTIMENTO DOS PISOS	Impermeável e lavável	Impermeável e lavável	Impermeável e lavável	Impermeável e lavável	Incombustível	Isolante térmico	Isolante térmico	Impermeável e lavável	Impermeável e lavável			
VERGA MÁXIMA						1/8	1/8	1/8		1/8	1/8	
<p><b>OBSERVAÇÕES:</b></p> <p>XIX. As linhas ILUMINAÇÃO MÍNIMA e VENTILAÇÃO MÍNIMA referem-se a relação entre a área da abertura e a área do piso.</p> <p>XX. Todas as dimensões são expressas em metros.</p> <p>XXI. Todas as áreas são expressas em metros quadrados.</p> <p>XXII. A linha VERGA MÁXIMA refere-se a relação entre a altura da verga e a altura do pé direito.</p> <p>XXIII. Mínima iluminação e ventilação permitida – 0,50m<sup>2</sup>.</p> <p>XXIV. Ver artigo 149, Parágrafo 1<sup>o</sup>.</p>	<p>I. A área mínima de 12m<sup>2</sup>, é exigida quando houver um só elevador. Quando houver mais de um elevador, a área deverá ser aumentada de 30% por elevador excedente.</p> <p>II. Será tolerado um diâmetro de 2,50m, quando os elevadores se situarem no mesmo lado do "Hall".</p>	<p>I. Deverá haver ligação direta entre o "hall" e a caixa de escada.</p> <p>II. Será tolerada ventilação pela caixa de escada ou por meio de chaminés de ventilação ou dutos horizontais.</p>	<p>I. Impermeável e lavável</p> <p>II. Impermeável e lavável</p> <p>III. Impermeável e lavável</p>	<p>I. Consideram-se corredores principais os de uso comum do edifício.</p> <p>II. Quando a área for superior a 20m<sup>2</sup>, deverão ser ventilados na relação de 1/20 da área do piso.</p> <p>III. Quando não houver abertura direta para o exterior, será tolerada ventilação por meio de chaminés de ventilação, de dutos horizontais ou pela caixa de escada.</p> <p>IV. A abertura de ventilação deverá se situar, no máximo, a 10m de qualquer ponto do corredor.</p>	<p>I. Deverá ter material incombustível ou tratada para tal.</p> <p>II. Sempre que o número de degraus exceder de 15, deverá ser intercalado patamar com comprimento mínimo de 1,20m.</p> <p>III. A altura máxima do degrau será de 0,18m.</p> <p>IV. A largura mínima do degrau será de 0,25m.</p>	<p>I. Isolante térmico</p> <p>II. Isolante térmico</p>	<p>I. Tolerada ventilação por meio de chaminés de ventilação ou dutos horizontais.</p> <p>II. Toda unidade comercial deverá ter sanitários.</p> <p>III. Haverá, no mínimo, um sanitário por 100m<sup>2</sup> de área.</p>	<p>I. Impermeável e lavável</p> <p>II. Impermeável e lavável</p>	<p>I. Impermeável e lavável</p> <p>II. Impermeável e lavável</p>	<p>I. Tolerada ventilação por meio de chaminés de ventilação ou dutos horizontais.</p> <p>II. Tolerada ventilação por meio de chaminés de ventilação ou dutos horizontais.</p>	<p>I. 1/8</p> <p>II. 1/8</p> <p>III. 1/8</p>	<p>I. Será permitido "mezanino" quando sua área não exceder de 50% da área da loja.</p>

## NOTAS EXPLICATIVAS

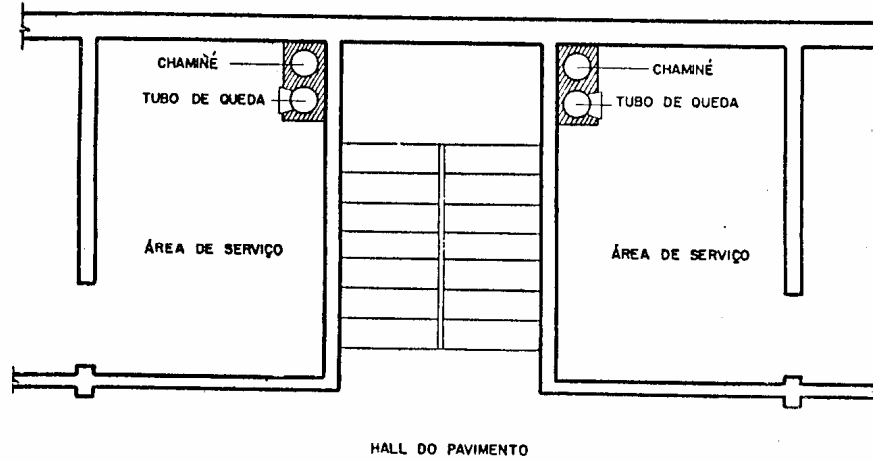
### A. Área de iluminação e ventilação



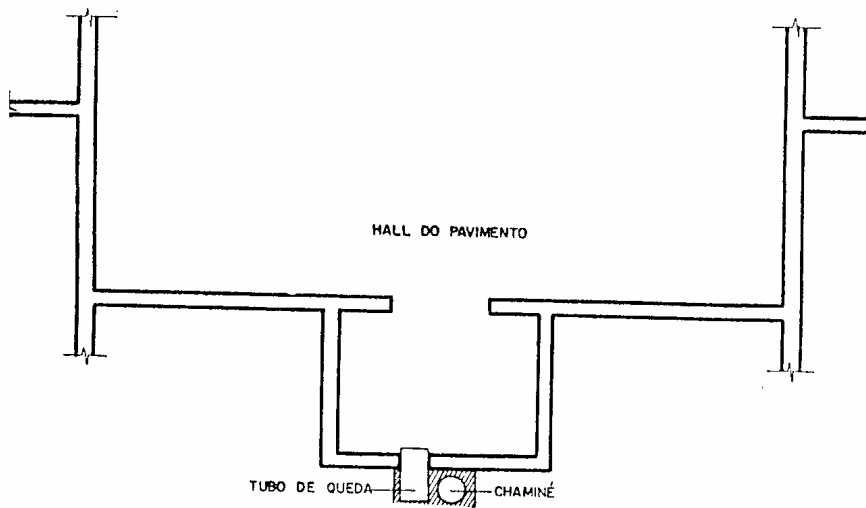
# NOTAS EXPLICATIVAS

(EXEMPLOS)

## INSTALAÇÃO DE TUBOS DE QUEDA PARA COLETA DE LIXO E INCINERADOR



EXEMPLO 1



**CAPÍTULO XII**  
**CMPU – CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO**  
**ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL**

Art. 260º - Fica instituído o Conselho Municipal de Planejamento Urbano (CMPU), de caráter consultivo, que auxiliará a Prefeitura Municipal na aplicação e elaboração da legislação urbanística e na solução de problemas pendentes de disciplinamento específico, de modo a assegurar o uso do solo urbano da forma que melhor se coadune com as necessidades da comunidade, a vocação econômica social do Município, a preservação do patrimônio histórico-arquitetônico e a proteção ambiental.

Art. 261º - O CMPU será formado por cinco membros, designados pelo Prefeito Municipal, obedecida a seguinte composição:

- I. O Secretário Municipal de Obras;
- II. O Assessor de Planejamento da Prefeitura Municipal;
- III. Dois representantes da comunidade;
- IV. Um representante do Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento do Rio de Janeiro – IAB/RJ, ou órgão representativo da classe de engenheiros e arquitetos.

PARÁGRAFO 1º - O mandato dos conselheiros será de dois anos, admitida a recondução.

PARÁGRAFO 2º - Ocorrendo vaga no CMPU, o membro designado para ocupar o lugar exercerá o mandato até o período que caberia ao substituído.

Art. 262º - São atribuições da CMPU:

- I. Emitir parecer escrito fundamentado sobre minutas de decretos, regulamentados e portarias dispendo sobre matéria de natureza urbanística;
- II. Opinar, com base em parecer escrito e fundamentado, sobre todos os projetos de loteamento, antes de sua aprovação;
- III. Opinar, com base no parecer escrito e fundamentado, sobre pedidos de desmembramento, quando surgir dúvida acerca da conveniência da autorização;
- IV. Indicar, com base no parecer fundamentado, mediante solicitação de Assessoria de Planejamento ou do Prefeito Municipal, a decisão aconselhável em casos que envolvam matéria incompletamente disciplinada ou problemas cuja solução não decorra de simples aplicação da legislação urbanística.

Art. 263º - É obrigatório o prévio pronunciamento do CMPU, antes da decisão final da Prefeitura Municipal sobre:

- a) Minutas de decretos, regulamentos ou portarias contendo preceitos de natureza urbanística;
- b) Pedidos de aprovação de loteamentos e de Condomínios Horizontais;
- c) Pedidos de localização ou de construção que possam implicar em dano ao patrimônio urbanístico da cidade ou sejam incompatíveis com o uso predominante na área em causa.

PARÁGRAFO ÚNICO – Além da Assessoria de Planejamento e do Prefeito Municipal, qualquer conselheiro poderá solicitar o pronunciamento do CPMU sobre os pedidos a que se referem a alínea “c” deste artigo, desde que apresente requerimento para este fim, assinado pela maioria dos conselheiros.

Art. 264º - O Poder Executivo baixará, em decreto, o regimento interno do CPMU.

Art. 265º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO, 31.12.77**

**ALTEVIR VIEIRA PINTO BARRETO  
PREFEITO**