



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu

LEI COMPLEMENTAR Nº 049 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2015

Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Nova Iguaçu.

Autor: Prefeito Municipal

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA IGUAÇU, POR SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Fica instituído o Código de Obras e Edificações da Cidade de Nova Iguaçu, o qual estabelece normas de obras e instalações, em seus aspectos técnicos estruturais e funcionais.

§1º - Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este Código, com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Diretrizes do Meio Ambiente, bem como com os princípios previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

§ 2º – O Poder Público poderá elaborar legislação específica para edificações localizadas nas Áreas Especiais.

Art. 2º - As obras realizadas na Cidade para fins de licença ou alvará de autorização serão identificadas de acordo com a seguinte classificação:

- I. construção (edificações);
- II. reforma sem alteração de área construída;
- III. reforma com alteração de área construída.
- IV. movimento de terra / terraplanagem
- V. instalação de equipamentos
- VI. muro de arrimo /retenção em geral
- VII. demolição

§1º - Um único Alvará de Aprovação poderá abranger a aprovação de mais de um dos tipos de projeto descrito no caput deste artigo.

§ 2º - A obra sinistrada, seja qual for a área atingida, deverá atender a presente Lei.

Art. 3º - As obras de construção ou reforma com alteração de área construída, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após concessão de licença pelo órgão competente da Prefeitura, de acordo com as exigências contidas neste Código.

§1º - As obras a serem realizadas em construções integrantes ao patrimônio histórico municipal, estadual ou federal, deverão atender também às normas estabelecidas pelo órgão de proteção competente.

Art. 4º – Todas as edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar e multifamiliar, deverão ser projetados de modo a garantir acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiências físicas, atendendo ao disposto na NBR 9050/94 da ABNT, Lei Federal 7853/89 e seu Decreto 3298/99 e Portaria 1884/94 e a Lei Municipal 1532/89.

CAPÍTULO II DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I

Do proprietário

Art. 5º - O proprietário responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando a sua aceitação, por parte da Prefeitura, reconhecimento do direito de propriedade.

Art. 6º - O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições deste Código e legislação municipal correlata, assegurando-se lhes todas as informações cadastradas na PCNI relativas ao seu imóvel.

Seção II

Do responsável técnico

Art. 7º - O proprietário deverá apresentar profissional habilitado, como responsável técnico pela obra que assumirá, perante o Município e terceiros, que serão seguidas todas as condições previstas no projeto de arquitetura aprovado de acordo com este código.

§1º – É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória, em caso de impedimento do técnico atuante assumindo o novo profissional, a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação do profissional anterior.

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

Art. 8º- O responsável técnico, ao afastar-se da obra, deverá apresentar comunicação escrita ao órgão competente da Prefeitura.

CAPÍTULO III
DOCUMENTOS PARA CONTROLE DA ATIVIDADE DE
OBRAS E EDIFICAÇÕES.

Seção I
Das Diretrizes de Projeto

Art. 9º – A critério do interessado, mediante solicitação, a Prefeitura poderá analisar as Diretrizes de Projeto, em etapa anterior a seu desenvolvimento total e oportuno pedido de aprovação.

Art. 10 - Para instrução do pedido deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I. Requerimento devidamente preenchido com identificação do evento a ser executado;

II. Memorial descritivo justificativo da proposta apresentada, em uma via, exceto para residências unifamiliares;

III. Levantamento topográfico, planialtimétrico do imóvel, em uma via, indicando cursos d'água, vegetação arbórea, curvas de nível, redes de concessionárias;

IV. Projeto em nível de estudo preliminar ou plano de massa, onde conste: situação, movimento de terra, acessos, volumetria, aeração do conjunto, quadro de áreas contendo todos os dados quantitativos e índices previstos e adotados no projeto;

V. Boletim de Informação de Zoneamento.

§ 1º – Somente serão analisadas, no projeto apresentado, as informações obrigatórias constante do item anterior.

§ 2º – Quando da solicitação do Alvará de Aprovação, se for constatada inveracidade de qualquer dado fornecido pelo interessado para aceitação das Diretrizes, as plantas visadas se tornarão nulas.

§ 3º – A validade das Diretrizes de Projeto prescreverá em 60 (sessenta dias) a contar do seu deferimento, garantindo ao requerente o direito de solicitar Alvará de Aprovação de Projeto ou Licença de Construção.

§ 4º – Todos os elementos gráficos e textuais deverão permitir uma leitura e análise clara e objetiva do projeto e estarem em consonância com as normas NBR 6492/94 – Representação de projetos de arquitetura; NBR 8196/99 – Emprego de escalas; NBR 8403/84 – Aplicações de linhas – tipos e larguras; NBR 10068/87 – Folha de desenho – layout e dimensões; NBR 13142/99 – Dobramento e cópia.

Seção II

Da Aprovação de Projeto e Licença para Construção.

Art. 11- Deverão ser encaminhados ao órgão competente do município, para aprovação do projeto de arquitetura e outorga de licença ou alvará de autorização, os seguintes documentos:

I. Boletim de Informação de Zoneamento ou Diretrizes de Projeto;

II. Duas cópias do projeto arquitetônico;

III. Documento comprobatório de propriedade de imóvel;

IV. Laudo de exigências expedido pelo Corpo de Bombeiros, para todas as edificações comerciais, institucionais e de uso coletivo e com mais de 4 pavimentos e/ou mais de 900,00m² de área total construída no caso das edificações residenciais.

V. ART do Cálculo Estrutural para prédios com mais de 03 (três) pavimentos ou 900,00m² por pavimento, muro de arrimo e contenção em geral;

VI. Declaração da Supervisão de Praças e Jardins.

§ 1º – As peças gráficas e descritivas devem permitir a perfeita compreensão e análise do projeto, em especial quanto ao atendimento das condições mínimas prevista na Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei de Parcelamento.

§ 2º – Deverá ser apresentado levantamento topográfico para verificação das dimensões, área e localização do imóvel, quando necessário;

Art. 12 - Exigências Especiais:

I. Grupamentos Habitacionais: Deverá ser aprovado o projeto de “grade” e galerias pela Secretaria de Obras da Cidade;

II. Hospitais e Casas de Saúde com internação: O projeto deverá ser visado pela Secretaria Municipal de Saúde;

III. Edificação destinada a Estabelecimento Escolar e Creches: O projeto deverá ser visado pela Secretaria Municipal de Educação.

IV. Edificação destinada a Galpão ou Indústria: O projeto deverá ser visado pelo Ministério do Trabalho, quando da concessão do Habite-se.

V. Deverá ser aprovado projeto de despejos industriais pelo órgão responsável pela Política de Meio Ambiente da Cidade.

VI. Construção em terreno situado em encosta: O projeto deverá ser visado pelo órgão responsável pela Política de Meio Ambiente da Cidade.

VII. Construção em terreno próximo a curso d’água: Deverá ser ouvido o Instituto Estadual do Ambiente - INEA

VIII. Terreno situado em área de proteção de aeroportos e aeródromos; O projeto deverá ser visado pelo Ministério da Aeronáutica.

IX. Construção em torno de bem tombado: Deverão ser ouvidos os órgãos Federal (IPHAN), Estadual (INEPAC) e Municipal, responsáveis pelo tombamento.

X. Construção destinada a Atividades Modificadoras do Meio Ambiente: O projeto deverá ser visado pelo órgão responsável pela Política de Meio Ambiente da Cidade.

Parágrafo único - Deverá ser apresentada “Declaração de Possibilidades” para abastecimento de água e esgoto da CEDAE, e condições de remoção de lixo domiciliar pela EMLURB, para prédios isolados com 10 (dez) ou mais pavimentos, 40 (quarenta) ou mais unidades habitacionais ou ainda, 80 (oitenta) ou mais unidades comerciais.

Art. 13 - O pedido de Alvará de Aprovação será instruído com documentos descritos no Artigo 11 da presente Lei.

§1º - Poderão ser emitidos diversos Alvarás de Aprovação de projeto para um mesmo imóvel enquanto não for requerida a emissão de Licença de Construção.

§2º - O Alvará de Aprovação poderá, enquanto vigente a Licença de Construção, receber termo aditivo para constar eventuais alterações de dados, ou a aprovação de projeto modificativo em decorrência de alteração do projeto original;

§3º - O Alvará de Aprovação, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

I. revogado, atendendo a relevante interesse público;

II. cassado, juntamente com a Licença de Construção, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;

III. anulado, em caso de comprovação de ilegalidade e irregularidade na sua expedição.

Art. 14 - Uma única Licença de Construção poderá abranger mais de um tipo de serviço ou de obra elencados no Artigo 2º. Quando houver mais de um Alvará de Aprovação em vigor será concedido Licença de Construção para um único projeto aprovado.

§ 1º - A Licença de Construção poderá ser requerida concomitantemente ao Alvará de Aprovação e seus prazos correrão a partir da data do recolhimento da respectiva taxa.

§ 2º - Quando a Licença de Construção for destinada ao licenciamento de um conjunto de serviços ou obras a ser executado sob a responsabilidade de diversos profissionais, dela deverá constar a área de atuação de cada um.

§ 3º - Quando o Alvará de Aprovação compreender mais de um bloco de edificação poderá ser requerida a Licença de Construção para cada bloco isoladamente, observado o prazo de vigência do Alvará de Aprovação.

§ 4º - Durante a vigência da Licença de Construção, toda modificação da obra em relação ao projeto aprovado que altere a área ou qualquer índice urbanístico, só será possível mediante aprovação de projeto modificativo.

§ 5º - Serão consideradas etapas de obra a conclusão:

I. o sistema estrutural da fundação;

II. da superestrutura da edificação, excluído o ático.

§ 6º - Concluído o sistema estrutural da fundação, a Licença de Construção prescreverá em 01 (um) ano, caso a obra fique paralisada por igual período, sem a devida comunicação da paralisação, ao órgão de licenciamento.

§ 7º - Concluída a superestrutura, a Licença de Construção não mais prescreverá.

§ 8º - Poderá ser revogada a Licença de Construção cuja obra permanecer paralisada por um período superior a 36 (trinta e seis) meses.

§ 9º - Quando se tratar de um conjunto de edificações, ou de uma edificação cujo sistema estrutural permita a execução em etapas, a Licença de Construção prescreverá:

I. em 24 (vinte e quatro) meses a contar da data do deferimento do pedido desde que não tenha sido concluído o sistema estrutural de fundação de, pelo menos, um dos blocos e não tenha sido prorrogada a licença de construção;

II. em 12 (doze) meses se não for comprovado o andamento do bloco já iniciado ou a conclusão do sistema estrutural de fundação de outros blocos.

§ 10 - Concluída a superestrutura de um bloco, a Licença de Construção não mais prescreverá para este bloco, ficando cancelada, no entanto, a licença dos demais blocos, caso decorrido o prazo estabelecido no § 8º do presente Artigo.

§ 11 - Durante a vigência da Licença de Construção, desde que as obras não tenham sido iniciadas, nova Licença de Construção poderá ser emitida para outro projeto aprovado cancelando-se então a primeira licença expedida.

§ 12 - As obras paralisadas e com Licença de Construção prescrita poderão ser reiniciadas após reexame do projeto e da Licença de Construção, desde que esteja atendida a legislação em vigor por ocasião da concessão da nova licença.

§ 13 - Poderá ser aceita a continuação de obras paralisadas e parcialmente executadas desde que a mesma atenda integralmente a legislação então vigente e as condições de segurança e estabilidade da construção.

§14 - A Licença de Construção, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo receber termo aditivo para constar eventuais alterações de dados e execução de projeto modificado.

§15 - A Licença de Construção, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

I. revogada, atendendo a relevante interesse público;

II. cassada, juntamente com o Alvará de Aprovação, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;

III. anulada, em caso de comprovação de ilegalidade e irregularidade em sua expedição.

Art. 15 - Dependirão de Alvará de Autorização:

I. Limpeza ou pintura interna e externa de edifícios, que não exija a instalação de tapumes, andaimes, ou telas de proteção;

II. Conserto nos passeios dos logradouros públicos em geral;

III. Construção de muros divisórios que não necessitem elementos estruturais de apoio a sua estabilidade;

IV. Reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel;

V. Implantação e utilização de stand de vendas;

VI. Implantação de canteiros de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra, de acordo com a NR18.

Art. 16 – As instalações prediais deverão ser aprovadas pelos órgãos competentes estaduais ou municipais, ou pelas concessionárias de serviço público, quando for o caso, de acordo com a Lei 2.960/98 (Lei do Habite-se).

Art. 17 - A aprovação do projeto terá prazo de validade igual a 12 (doze) meses, podendo ser revalidada por igual período, mediante solicitação do interessado até 30 (trinta) dias antes do término da primeira aprovação.

Art. 18 – A licença de construção pedida concomitante-mente com a aprovação, terá o mesmo prazo para início da obra descrito no Artigo 17.

Art. 19 – As licenças de construção solicitadas após aprovação do projeto, terão prazo de 01 (um) ano para o início da obra.

§1º- Decorrido o prazo inicial de validade descrito no caput deste Artigo, sem que a construção tenha sido iniciada, considerar-se-á automaticamente revogada a licença.

§2º - A revalidação da licença mencionada no caput deste artigo só será concedida caso fique constatado o início da obra, através de vistoria do órgão competente.

§3º - Para efeitos do disposto no caput deste artigo, caracteriza-se o início das obras pela conclusão do sistema estrutural de fundação.

§4º - Concluída a cobertura ou laje, o Alvará não mais prescreverá.

Art. 20 - Em caso de paralisação da obra, o responsável deverá informar a Prefeitura.

Art. 21 - É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura após sua aprovação sem o prévio consentimento da Prefeitura, especialmente dos elementos geométricos essenciais da construção, sob pena de cancelamento de sua licença e sanções previstas na legislação vigente.

Parágrafo Único. A execução de modificação em projetos de arquitetura aprovados com licença ainda em vigor, que envolva partes da construção ou acréscimo de área ou altura construída, somente poderá ser iniciada após a sua aprovação e o recolhimento das respectivas taxas.

Art. 22 - Durante a construção deverão ser mantidos na obra, com fácil acesso à fiscalização, os seguintes documentos:

I. Alvará de Licença de Construção;

II. Cópia do projeto aprovado, assinada pela autoridade competente e pelos profissionais responsáveis;

III. Placa de obra, contendo: endereço completo da obra, nome do proprietário, nome do responsável técnico, número e data da Licença de Construção, finalidade da obra, no da ART.

Parágrafo único: Para as edificações de interesse social, previstas no art. 70 deste Código, deverá ser mantido na obra, apenas o Alvará Licença de Construção.

Art. 23 - As Edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar com mais de 4 (quatro) pavimentos ou com área total construída igual ou superior acima de 900 m² (novecentos metros quadrados) e todas as modalidades e tipologias construtivas, de edificações de uso não residencial, qualquer que seja o seu número de pavimentos e área edificada, deverão ser encaminhados ao CBERJ para emissão de Laudo de Exigências de Segurança Contra Incêndio e Pânico.

Parágrafo Único – Ficam obrigadas a atender as exigências do caput deste artigo todas reformas de edificações residências, com ou sem acréscimo, existentes que resultem em alteração total e/ou parcial da sua classificação original como edificação residencial, passando a mesma a ser classificada como edificação mista e comercial para efeito de análise, licenciamento e habite-se.

Art. 24 - Nenhuma demolição de edificação que afete os elementos estruturais poderá ser efetuada sem comunicação prévia ao órgão competente da Prefeitura, que expedirá a licença para a demolição, após a vistoria.

§1º- Quando se tratar de demolição de edificação com 02 (dois) pavimentos ou mais de 6,00m de altura, deverá o proprietário apresentar profissional legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços que assinará o requerimento junto com o proprietário.

§2º- A licença de demolição poderá ser expedida junta-mente com a licença para construção, quando for o caso.

Subseção I

Alvará de Licença para Residências Unifamiliares

Art. 25 - A critério do proprietário, devidamente assistido por profissional habilitado, poderá ser requerida a emissão de Alvará de Licença para Residências Unifamiliares, como procedimento alternativo àqueles previstos no Capítulo III, Seção III, artigos 26 e 27 e Seção IV – Do Habite-se.

Art. 26 - O requerimento deverá ser instruído com:

- I. Documento que ateste a posse ou a propriedade do imóvel registrado em cartório;
- II. Planta de situação, demonstrando que não haverá movimento de terra, e não existe a presença de cursos d'água e outras modalidades de APP;
- III. Quadro geral de áreas localizado na Planta de Situação com demonstrativo da compatibilidade entre os índices adotadas e os índices definidos em Lei para o local onde se encontra localizado o imóvel;
- IV. Levantamento topográfico para verificação das dimensões, área e localização do imóvel, quando necessário;
- V. Boletim de Informação de Zoneamento;

VI. Declaração do profissional de que o projeto seguirá toda a legislação, pertinente, em vigor.

Art. 27 - As disposições internas dos compartimentos, suas dimensões e função serão de total responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário.

Seção III

Do certificado de transformação de uso

Art. 28 - Será objeto do pedido de certificado de transformação de uso qualquer alteração quanto à utilização de uma edificação que não implique alteração física do imóvel.

Art. 29 - Para solicitação do certificado de transformação de uso deverá ser apresentado, ao órgão competente do município, o projeto de arquitetura com sua nova utilização e com o novo destino de seus compartimentos, documento que comprove a titularidade do imóvel e IPTU.

Seção IV

Do Habite – se

Art. 30 - Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, segurança e acessibilidade.

Art. 31 – Quando da conclusão de uma obra, o requerente deverá solicitar junto à Prefeitura o Habite-se, de acordo com a Lei 2.960/98, que dispõe sobre as condições para o Habite-se na Cidade.

CAPÍTULO IV

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 32 – Os requerimentos poderão ser instruídos pelo interessado e analisados frente a legislação Municipal, conforme a natureza do pedido, observadas as edilícias e urbanísticas emanadas da PCNI e de órgãos estaduais e federais competentes.

Seção I

Análise dos Processos

Art. 33 – Em um único processo poderão ser analisados os diversos pedidos referentes a um mesmo imóvel, e anexados também os pedidos de Reconsideração ou Recursos.

§1º - Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, poderão ser suspensos ou indeferidos num prazo de 60 (sessenta dias) a contar da data de formulação da exigência, caso a mesma não seja cumprida.

§2º - O prazo para solicitação de Reconsideração ou Recurso será de 30 (trinta) dias a contar do indeferimento do processo.

Art. 34 – O prazo para retirada de documento será de 30 (trinta) dias a contar do deferimento do processo, após o qual o processo será arquivado por abandono, sem prejuízo da cobrança das taxas devidas.

Seção II

Procedimentos Especiais

Art. 35 – Poderão ser objeto de regulamentação, por ato do Executivo, os procedimentos e prazos diferenciados para exame de processos relativos ao licenciamento de:

- I. Edifícios públicos da administração direta;
- II. Habitações de interesse social;
- III. Edificações geradoras de tráfego ou de impacto ambiental;
- IV. Serviços ou obras que, por sua natureza, admitam procedimentos simplificados.

CAPÍTULO V

DA APRESENTAÇÃO DE PROJETOS

Art. 36 - Os projetos de arquitetura, para efeito de aprovação e outorga de licença para construção deverão conter, obrigatoriamente, as seguintes informações:

I. data, nome e assinatura do proprietário e do responsável pela obra no cabeçalho de todas as pranchas;

II. planta de situação, na escala de 1/500, em prancha exclusiva, com orientação do norte magnético, nome e cotas de logradouros e dos passeios contíguos ao lote, distância do lote à esquina mais próxima, indicação da numeração dos lotes vizinhos e do lote a ser construído, indicação de rios, canais e outros elementos informativos, dimensão das divisas do lote e as dimensões dos afastamentos das edificações em relação às divisas e a outras edificações porventura existentes.

III. Quadro de áreas contendo: área do lote, taxa de ocupação do embasamento, taxa de ocupação da lâmina, área total construída, área por pavimento, área destinada a estacionamento, área privativa, área comum, área útil, área livre e o índice de utilização;

IV. planta baixa de cada pavimento da edificação na escala mínima 1:100 (um por cem), onde constarão;

V. dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e área de estacionamento;

VI. finalidade de cada compartimento;

VII. traços indicativos dos cortes longitudinais e trans-versais;

VIII. indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra;

IX. cortes transversais e longitudinais na escala mínima de 1:100 (um para cem) e em número suficiente ao perfeito entendimento do projeto, dos compartimentos, níveis dos pavimentos, alturas das janelas e peitoris e demais elementos, com indicação, quando necessário, dos detalhes construtivos em escalas apropriadas;

X. planta de cobertura com indicação de sentido de escoamento das águas, localização das calhas, tipo e inclinação da cobertura, casa de máquina, caixa d'água, e todos os elementos componentes da cobertura, na escala mínima de 1:200 (um para duzentos);

§ 1º - Os projetos deverão conter planta de fachada com os principais elementos construtivos.

§ 2º - Poderão ser adotadas escalas menores que as dispostas neste Capítulo, a critério do órgão competente da Prefeitura

§ 3º - O quadro de áreas citado no inciso II do caput deste artigo deverá apresentar colunas que permitam comparar os índices previstos para o local e os índices adotados no projeto em valores absolutos e percentuais.

CAPÍTULO VI DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

Seção I Do canteiro de obras

Art. 37 – A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a obra, somente terá sua licença concedida pelo órgão competente da Prefeitura, mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos e desde que, após o término da obra, seja restituída a cobertura vegetal preexistente à instalação do canteiro de obras.

Art. 38 – O canteiro de obras compreenderá a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução, de acordo com a NR18.

Art. 39 – A não retirada dos materiais de construção ou do entulho autoriza a Prefeitura Municipal a fazer a remoção do material encontrado em via pública, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores da obra a despesa de remoção, aplicando-lhe as sanções cabíveis.

Seção II

Dos tapumes e dos equipamentos de segurança

Art. 40 – Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à produção e segurança dos que nela trabalham, dos logradouros e vias públicas, observado o disposto nesta Seção e na NR 18.

Art. 41 – Para todas as construções, excetuadas as residências unifamiliares com até 70,00m², será obrigatório o fechamento no alinhamento, do canteiro de obras, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), em relação ao nível do terreno.

Art. 42 – Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras executadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), será obrigatório, mediante emissão de Alvará de Autorização, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

Art. 43 – Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio sendo que, no mínimo 0,80m serão mantidos livres para o fluxo de pedestres.

Art. 44 – Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a tráfego intenso de veículos, deverá ser solicitada autorização para em caráter excepcional, e a critério da PCNI, desviar o trânsito de pedestres para parte protegida do leito carroçável.

Art. 45 – Concluídos os serviços de fachada, ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

Art. 46 – Nenhuma reforma, reparo ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar de execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

Art. 47 – Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pelo órgão competente da Prefeitura, da licença de construção ou demolição, ou alvará de autorização.

Art. 48 – Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 9,00m (nove metros) de altura, será obrigatória a execução de:

- I. plataformas de segurança a cada 3 pavimentos
- II. vedação externa que a envolva totalmente.

Parágrafo único – As medidas de proteção, assinaladas neste artigo atenderão, também à ABNT / NR quanto as normas de segurança do trabalho.

Art. 49 – A Prefeitura, através do órgão competente, poderá autorizar, por prazo determinado, ocupação superior à fixada nesta seção, desde que seja tecnicamente comprovada sua necessidade e adotadas medidas de proteção para circulação de pedestres.

Seção III

Verificação da Estabilidade, Segurança, Acessibilidade e Salubridade da Edificação.

Art. 50 – Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança, acessibilidade e salubridade de uma edificação, será o proprietário ou o possuidor intimado a promover, nos termos da lei, o início das medidas necessárias à solução de irregularidade, no prazo de máximo de 15 (quinze) dias, devendo a Prefeitura, nos 15 (quinze) dias subsequentes ao prazo assinado na intimação, vistoriar a obra a fim de constatar a regularidade exigida. Este prazo poderá ser dilatado de acordo com as condições da edificação no momento da vistoria.

Art. 51 – No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, poderá ocorrer a interdição parcial ou total do imóvel e, se necessário, o do seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes do imóvel.

Art. 52 – O não cumprimento da intimação, para a regularização necessária ou interdição, implicará na responsabilidade exclusiva do intimado, eximindo-se a PCNI de responsabilidade pelos danos decorrentes de possível sinistro.

Art. 53 – Durante a interdição somente será permitida a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

Art. 54 – Decorrido o prazo concedido, sem o cumprimento da intimação, ou verificada desobediência à interdição, deverá ser expedido auto de infração e multas diárias ao infrator, até serem adotadas as medidas exigidas.

Parágrafo único – Poderá ser requisitada força policial e abertura de inquérito policial para apuração das responsabilidades do infrator pelo crime de desobediência previsto no Código Civil.

Art. 55 – O atendimento da intimação não desobriga o proprietário ou possuidor do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra ou serviço, sob pena da aplicação das sanções cabíveis.

Art. 56 – Não sendo atendida a intimação, estando o proprietário ou o possuidor autuado e multado, os serviços, quando imprescindíveis à estabilidade da edificação, poderão ser executados pela PCNI e cobrados em dobro do proprietário ou possuidor, com correção monetária, sem prejuízo da aplicação das multas e honorários profissionais cabíveis.

Seção IV

Acessibilidade

Art. 57 – para efeito desta Lei adota-se aqui a definição de acessibilidade estabelecida no item 3.1.1 da NBR 9050-2015 que estabelece que acessibilidade é a “possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive

seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida”.

Parágrafo Único – Todas as modalidades de edificação destinadas a usos não residenciais deverão estar em conformidade com as normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, Norma Brasileira - NBR 9050:2015, terceira edição de 11.09.2015, validada a partir de 11.10.2015 e demais normas citadas no item 2, Referências Normativas da citada norma.

CAPÍTULO VII EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Art. 58 – Uma edificação será classificada como existente, para fins regularização, somente com base em parecer emitido a partir de vistoria técnica realizada pelo profissional habilitado pela Prefeitura.

Art. 59 – A edificação existente irregular que, no todo ou em parte, não atenda aos dispostos previstos da Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras, e demais normas vigentes, poderá obter licença de reforma desde que as obras previstas contemplem a sua adequação as exigências legais com o fim de sua regularização.

Art. 60 – Não será emitida Certidão de Habite-se para a reforma parcial ou total, sem que as irregularidades constatadas em vistoria técnica tenham sido suprimidas.

Art. 61 – A edificação regular poderá ser reconstruída, no todo ou em parte, devendo, contudo, estar em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e demais normas vigentes.

Art. 62 – A reconstrução de qualquer edificação, caso se pretenda introduzir alterações em relação à edificação anteriormente existente, será enquadrada como reforma.

Art. 63 – A reconstrução e/ou reocupação de edificação existente, regular ou irregular, deverá atender integralmente a todas as normas vigentes no ato da solicitação de emissão de alvará e licenciamento das obras de reforma.

Art. 64 – A edificação irregular não poderá ser reconstruída.

Art. 65 – A PCNI poderá recusar, no todo ou em parte, a solicitação de reconstrução original, de edificação que esteja em desacordo com a legislação vigente, salvo nos casos de edificações preservadas, tombadas e/ou de valor histórico e cultural comprovado.

CAPÍTULO VIII DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 66 – Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se como residências e não residenciais.

Art. 67 – As edificações residenciais, comerciais e mistas, classificadas como de interesse social e/ ou localizadas e Áreas Especiais – AE-3, deverão estar em conformidade com as normas definidas pelos órgãos de fomento e financiadores responsáveis pelos programas de produção de habitação social sem prejuízo da obrigatoriedade de atender as demais normas que assegurem suas condições de habitabilidade.

CAPÍTULO IX

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVA ÀS EDIFICAÇÕES, QUANTO AOS COMPONENTES, MATERIAIS, ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E EQUIPAMENTOS.

Seção I

Do terreno e das fundações

Art. 68 – Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento e descontaminação prévia da área.

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

Art. 69 – As fundações devem ser executadas dentro dos limites do lote, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadir o leito da via pública.

Seção II

Das estruturas, das paredes e dos pisos

Art. 70 – Os elementos estruturais, paredes divisórias e pisos devem garantir:

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

Art. 71 – Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter, além do descrito no Artigo 73:

- I. piso revestido com material resistente, lavável, impermeável e de fácil limpeza;
- II. paredes revestidas com material liso, resistente, lavável e impermeável até a altura mínima de 2,00 m.

Parágrafo Único – todas as modalidades de edificações e instalações que armazenem e/ou manipulem alimentos e produtos tóxicos e químicos de qualquer modalidade, incluindo-se neste grupo restaurantes, bares, clínicas, hospitais, e assemelhados, devem estar em conformidade com as normas da Agencia Nacional de Vigilância Sanitária AVISA e estão obrigadas a apresentar parecer técnico de órgão ambiental competente.

Seção III Das coberturas

Art. 72 – Nas coberturas deverão ser empregados materiais impermeáveis, incombustíveis e resistentes à ação dos agentes atmosféricos.

Art. 73 – A cobertura dos edifícios a serem construídos ou reconstruídos deverá ser convenientemente impermeabilizada, quando constituída por laje de concreto e em todos os outros casos em que o material empregado não seja, pela própria natureza, considerado impermeável.

Parágrafo único. As coberturas de ambientes climatizados devem ser termicamente isoladas, e não deverão ser fonte importante de carga térmica ou de ruído para quaisquer edificações.

Art. 74 – As águas pluviais provenientes de qualquer cobertura deverão ser esgotadas dentro do limite do próprio lote, não sendo permitido a deságua sobre os lotes vizinhos ou sobre o logradouro.

Art. 75 – As águas pluviais provenientes da cobertura de edificações com área de superfície coberta igual ou superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) ou que abriguem 50 ou mais de unidades residenciais ou comerciais deverão ser coletadas e armazenadas em Caixa de Reuso, para o reaproveitamento para usos compatíveis com a potabilidade do reuso de águas pluviais.

Seção IV Das fachadas e dos corpos em balanço

Art. 76 – É livre a composição das fachadas desde que sejam garantidas as condições térmicas, lumínicas e acústicas internas presentes nesta Lei.

Art. 77 – As projeções de marquises, beirais e pérgolas, quando permitidos, deverão:

I. adaptar-se às condições dos logradouros, quanto à sinalização, posteamento, tráfego de pedestres e veículos, arborização, sombreamento e redes de infraestrutura, exceto em condições excepcionais e mediante negociação junto ao Município.

II. as marquises deverão ser construídas em material incombustível.

III. as águas pluviais coletadas sobre as marquises deverão ser conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem ou as caixas de retenção e de reuso conforme as exigências da legislação vigente;

IV. os beirais deverão ser construídos de maneira a não permitirem o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou o logradouro público.

V. Os beirais poderão avançar em até 0,60m (sessenta centímetros), além dos limites da linha de fachada da edificação, dentro dos limites do lote e sobre os afastamentos da edificação.

Art. 78 – As marquises deverão seguir o disposto na Lei de Posturas do Município.

Art. 79 – As projeções de jardineiras, saliências, quebra-sóis e elementos decorativos, quando permitidas, terão no máximo 50 cm (cinquenta centímetro) de profundidade.

Parágrafo único – Fica permitido o avanço de até 1,50m, dentro do afastamento frontal, para projeção de varandas e sacadas.

Seção V

Dos compartimentos

Art. 80 – Conforme o uso a que se destinam, os compartimentos das edificações são classificados em compartimentos de permanência prolongada e compartimentos de permanência transitória.

§1º – São considerados de permanência prolongada: salas, cômodos destinados ao preparo e consumo de alimentos, ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho.

§2º – São considerados de permanência transitória: circulações, banheiros, lavabos, vestiários, depósitos e todo compartimento de instalações especiais com acesso restrito, em tempo reduzido.

§ 3º – Todos os compartimentos deverão garantir o acesso e permanência de pessoas portadoras de deficiência.

Art. 81 – Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter pé-direito mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e os de permanência transitória, pé-direito mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetro).

§1º – No caso de tetos inclinados, o ponto mais baixo deverá ter altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

§2º – No caso de varandas com tetos inclinados, o ponto mais baixo deverá ter altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

Art. 82 – Os compartimentos de permanência prolongada, exceto cozinhas, deverão ter área útil mínima de 9,00 m² (nove metros quadrados), de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 2,00 m (dois metros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso.

§ 1º. Admite-se área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados) para cozinhas.

§2º Caso a unidade habitacional tenha mais de um quarto, admite-se área mínima de 8,00 m² para os demais quartos, excetuando-se o quarto de empregada, que poderá ter área mínima igual a 6,00m².

Art. 83 – Os compartimentos de permanência transitória deverão ter área útil mínima de 1,50 m² (um metro e meio), exceto para circulações e lavabos.

Art. 84 – As edificações destinadas à indústria, comércio e serviço em geral, deverão adotar as seguintes dimensões mínimas ter pé-direito mínimo de:

I – 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para lojas sem jirau e salas comerciais / serviços com área até 40m².

II – 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) para lojas, salas comerciais / serviços e demais compartimentos industriais com área até 75m².

III – 3,20m (três metros e vinte centímetros) para compartimentos industriais e comerciais / serviços com área acima de 75m².

Art. 85 - As edificações comerciais, de serviços, industriais e outras que queiram subdividir o pavimento ou suas unidades, poderão fazê-lo adotando os seguintes dispositivos:

I. Jiraus – ocupação máxima de 30% (trinta por cento) do pavimento e pé direito mínimo de 2,00m (dois metros);

II. pavimento técnico – poderá ocupar até 100% (cem por cento) do pavimento inferior desde que a sua destinação seja de compartimento de permanência transitória e o seu pé direito seja compatível funcionalmente de com as instalações, e equipamentos previstos para o local e o pé direito do pavimentos subsequentes e antecedente não seja inferior a 2, 40 (dois metros e quarenta centímetros).

III. mezanino – ocupação máxima de 60% (sessenta por cento) do pavimento antecedente e pé direito igual ou superior em ambos pavimentos de no mínimo 2,20 m (dois metros e quarenta centímetros).

Parágrafo único – as instalações dotadas dos elementos citados no caput de artigo devem obter anuência prévia do Corpo de Bombeiros

Art. 86 – Os corredores e galerias comerciais deverão ter pé-direito mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 87 – Os depósitos de edificações que permitirem acesso ao público, sujeitar-se-ão às exigências definidas para edificações comerciais, contidas nesta Lei.

Art. 88 – As edificações destinadas a abrigar atividades educacionais deverão dimensionar suas salas de aula na proporção de 1,20 m² (um metro e vinte centímetros quadrados) por aluno.

Art. 89 – As edificações destinadas a abrigar atividades educacionais deverão dispor de local de recreação, coberto e descoberto.

Art. 90 – As edificações que possuírem guichês para venda de ingressos, deverão situá-los de tal forma a não interferir no fluxo de pedestres e de veículos nos logradouros públicos.

Art. 91 – As lotações máximas dos salões destinados a locais de reunião serão determinadas admitindo-se, nas áreas destinadas a pessoas sentadas, uma pessoa para cada 0,70 m² (setenta centímetros quadrados) e, nas áreas destinadas a pessoas em pé, uma para cada 0,40 m² (quarenta centímetros quadrados), não sendo computadas as áreas de circulação e acesso.

Art. 92 – todas as modalidades de edificações que abriguem casas de festas, casa noturna, boates, casa de espetáculos e congêneres, devem atender as normas definidas na portaria CBMERJ nº 727 de 09 de abril de 2013.

Seção VI

Da iluminação, ventilação e acústica dos compartimentos

Art. 93 – Deverão ser explorados o uso de iluminação natural e a renovação natural de ar, sem comprometer o conforto térmico das edificações.

Art. 94 – Sempre que possível, a renovação de ar deverá ser garantida através do “efeito chaminé” ou através da adoção da ventilação cruzada nos compartimentos, a fim de se evitar zonas mortas de ar confinado.

Art. 95 – Nos compartimentos de permanência transitória admitir-se-á ventilação indireta ou soluções mecânicas para ventilação, desde que tais sistemas se mantenham desligados quando o compartimento não estiver sendo usado.

Subseção I

Dos vãos e aberturas de ventilação e iluminação

Art. 96 – Todos os compartimentos de permanência prolongada deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação abrindo para o exterior da construção.

§ 1º - Os compartimentos mencionados no caput deste artigo poderão ser iluminados e ventilados por varandas, terraços e alpendres, desde que a profundidade coberta não ultrapasse 2,00 m (dois metros).

§ 2º – Todos os compartimentos deverão em seus vãos, possibilitar o acesso a pessoas portadoras de deficiência.

Artigo 97 – Os vãos úteis para iluminação e ventilação deverão observar as seguintes proporções mínimas.

- I. 1/6 (um sexto) da área do piso para os compartimentos de permanência prolongada;
- II. 1/8 (um oitavo) da área do piso para os compartimentos de permanência transitória;
- III. 1/20 (um e vinte avos) da área do piso nas garagens coletivas.

§ 1º - No caso de vedação dos vãos para iluminação e ventilação com esquadrias basculantes, deverão ser observadas as seguintes proporções mínimas:

- IV. 1/2 (um meio) da área do piso para os compartimentos de permanência prolongada;

V. 2/5 (dois quintos) da área do piso para compartimentos de permanência transitória;

VI. 1/6 (um sexto) da área do piso nas garagens coletivas.

§ 2º No caso de não ser possível atingir o índice do inciso III do caput deste artigo, poderá ser adotada solução mecânica para ventilação forçada de garagens, desde que comprovada a eficiência do sistema em projeto específico executado por profissional habilitado, visando a garantia da qualidade do ar no espaço em questão.

§ 3º – As proporções apresentadas nos três incisos do caput e do § 1º deste artigo dobrarão para casos de ventilação unilateral.

Art. 98 – Em observância ao disposto no Código Civil, quanto ao Direito de Vizinhança e Direito de Construir, nenhuma abertura voltada para a divisa do lote poderá ter qualquer de seus pontos situados a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dessa Lei.

Art. 99 – A profundidade máxima admitida como iluminada naturalmente para os compartimentos de permanência prolongada das edificações residenciais correspondem a 4 (quatro) vezes a altura do ponto mais alto do vão de iluminação do compartimento.

Parágrafo único – No caso de cozinhas, a profundidade máxima admitida como iluminada naturalmente corresponde a 4 (quatro) vezes a altura do ponto mais alto do vão de iluminação subtraídos 1,30m (um metro e trinta centímetros).

Art. 100 – Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistemas de exaustão que garantam a perfeita eliminação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar nem nas unidades vizinhas.

Art. 101 – As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de produtos químicos deverão ter aberturas de iluminação e ventilação dos compartimentos da linha de produção dotadas de proteção.

Art. 102 – As salas de aula das edificações destinadas a atividades de educação deverão ter aberturas para ventilação equivalentes a, pelo menos, um terço de sua área, de forma a garantir a renovação constante do ar e que permitam a iluminação natural mesmo quando fechadas.

Subseção II

Condições gerais para implantação e fechamento de terrenos edificados.

Art. 103 – As condições gerais, constantes desta subseção, serão aplicadas sem prejuízo das demais disposições desta Lei.

Art. 104 – O disposto neste item não se aplicará às edificações situadas em áreas sujeitas a diretrizes urbanísticas próprias ou operações urbanas.

Art. 105 – Os anteparos verticais, grades, muros, alambrados e similares, que apresentarem superfície vazada uniformemente distribuída inferior a 90% (noventa por cento) de sua superfície total, serão incluídos no cálculo da altura tratada neste item.

Parágrafo único – Os anteparos verticais que possuírem superfície vazada uniformemente distribuída superior a 90% (noventa por cento) não terão limite de altura.

Art. 106 – Quando executados os muros terão altura de 3,00m (três metros), no máximo, medidos a partir do nível em que se situarem, excetuados os de arrimo que terão altura compatível com o desnível da terra.

§1º – A Prefeitura poderá exigir e definir prazo para construção, reparação ou reconstrução das vedações dos terrenos situados em logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio.

§2º – O Município poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possam ameaçar a segurança pública.

Art. 107 – Nos cruzamentos dos logradouros classificados como Vias de Trânsito Rápido, Arteriais e Coletoras e localizados nos CCSM 1 e 2, CCSR CCSV a volumetria da edificação deverá prever um arco que garanta a delimitação da continuidade do afastamento frontal previsto para cada um dos logradouros.

Parágrafo Único – O arco referido no caput anterior poderá ser substituído por chanfro desde que o mesmo fique com os seus limites contidos dentro do limite definido pelo referido arco.

Art. 108 – As condições naturais de absorção das águas pluviais no lote deverão ser garantidas pela reserva de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do terreno livre de pavimentação ou dotada de a solução de pavimentação autodrenante.

§1º – Na hipótese de utilização de pisodrenante deverá ser anexado ao processo as suas especificações e a sua certificação para fundamentar os cálculos relativos a exigência de Taxa de Permeabilidade.

§2º – O não atendimento desta exigência poderá ser substituído pela instalação de Caixa de Retardo ou Caixa de Reuso, conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Subseção III **Da Aeração e Insolação**

Art. 109 – Observados os mínimos previstos nesta Lei, a aeração e a insolação naturais poderão ser proporcionadas através de:

I. recuos;

II. áreas livres internas ao lote;

III. prismas de ventilação e iluminação;

IV. ventilação induzida;

V. alternativa natural que, comprovadamente, garanta desempenho mínimo, similar ao obtido quando atendidas as disposições deste Código.

Art. 110 – As reentrâncias em fachadas, com largura igual ou superior a uma vez e meia sua profundidade, poderão integradas ao espaço de ventilação e iluminação lindeira.

Art. 111 – A volumetria da edificação determinará os afastamentos necessários à ventilação e iluminação, na dependência da altura estabelecida:

I. Vi – Volume inferior – $H < 12,00m$

II. Vs – Volume superior – $H > maior 12,00m$

III. Ve – Volume enterrado e semi-enterrado.

Art. 112 – Quando o piso ou o teto forem inclinados, será considerado a altura média do andar.

Art. 113 – Quando se tratar de chaminés e torres em geral, e caixas d'água isolada, será considerado a distância entre a base e o ponto mais elevado.

Art. 114 – Para os compartimentos situados no volume “Vi” serão suficientes a aeração e insolação naturais proporcionados pelos seguintes espaços:

I. espaços constituídos pelos recuos obrigatórios previstos nos projetos de alinhamento;

II. espaços livres internos ao lote, que possuam área mínima de 4,50m² (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados) e largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§1º – Quando a edificação for constituída pelos volumes “Vi” e “Ve” e desde que a altura total seja menor ou igual a 12,00m (doze metros), serão suficientes a ventilação e iluminação naturais proporcionadas pelos espaços estabelecidos no caput deste artigo.

§2º – As disposições deste artigo não se aplicam quando o volume “Vi” for constituído por embasamento com comércio/serviços e andares garagem, devendo os mesmos apresentarem ventilação induzida, e exaustão mecânica dos gases automotivos ou ventilação natural cruzada.

Art. 115 – No volume “Vs” será permitida a abertura de vãos de ventilação e iluminação de compartimentos de permanência prolongada e transitória para prismas de ventilação e iluminação (PVI), de acordo com a tabela abaixo.

ALTURA – H (m)	MENOR DIMENSÃO (m)	ÁREA MÍNIMA (m ²)
3,00	1,50	4,50
6,00	1,50	4,50
9,00	2,00	6,00
12,00	3,00	9,00
15,00	3,00	9,00
18,00	3,00	10,50
21,00	3,00	12,00
24,00	3,00	13,50
27,00	3,00	13,50
30,00	3,00	13,50
33,00	3,00	16,50
36,00	3,00	18,00
39,00	3,00	18,00
42,00	3,00	19,50
45,00	3,00	19,50
48,00	3,00	21,00

§ 1º – Para determinação da altura “H”, da tabela, foi estimado uma altura de piso a piso igual a 3,00m (três metros), para cada pavimento.

§ 2º – Quando “H” do prédio ficar entre dois níveis da tabela, deverá ser obedecido o maior deles.

§ 3º - Os afastamentos laterais e de fundos, dos limites do lote, deverão obedecer à menor dimensão estabelecida pela tabela acima, conforme altura (H) da edificação;

§ 4º - Admitir-se-á, para áreas de serviço, prisma de ventilação com profundidade mínima de 1,50 m, exceto quando houver compartimento de permanência prolongada contíguo e ventilação para as mesmas. Neste caso, deverá ser obedecida a tabela apresentada no caput deste artigo.

Art. 116 – O coroamento das edificações, as chaminés e torres em geral isoladas ou não, e as caixas d’água isoladas deverão observar a faixa livre do último pavimento.

Art. 117 – Os prismas fechados de ventilação e iluminação deverão ser revestidos internamente em cor clara e visitáveis na base, onde deverá existir abertura que permita a circulação do ar.

Art. 118 – Recuos em planos de fachadas não posicionadas na divisa do lote não serão considerados prismas de ventilação e iluminação abertos quando sua profundidade for inferior a ½ de sua largura aberta.

Art. 119 – Nos compartimentos que não necessitem ou não for possível a ventilação e iluminação naturais, deverá ser prevista ventilação induzida, proporcionada por:

- I. poço de ventilação descoberto;
- II. duto de exaustão vertical;
- III. duto de exaustão horizontal;
- IV. meios mecânicos.

Art. 120 – O poço de ventilação descoberto deverá atender os mesmos critérios do prisma de ventilação.

Art. 121 – O duto de exaustão vertical, sem equipamento mecânico, deverá ter:

- I. área mínima “Ad” (área do duto), obtida pela fórmula:

$$Ad = 0,06 \text{ m} \times Hd$$

II. Respeitada a área mínima de 1,00m² (um metro quadrado), onde “Hd” é a altura total do duto, não sendo admitido escalonamento; Seção transversal capaz de conter um círculo de 0,60m (sessenta centímetros) de diâmetro;

III. tomada de ar exterior em sua base, diretamente para andar aberto ou para duto horizontal com dimensões não inferiores à metade das exigidas para o duto vertical, e saída de ar situada 1,00m (um metro) no mínimo, acima da cobertura, contígua ao duto.

Art. 122 – O duto de exaustão horizontal deverá ter:

I. área mínima de 0,25 m² (vinte e cinco centímetros quadrados) observada a dimensão mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros);

II. comprimento máximo de 5,00m (cinco metros) quando houver uma única comunicação direta para o exterior.

III. comprimento máximo de 15,00m (quinze metros) quando possibilitar ventilação cruzada pela existência, em faces opostas, de comunicações diretas para o exterior.

Art. 123 – Quando adotados sistemas mecânicos para exaustão, os mesmos deverão ser dimensionados de forma a garantir a renovação de ar, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, salvo exigência maior fixada por legislação específica.

Art. 124 – Poderão ser propostas soluções alternativas, visando a aeração e a insolação das edificações, desde que comprovada a garantia de desempenho, no mínimo similar ao obtido quando atendidas as disposições deste Código. Através de elementos gráficos ou elucidativos.

Seção VII

Dos vãos de passagens e das portas

Art. 125 – Os vãos e portas terão sua abertura dimensionada na dependência da estimativa do compartimento a que servirem, e deverão proporcionar resistência ao fogo, nos casos exigidos, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade.

Art. 126 – Com a finalidade de assegurar a circulação de pessoas portadoras de deficiências físicas, as portas e vãos situados nas áreas comuns de circulação, bem como as de ingresso às edificações e às unidades autônomas, terão largura livre mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 127 – As portas internas às edificações terão aberturas mínimas de 0,70m (setenta centímetros), excetuando-se os banheiros e lavabos que poderão ter 0,60m (sessenta centímetros).

Parágrafo único – nas edificações de uso público, todas as portas deverão permitir o acesso em cadeiras de rodas.

Art. 128 – As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de comércio deverão ser dimensionadas em função da soma das áreas úteis comerciais, na proporção de 1,00 m (um metro) de largura para cada 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), ou fração de área útil, respeitando sempre o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

Art. 129 – As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão ter largura mínima de 3,00 m (três metros).

Art. 130 – As portas de acesso às edificações destinadas a abrigar atividades de indústria deverão, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, ser dimensionadas em função da atividade desenvolvida, sempre respeitando o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 131 – As portas de acesso às edificações destinadas a locais de reunião deverão atender às seguintes disposições:

I. as saídas dos locais de reunião devem se comunicar, de preferência, diretamente com a via pública;

II. as folhas das portas de saída dos locais de reunião não poderão abrir diretamente sobre o passeio do logradouro público;

III. para o público haverá sempre, no mínimo, uma porta de entrada e outra de saída do recinto, situadas de modo a não haver superposição de fluxo, com largura mínima de 2,00 m (dois metros), sendo que a soma das larguras de todas as portas equivalerá a uma largura total correspondente a 1,00 m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas.

IV. O sentido abertura das portas de todas as modalidades de compartimentos de edificações não residenciais deve ser sempre no sentido do escape e evitando o conflito entre os seus raios de abertura e os fluxos das circulações horizontais e verticais.

Seção VIII **Das circulações**

Art. 132 – Os corredores, escadas e rampas das edificações serão dimensionados de acordo com a seguinte classificação:

I. de uso privativo: de uso interno à unidade, sem acesso ao público em geral;

II. de uso comum: quando de utilização aberta à distribuição de fluxo de circulação as unidade privativas;

III. de uso coletivo: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação em locais de grande fluxo de pessoas.

Subseção I **Dos corredores e galerias**

Art. 133 – De acordo com a classificação do Artigo 131, as larguras mínimas permitidas para corredores serão:

I. 0,80 m (oitenta centímetros) para uso privativo;

II. 1,20 m (um metro e vinte e centímetros) para uso comum e coletivo, com extensão até 5,00 m (cinco metros);

III. 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para extensão até 10,00m (dez metros).

IV. Para corredores com mais de 10,00 m de extensão, deverá ser acrescido 0,05 m (cinco centímetros) na largura para cada metro excedente.

Art. 134 – Os corredores que servem às salas de aula das edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão apresentar largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e acréscimo de 0,20 m (vinte centímetros) para cada sala.

Art. 135 – Os corredores das edificações destinadas a abrigar locais de reunião deverão atender às seguintes disposições:

I. quando o escoamento do público se fizer através de corredores ou galerias, estes possuirão uma largura constante até o alinhamento do logradouro, igual à soma das larguras das portas que para eles se abrirem;

II. as circulações, em um mesmo nível, dos locais de reunião até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), terão largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

III. ultrapassada a área de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), haverá um acréscimo de 0,05 m (cinco centímetros) na largura da circulação, por metro quadrado excedente.

IV. As circulações horizontais devem preservar as suas dimensões mínimas de largura nos pontos de abertura das portas dos compartimentos com acesso para os compartimentos que atendem.

Art. 136 – As galerias comerciais e de serviços deverão ter largura útil correspondente a 1/12 avos (um doze avos) de seu comprimento, desde que observadas as seguintes dimensões mínimas:

I. galerias destinadas a salas, escritórios e atividades similares:

II. largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando apresentarem compartimentos somente em um dos lados;

III. largura mínima de 2,00 m (dois metros) quando apresentarem compartimentos em ambos os lados;

IV. galerias destinadas a lojas e locais de venda:

V. largura mínima de 2,00 m (dois metros) quando apresentarem compartimentos somente em um dos lados;

VI. largura mínima de 3,00 m (três metros) quando apresentarem compartimentos em ambos os lados.

Art. 137 – Os halls de acesso a elevadores e escadas deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a partir da porta de acesso ao elevador ou escada à parede fronteira.

Subseção II

Das escadas e rampas

Art. 138 – A construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo deverá atender aos seguintes parâmetros:

I. ter degraus cujas dimensões atendam a seguinte equação: $0,60 < 2E + L < 0,65$, onde E = espelho e L = piso;

II. serem construídas de material incombustível e terem piso revestido de material antiderrapante;

III. quando se elevarem a mais de 1,00 m (um metro) do piso, deverão ser dotadas de corrimão contínuo, sem interrupção nos patamares;

IV. não poderão ser dotadas de lixeira ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como de tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça;

V. o patamar de acesso ao pavimento deverá estar no mesmo nível do piso da circulação;

VI. a seqüência de degraus entre diferentes níveis será preferencialmente reta, devendo existir patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando exceder a 16 (dezesseis) degraus, no caso de escadas;

VII. salvo casos de comprovada impossibilidade, deverá conter com vãos para renovação de ar e iluminação natural na proporção descrita no art. 100 para compartimentos de permanência transitória;

VIII. serem dispostas de forma a assegurar passagem com altura livre igual ou superior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros),

IX. ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) nas edificações de uso comum e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nas edificações de uso coletivo.

Parágrafo Único – todas as escadas e rampas devem estar em conformidade com as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros, COSCIP Defesa Civil e a NBR 9050-2015.

Art. 139 – Todo edifício-garagem deverá possuir, no mínimo, uma escada de alvenaria ou metálica do primeiro pavimento à cobertura, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 140 – As escadas e rampas de acesso às edificações destinadas a locais de reunião, além das exigências constantes deste Código, deverão atender às seguintes disposições:

I. as escadas deverão ter largura mínima de 2,00 m (dois metros) para a lotação até 200 pessoas, sendo obrigatório acréscimo de 1,00 m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas ou fração excedente;

II. as escadas deverão ter o lance extremo que se comunicar com a saída sempre orientado na direção desta;

III. quando a lotação exceder de 5.000 (cinco mil) lugares, serão sempre exigidas rampas para escoamento do público.

Art. 141 – Os acessos a edificações residenciais multifamiliares e não residenciais deverão prever rampas ou sistemas mecânicos que garantam condições de acessibilidade prevista na NBR 9050 -2015.

Parágrafo único – Para efeito do atendimento da exigência do caput anterior será tolerado a presença de rampas de acesso às edificações localizadas na sua área de afastamento frontal, com início à uma distância máxima de 1,50m (um metro e meio centímetros), da linha de fachada da edificação.

Subseção III
Das escadas e rampas de proteção contra incêndio

Art. 142 – Parágrafo Único – todas as circulações horizontais e verticais das edificações multifamiliares e edificações não residenciais deverão estar em consonância com as normas definidas pelo Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico (COSCIP), Decreto nº 897, de 21 de setembro de 1976 sem prejuízo de outras exigências e normas vigentes no país.

Subseção IV
Dos elevadores e escadas rolantes

Art. 143 – Será obrigatório o uso de elevadores ou escadas rolantes atendendo a todos os pavimentos, desde que estes tenham mais de 12,00 m (doze metros) de desnível da soleira principal de entrada até o nível do piso do pavimento mais elevado, ou que a construção tenha mais de quatro pavimentos.

§1º – Nas edificações com altura superior a 23,00 m (vinte e três metros) de desnível da soleira principal da entrada até o nível do piso do pavimento mais alto, ou com mais de sete pavimentos, haverá pelo menos dois elevadores de passageiros.

§2º – Pilotis, playground, mezanino e sobreloja contam como pavimentos, com acesso obrigatório.

§ 3º - As edificações multifamiliares com unidades habitacionais de até 55m² de área útil e cinco pavimentos no máximo, estão desobrigadas a instalação de elevadores.

Parágrafo único - a isenção citada no caput do parágrafo anterior não elimina a possibilidade da edificação de prever local para eventual instalação futura de elevadores ou outros mecanismos de circulação mecânica vertical nestas edificações conforme previsto na legislação vigente.

Art. 144 – Nas edificações hospitalares ou asilos, com mais de um pavimento, será obrigatório a instalação de no mínimo um elevador, com dimensões compatíveis com a utilização de macas.

Parágrafo único - As edificações destinadas a asilos, creches e escolas clínicas e hospitais deverão ser, preferencialmente, construídas com apenas um pavimento ou ter, obrigatoriamente elevador, rampa e outros sistemas que garantam as condições de acessibilidade universal, conforme previsto na NBR 9050:2015.”

Art. 145 – Os poços dos elevadores das edificações deverão estar isolados por paredes de alvenaria de 0,25 m (vinte e cinco centímetros) de espessura ou de concreto com 0,15 m (quinze centímetros).

Art. 146 – O projeto, a instalação e a manutenção dos elevadores e das escadas rolantes deverão atender as normas técnicas da ABNT.

Art. 147 – Além das normas técnicas específicas, os elevadores de edificações para o trabalho e especiais deverão ser adaptados ao uso por pessoas portadoras de deficiência física.

Parágrafo único. No caso de edifícios residenciais multifamiliares, pelo menos um elevador deverá atender às necessidades do caput deste artigo.

Art. 148 – As escadas rolantes serão obrigatórias em shopping e lojas de departamento com 02 (dois) ou mais pavimentos.

§ 1º – Pelo menos uma escada rolante deverá conter dispositivo para utilização por pessoas portadoras de deficiência.

§ 2º – As escadas rolantes poderão ser substituídas por rampas rolantes.

§ 3º – Quando o prédio possuir elevador, fica desobrigado a cumprir o disposto no parágrafo primeiro.

Seção IX

Das Instalações Prediais

Art. 149 – Todas as instalações prediais, tais como as hidrossanitárias, elétricas, águas pluviais, pára-raios, telefone, gás e guarda de lixo, deverão atender às orientações dos órgãos responsáveis pela prestação do serviço, bem como as Normas Técnicas Operacionais, de Segurança e de Acessibilidade.

Art. 150 – Toda edificação deverá dispor de instalações hidrossanitárias conforme disposto nesta seção, na razão de sua população e em função da atividade desenvolvida.

Art. 151 – As instalações hidrossanitárias deverão obedecer aos seguintes dispositivos específicos, além das disposições previstas em regulamento:

I. toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias que atendam ao número de usuários e à função a que se destinam;

II. é obrigatória a ligação da rede domiciliar à rede geral de água quando esta existir na via pública onde se situa a edificação;

III. todas as edificações localizadas nas áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e sem tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos a sistemas individuais ou coletivos de fossa e filtro, ou solução similar, para somente depois serem conduzidos à rede de esgotamento sanitário existente;

IV. todas as edificações localizadas nas áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e com tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos diretamente à rede de esgotamento sanitário existente;

V. as águas provenientes das pias de cozinhas e copas deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem esgotadas;

VI. é proibida a construção de fossas em logradouro público, exceto quando se tratar de projetos especiais de saneamento, desenvolvidos pelo Município, em áreas especiais de urbanização, conforme legislação específica;

VII. toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água potável com tampa e bóia, em local de fácil acesso que permita visita;

VIII. em sanitários de edificação de uso não privado e com previsão de uso por crianças, deverão ser instalados vasos sanitários e lavatórios adequados a essa clientela.

IX. Todas as edificações residenciais e não residenciais excetuando-se as unifamiliares e as multifamiliares, comerciais e mistas, com menos de 50 (cinquenta) unidades ou com área total edificada inferior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), deverão prever instalações hidrosanitárias com previsão técnica para a adoção de reuso de águas cinza claras e águas de chuva.

Parágrafo único – A regulamentação das normas técnicas das instalações hidrosanitárias, necessárias ao atendimento da exigência do caput deste artigo será objeto de decreto do executivo.

Art. 152 – As edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar deverão dispor de instalações sanitárias nas seguintes quantidades mínimas:

I. casas e apartamentos: 01 (uma) bacia, 01 (um) lavatório e 01 (um) chuveiro;

II. áreas de uso comum de edificações multifamiliares: 01 (uma) bacia, 01 (um) lavatório, e 01 (um) chuveiro, separados por sexo.

Art. 153 – As demais edificações deverão dispor de instalações sanitárias, nas seguintes quantidades mínimas:

I. hospitais ou clínicas com internação e similares: 01 (uma) bacia sanitária, 01 (um) lavatório e 01 (um) chuveiro para cada 02 (duas) unidades de internação; 01 (uma) bacia sanitária e 01 (um) lavatório para cada 20 (vinte) pessoas nas demais áreas, descontadas deste cálculo as áreas destinadas a internação ou hospedagem;

II. locais de reunião: 01 (uma) bacia sanitária e 01 (um) lavatório para cada 50 (cinquenta) pessoas;

III. outras destinações: 01 (uma) bacia sanitária e 01 (um) lavatório para cada 20 (vinte) pessoas.

Parágrafo único – Quando o número de pessoas for superior a 20 (vinte) haverá, necessariamente, instalações sanitárias separadas por sexo.

Art. 154 – A distribuição das instalações sanitárias por sexos será decorrente da atividade desenvolvida e do tipo de população predominante.

Art. 155 – Nos sanitários masculinos, 50% (cinquenta por cento) das bacias sanitárias poderão ser substituídas por mictórios.

Art. 156 – Toda edificação não residencial deverá dispor, no mínimo, de uma instalação sanitária por sexo, distante no máximo 50,00m (cinquenta metros) de percurso real de qualquer ponto, podendo se situar em andar contíguo ao considerado.

Art. 157 – Será obrigatório a previsão de, no mínimo, 01 (uma) bacia sanitária e 01 (um) lavatório por sexo, junto a todo compartimento destinado a consumação de alimentos, situados no mesmo andar deste.

Art. 158 – Deverão ser providos de antecâmara ou ante-paro as instalações sanitárias que derem acesso direto a compartimentos destinados a trabalho ou consumação de alimentos.

Art. 159 – Quando, em razão da atividade desenvolvida, for prevista a instalação de chuveiros, estes serão calculados na proporção de 01 (um) para cada 20 (vinte) usuários.

Art. 160 – Serão obrigatórias instalações sanitárias para pessoas portadoras de necessidades especiais, idosos e obesos em todas as edificações não residenciais nas proporções estabelecidas do item 7.4 da NBR 9050:2015.

Parágrafo único – Deverá ser previsto no mínimo 01(um) conjunto sanitário, para pessoas portadoras de deficiências físicas, seja qual for o número de usuários, nos locais de uso público.

Art. 161 – Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros, na proporção estabelecida no Artigo 152 desta Lei.

Art. 162 – As edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional, além das disposições deste Código que lhe forem aplicáveis, terão sanitários separados por sexo e calculados na proporção de um conjunto de bacia sanitária, lavatório e mictório, este último quando masculino, para cada 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área útil ou fração.

Art. 163 – As edificações de prestação de serviços destinadas a hospedagem deverão ter instalações sanitárias calculadas na proporção de um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área útil, em cada pavimento, quando os quartos não possuírem sanitários privativos.

Art. 164 – As edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão ter instalações sanitária separadas por sexo, devendo ser dotadas de vasos sanitários em número correspondente a, no mínimo, um para cada 25 (vinte e cinco) alunas e um para cada 40 (quarenta) alunos, um mictório para cada 40 (quarenta) alunos e um lavatório para cada 40 (quarenta) estudantes.

Art. 165 – As instalações elétricas para fins de iluminação deverão obedecer aos seguintes dispositivos específicos:

I. todos os compartimentos edificados deverão dispor de comandos para acender e apagar seus pontos de iluminação;

II. os pontos de comando a que se refere o inciso anterior deverão estar localizados preferencialmente nas proximidades do local de acesso do compartimento e nunca distando mais de 8,00 m (oito metros) do ponto a ser controlado;

III. as alturas para acionamento de dispositivos elétricos, como interruptores, campainhas, tomadas, interfonos e quadros de luz, deverão estar situadas entre 0,80 m (oitenta centímetros) e 1,00 m (um metro) do piso do compartimento;

IV. as medidas de que tratam os incisos anteriores não serão adotadas nos espaços de uso não privado, cujo controle de iluminação não deve ser realizado pelos usuários, de modo a não comprometer a segurança, acessibilidade e conforto da coletividade.

Art. 166 – Todas as edificações que vierem a ser construídas e cujos projetos prevejam cozinhas, copas, banheiros, ou utilização de aparelhos de gás, deverão ser providas de instalações internas para distribuição de gás combustível canalizado.

§1o – As edificações de usos multifamiliares ou mistos, com mais de 05 (cinco) unidades residenciais, deverão construir ramal interno à edificação, o qual ficará inter-rompido a uma distância de 0,50m (cinquenta centímetros) para fora do limite da propriedade, adequadamente vedado nessa extremidade, e construção das caixas de proteção dos medidores.

§2o – Será permitida a interligação do trecho do ramal interno construído com um botijão, ou central de gás liquefeito de petróleo.

Art. 167 – As edificações deverão dispor de instalações permanente de gás combustível de botijão, reversível para gás de rua, externa à edificação.

Art. 168 – Os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás deverão ter ventilação permanente, assegurada por aberturas diretas para ao exterior, atendendo as Normas Técnicas da autoridade competente.

Art. 169 - O armazenamento de recipientes de gás deverá estar fora das edificações, em ambiente exclusivo, dotado de aberturas para ventilação permanente.

Art. 170 – Visando o controle da proliferação de zoonoses, os abrigos destinados à guarda de lixo deverão ser executados de acordo com as Normas emanadas do órgão municipal competente, ficando proibido o contato do lixo com as paredes dos dispositivos utilizados para queda dos mesmos.

Art. 171 – Excetuando as residências unifamiliares, qualquer edificação com mais de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) deverá ser dotada de abrigo destinado à guarda de lixo no interior do lote e com acesso direto ao logradouro público.

Seção X

Das instalações especiais

Art. 172 – São consideradas especiais as instalações de pára-raios, preventiva contra incêndio, iluminação de emergência e espaços ou instalações que venham a atender às especificidades do projeto da edificação em questão.

Art. 173– Todas as instalações contra incêndio deverão obedecer ao disposto no COSCIP.

Art. 174 – Os equipamentos geradores de calor de edificações destinadas a abrigar atividades industriais deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se:

I. distância mínima de 1,00 m (um metro) do teto, sendo essa distância aumentada para 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;

II. distância mínima de 1,00 m (um metro) das paredes.

Art. 175 – As edificações não residenciais com área construída superior a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) deverão possuir equipamento gerenciador de energia.

Parágrafo único - Estão isentas de seguirem as disposições previstas no caput deste artigo as edificações destinadas a estocagem de produtos, que não demandem refrigeração ou aquecimento do ambiente.

Art. 176 – Deverão ser previstas em toda unidade de saúde e paramédicos, instalações necessárias à coleta higiênica e eliminação do lixo de natureza séptica e asséptica.

Seção XI

Das águas pluviais

Art. 177 – As instalações de drenagem de águas pluviais deverão atender o disposto no Código Civil, em especial os artigos 563 e 575, no artigo 5o da Lei 6766/79 e o disposto em sua reformulação, Lei 9785/99 e o Decreto 24643/34.

Art. 178 – O escoamento das águas pluviais ou servidas do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos deverá ser feito através de condutores sob os passeios ou canaletas com grade de proteção, não sendo permitida o despejo, inclusive das águas provenientes do funcionamento de equipamentos sobre as calçadas e terrenos vizinhos.

Art. 179 – Em caso de obra o proprietário do terreno fica responsável pelo controle global das águas superficiais, efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, pelo assoreamento e poluição de bueiros e de galerias. Parágrafo único – É obrigatório a instalação de sistema de captação das águas pluviais e armazenamento em Caixa de Retenção ou de Reuso conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do solo e demais normas vigentes.

CAPÍTULO X

DOS EQUIPAMENTOS E TIPOS DE EDIFICAÇÕES

Seção I

Das áreas de estacionamento de veículos

Art. 180 – Os locais para estacionamento ou guarda de veículos obedecem à seguinte classificação:

I. privativo: de uso exclusivo e reservado, integrante da edificação;

II. coletivo: aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;

III. comercial: utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos, podendo estar ou não integrado à uma edificação.

Art. 181 – É permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, de fundos desde que não constituam área construída.

Parágrafo Único – Em edificações residenciais unifamiliares, edificações comerciais e mistas de pequeno porte, com até 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) ou até quatro (4) pavimentos, localizadas no Centro de Comércio e Serviço Metropolitano 1 (CCSM), Centros de Comércio e Serviços Vicinal (CCSV) e Centros de Comércio e Serviços Regional (CCSR), poderão usar as suas áreas de afastamento frontal para estacionamento temporário.

Art. 182 – A área mínima por vaga será de 12,50 m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados), sem contar a área de circulação e manobra, com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), devendo ser marcada em planta.

Parágrafo único. Os estacionamentos de uso coletivo deverão ter área de acumulação, acomodação e manobra de veículos, calculada para comportar, no mínimo, 3% (três por cento) de sua capacidade.

Art. 183 – Para efeito dos cálculos das vagas em edificações comerciais será considerado somente a área útil privativa das unidades salas e lojas.

Art. 184 – Deverão ser previstas vagas para os usuários portadores de deficiências na proporção de 1 % (um por cento) de sua capacidade, sendo o número de duas vagas no mínimo para qualquer estacionamento coletivo ou comercial e 1,20 m (um metro e vinte centímetros) o espaçamento mínimo entre veículos em tais casos.

Art. 185 – Os estacionamentos existentes anteriormente à edição deste Código não poderão ser submetidos a reforma, acréscimos ou modificações, sem que sejam obedecidas as exigências previstas neste Código.

Art. 186 – Visando a segurança dos pedestres, a abertura destinada à saída de veículos do imóvel deverá ser posicionada, de tal forma que permita a visualização da calçada.

Art. 187 – O acesso de veículos em lotes de esquina deverá distar, no mínimo, 5,00m (cinco metros) do início do ponto de encontro do prolongamento dos alinhamentos dos logradouros, excetuando-se as edificações residenciais unifamiliares.

Art. 188 – Não serão aceitas rampas de acesso a garagens nas calçadas. A conciliação entre os níveis do piso da edificação e o piso da calçada, deverá ser resolvido dentro do lote.

Art. 189 – As faixas de circulação de veículos para os estacionamentos coletivos ou comerciais, deverão apresentar as seguintes dimensões mínimas, para cada sentido de trânsito:

I. 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de altura livre de passagem quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários.

II. 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura e de altura livre de passagem quando destinada à circulação de caminhão e ônibus.

Art. 190 – Será admitida uma faixa única de circulação quando esta se destinar, no máximo, ao trânsito de 60 (sessenta) veículos em edificações de uso habitacional e 30 (trinta) veículos nos demais usos.

Art. 191– As rampas para veículos deverão apresentar:

I. Início localizado a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do limite externo do afastamento frontal da edificação;

II. declividade máxima de 20% (vinte por cento) quando destinada à circulação de automóveis e utilitários;

III. declividade máxima de 12% (doze por cento) quando destinada à circulação de caminhões e ônibus.

Art. 192 – As rampas para automóveis e utilitários em residências unifamiliares, terão declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento), podendo iniciar no alinhamento.

Art. 193 – As faixas de circulação em curva deverão ter suas larguras aumentadas e a declividade deverá ser tomada no desenvolvimento interno da curva.

Art. 194– A seção transversal das rampas não poderá apresentar declividade superior a 2% (dois por cento).

Art. 193 – Quando a faixa de circulação for comum a automóveis, utilitários e caminhões prevalecerá o parâmetro para o veículo de maior porte.

Art. 195 – Deverão ser previstos espaços de manobra e estacionamento de veículos, de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

Art. 196 – Quando se tratar de edificações de uso exclusivo para estacionamento, com vagas cobertas, os andares deverão dispor de ventilação permanente garantida por aberturas, pelo menos em duas paredes opostas ou nos tetos junto a estas paredes e que correspondam, no mínimo, à proporção de 0,60m² (sessenta centímetros quadrados) de abertura para cada metro cúbico de volume total do compartimento, ambiente ou local.

Art. 197 – Os estacionamentos descobertos com área superior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados) deverão ter piso drenante quando seu pavimento se apoiar diretamente no solo.

Parágrafo único – Os estacionamentos públicos, além do disposto no caput deste artigo, deverão ter arborização na proporção de uma árvore para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados).

Seção II

Equipamentos mecânicos

Art. 198– Todo equipamento mecânico, independente-mente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir ao imóvel vizinho e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.

Art. 199 – Incluem-se no artigo anterior, os aparelhos de transporte vertical de carga ou passageiros situados no imóvel.

Art. 200 – Qualquer equipamento mecânico de trans-porte vertical não poderá se constituir no único meio de circulação e acesso às edificações.

Seção III

Dos tipos de edificações

Subseção I

Edificações de madeira, gesso acartonado e similares

Art. 201 – Estas edificações deverão garantir padrão de desempenho correspondente ao estabelecido nas seções deste Código, quanto ao isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade, impermeabilidade e acessibilidade.

Art. 202– A resistência ao fogo deverá ser otimizada, através de tratamento adequado, para retardamento da combustão.

Art. 203 – Os componentes da edificação, quando próximos a fontes de fogo ou calor, deverão ser revestidos de material incombustível.

Art. 204 – As edificações ficarão condicionadas aos seguintes parâmetros:

- I. máximo de 03 (três andares);
- II. altura máxima de 12,00m (doze metros);
- III. afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) de qualquer ponto das divisas laterais e fundos ou outras edificações;
- IV. afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) de outra edificação do mesmo tipo.

Subseção II

Edificações residenciais unifamiliares

Art. 205 – As edificações unifamiliares deverão conter, no mínimo, 01 (um) compartimento de permanência prolongada com o mínimo de 12,00m² (doze metros quadrados), 01 (um) cômodo destinado ao banho e instalações sanitárias, igual ou maior que 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados), cozinha com área mínima de 3,50m² (três metros e cinquenta centímetros quadrados) e abrigo para 01 (um) tanque de lavagem de roupa, sem área mínima.

Art. 206 – Toda edificação unifamiliar deverá dispor de espaço para guarda e estacionamento de veículo, coberto ou não, com dimensões mínimas de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura e 4,50m (quatro metros e trinta centímetros) de comprimento.

Art. 207 – Nas edificações unifamiliares, cobertura para tanques, varais ou abrigo para veículos, em elemento construtivo diferente do concreto, removíveis e abertos em seu perímetro, não serão computados no índice de utilização.

Art. 208 –As escadas internas à unidade, deverão ter largura mínima livre de 0,70m (setenta centímetros).

Subseção III
Das residências multifamiliares permanentes

Art. 209 – Além das demais disposições deste Código que lhe forem aplicáveis, a edificação multifamiliar deverá conter:

- I. portaria;
- II. local para armazenamento e coleta de lixo de acordo com as Normas municipais;
- III. local para sala de administração, com área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), quando a edificação possuir mais de 12 (doze) unidades;
- IV. todos os dispositivos estabelecidos pelo COSCIP;
- V. local para medidores, de energia elétrica, gás e água;
- VI. instalações telefônicas, de acordo com as Normas do órgão competente;
- VII. área para recreação infantil coberta ou semi-coberta, com acesso através das partes comuns do prédio, com pelo menos 1,00m² (um metro quadrado) por compartimento habitável (de permanência prolongada) do prédio, preservado-se a área mínima de 30,00m² (trinta metros quadrados);
- VIII. passagem de veículos fisicamente isolada das passagens de pedestres, social e serviço, do prédio;
- IX. instalação sanitária de serviço quando a edificação possuir mais de 06 (seis) unidades residenciais;
- X. depósito de materiais de limpeza e manutenção quando a edificação possuir mais de 06 (seis) unidades residenciais;
- XI. permitir acesso a todas as áreas de uso comum, aos portadores de deficiência.

Art. 210 – O apartamento do zelador será facultativo, devendo ter pelo menos 01 (um) vestiário com bacia sanitária para o mesmo.

Art. 211– As unidades residenciais deverão respeitar o disposto na subseção II, da seção III deste capítulo.

Subseção IV
Dos hotéis, apart-hotéis, hotéis-residência, hostels, motéis, pensões e pousadas

Art. 212 – Nas edificações de permanência transitória como hotéis, apart-hotéis e motéis deverão existir partes comuns como:

- I. hall de recepção para serviços de portaria e comunicação;
- II. sala de estar com no mínimo 1,00m² (um metro quadrado) por unidade residencial preservando-se a área mínima de 15,00m² (quinze metros quadrados);
- III. sala de administração, com área mínima de 8,00m² (oito metros quadrados);
- IV. compartimento para roupa e guarda de utensílios de limpeza;

V. cozinha e salão de refeições para hóspedes, quando for o caso;

VI. instalações sanitárias separadas por sexo, para pessoal de serviço, independentes;

Art. 213 – As unidades habitacionais dos hotéis e motéis serão constituídas, no mínimo por 01 (um) compartimento de permanência prolongada, 01 (um) banheiro completo e um vestíbulo, num total mínimo de 15,00m² (quinze metros quadrados).

Art. 214 No Caso dos Apart-Hotéis, Hotéis-Residência as unidades habitacionais receberão numeração própria e deverão ter área útil mínima de 24m² (vinte e quatro metros quadrados) .

Parágrafo Único - Para efeito do cálculo de vagas, das tipológicas do caput deste artigo será considerado somente a área útil privativa das unidades.

Art. 215 – Os motéis deverão distar no mínimo 500,00m (quinhentos metros), em todas as direções, de edificações residenciais, escolas, creches, igrejas, hospitais e similares.

Art. 216 – As edificações destinadas a pensão e outras modalidades de hospedaria, de caráter familiar, deverão proporcionalmente atender as exigências formuladas para os hotéis.

Art. 217 – Para as pousadas e hostels fica facultativo a existência de salão de refeição para hóspedes.

Art. 218 – Todas as edificações destinadas à hospedagem, deverão contemplar as normas de acessibilidade previstas nesta Lei e na NBR 9050:2015

Subseção V

Dos estabelecimentos escolares

Art. 219 – Os estabelecimentos escolares em todos os níveis deverão atender as condições estabelecidas pela legislação municipal, estadual e federal competente.

Art. 220 – Nos estabelecimentos de nível superior será obrigatória a existência de local de reunião com anfiteatro ou auditório.

Art. 221– As edificações destinadas à prestação de ser-viços de educação, até o nível do segundo grau, deverão prever áreas de recreação para a totalidade de alunos, por turno, incluídos os alunos que permanecem na escola mais de um turno, na proporção de:

I. 1,00m² (um metro quadrado) por cada 02 (dois) alunos, para recreação coberta;

II. 1,00m² (um metro quadrado) por aluno, para recreação descoberta.

Art. 222 – As salas deverão atender as exigências deste Código, quanto as condições de ventilação, iluminação, acústica, térmica, acessibilidade e segurança das instalações.

Subseção VI
Dos cinemas, teatros e casas de espetáculos

Art. 223 – As edificações destinadas a locais de reunião, que abriguem salas de cinemas, teatros e auditórios de assentos fixos dispostos em filas, deverão atender aos seguintes requisitos:

I. máximo de 16 (dezesesseis) assentos em fila, quando tiverem corredores em ambos os lados;

II. máximo de 08 (oito) assentos em fila, quando tiverem corredor em um único lado;

III. setorização através de corredores transversais que disporão de, no máximo, 14 (quatorze) filas;

IV. vão livre entre assento e o encosto do assento fronteiro de, no mínimo 0,50m (cinquenta centímetros).

Art. 224 – Os corredores e circulações deverão atender o disposto nesta lei e ao Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico (COSCIPI), Decreto nº 897, de 21 de setembro de 1976, sem prejuízo de outras exigências e normas vigentes no país

Art. 225 – As salas de espetáculos, sejam platéias ou balcões, terão pisos planos e sem degraus, sob cada fila ou série de lugares, no sentido transversal da sala de espetáculos, podendo formar rampas no sentido longitudinal, adequadas ao uso por pessoas portadoras de deficiência.

Parágrafo único – As circulações longitudinais que trata o caput deste artigo, não poderá formar patamares.

Art. 226 – Nos teatros e casas de espetáculos deverá ser previsto depósito para cenário e guarda de materiais, com área mínima igual a área destinada ao palco, construído de material incombustível, ou com resistência ao fogo pelo me

Parágrafo único – É proibido a utilização do espaço sob o palco para os depósitos descritos no caput deste artigo.

Art. 227 – Quando a lotação exceder a 2.000 (dois mil) lugares, serão exigidas rampas de escoamento dos diferentes níveis.

Art. 228 – Deverá ser previsto, em projeto, demonstração de independência das circulações de entrada e saída de público.

Art. 229 – Cinemas, teatros e casas de espetáculos, quando construídos dentro de shoppings, deverão seguir o disposto nesta subseção, e localizarem-se o mais próximo possível das saídas para o exterior do shopping.

Art. 230 – Nos teatros e casas de espetáculos, os camarins deverão ser divididos por sexo e conter instalações sanitárias.

Art. 231 – Quando as bilheterias possuírem guichês, os mesmos não poderão ocupar o afastamento frontal.

Art. 232 – Será obrigatória a existência de instalações sanitárias em cada nível, independente das exigidas para os funcionários, com no mínimo 01(um) sanitário e 01(um) lavatório para uso por pessoas portadoras de deficiência.

Art. 233 – Será obrigatório sala de espera, compatível com a lotação da casa de espetáculo, cinema ou teatro, ficando facultado quando os mesmos situarem-se em shoppings.

Art. 234 – A distância mínima entre o ponto mais avançado da primeira fila de cadeiras à superfície de projeção será de 4,00m (quatro metros).

Art. 235 – Deverá ser previsto espaços destinados a cadeiras de rodas na proporção de 3% (três por cento) da lotação nos diversos níveis da edificação.

Subseção VII

Depósitos, armazéns e edificações industriais

Art. 236 – Os depósitos e galpões destinados ao abrigo de material deverão atender ao disposto neste Código em todos os itens que couber.

Art. 237 – A carga e descarga de qualquer mercadoria deverá ser feita dentro do lote, devendo ser previsto também espaço para manobra e estacionamento de espera de pelo menos um caminhão.

Art. 238 – As edificações destinadas a indústria em geral, fábricas, oficinas, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, Normas Técnicas Operacionais, Normas de Segurança e de acessibilidade deverão:

I. ser de material incombustível, podendo ser utilizada madeira tratada, para as esquadrias e cobertura;

II. ter as paredes confrontantes com outros imóveis do tipo corta fogo, elevadas a 1,00m (um metro) acima da calha quando construídas na divisa do lote.

III. ter dispositivos de proteção contra incêndio de acordo com as Normas da ABNT e o disposto no COSCIP;

Art. 239 – Nas edificações de uso industrial, os compartimentos deverão atender às seguintes disposições:

I. quando tiverem área superior a 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) ou mais de 30 (trinta) operários trabalhando, terão pé direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II. terão instalações hidrossanitárias separadas por sexo, na proporção de 01 (um) conjunto para cada 15 (quinze) operários, sendo no masculino dividida entre bacia sanitária e mictório.

III. terão compartimento separado do banheiro para troca e guarda de roupas dos operários;

IV. quando destinados a manipulação ou depósito de material inflamável, deverão localizar-se em lugar convenientemente preparado, de acordo com as Normas específicas relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos, sólidos ou gasosos;

V. deverá prever no mínimo 01(um) conjunto sanitário para portadores de deficiência.

Art. 240 – Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outras máquinas ou equipa-mentos que produzam ou concentrem calor, deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se:

I. uma distância mínima de 1,00m (um metro) para o teto sendo aumentada para 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) quando houver pavimento superposto;

II. uma distância mínima de 1,00m (um metro) das paredes da própria edificação ou das edificações vizinhas.

Parágrafo único – Quando existir Norma Técnica ou de Segurança para os itens anteriores, prevalecerá a mais restritiva.

Art. 241 – As edificações destinadas a indústrias de produtos alimentícios ou farmacêuticos, deverão:

I. ter nos recintos de fabricação, as paredes e pisos revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável, a fim de manter as condições de higienização dos produtos, não sendo permitido o uso de cimentado liso para o piso;

II. ter assegurada a incomunicabilidade direta com os sanitários;

III. ter aberturas de iluminação e ventilação dotadas de proteção com tela milimétrica, e sempre que possível através de refrigeração através de ar higienizado.

Art. 242 – Todos os ambientes que contenham máquinas, equipamentos ou atividades ruidosas, deverão atender além do disposto neste Código, às Normas Técnicas específicas.

Art. 243 – Deverão apresentar projeto de estação de tratamento de efluentes ou outra solução comprovadamente eficiente no tratamento dos efluentes gerados e seu destino.

Subseção VIII

Postos de abastecimentos de combustíveis e serviços

Art. 244 – Os postos de abastecimento de combustíveis deverão além do disposto neste Código, atender ao COS-CIP, Normas de Segurança do Ministério do Trabalho, Normas e regulamentos referentes ao despejo industrial.

Art. 245 – Os tanques de combustíveis deverão guardar afastamentos frontais e de divisas no mínimo de 5,00m (cinco metros) e de 4,00m (quatro metros) para as bombas.

Art. 246 - A edificação deverá ser projetada de modo que as propriedades vizinhas ou logradouros públicos não sejam molestados pelos ruídos, vapores, jatos e aspersão de água ou óleo originado dos serviços de lubrificação e lavagem.

Art. 247 – As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos deverão observar as seguintes exigências:

I. as águas servidas serão conduzidas à caixa de retenção de óleo, antes de serem lançadas na rede geral de esgotos;

II. as instalações para limpeza dos veículo, troca de óleo, borracharia, depósitos etc., deverão estar instaladas em recintos fechados, cobertos, ventilados e afastados no mínimo 5,00m (cinco metros) das edificações vizinhas, e as águas servidas deverão passar por caixas munidas de crivos e filtros para retenção de detritos e graxas, antes de lançadas na rede coletora de esgotos;

III. deverá ser prevista a colocação de grelha no alinhamento do terreno de no mínimo 0,15m (quinze centímetros) de largura e 0,20m (vinte centímetros) de profundidade, em toda a extensão da construção, quando for o caso, destinada as águas servidas;

Art. 248 – Os postos de abastecimentos de veículos e serviços deverão possuir sanitários para público e banheiros e vestiários para os funcionários.

Art. 249 – A área mínima do lote para construção de postos de abastecimento de combustíveis deverá estar em consonância com as normas definidos pela Agencia Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis – (ANP) e Corpo de Bombeiros.

Art. 250– Deverão ter suas instalações distribuídas de modo a permitirem franco e fácil acesso e saída aos veículos.

Art. 251 – No caso de postos situados em esquina, as bombas deverão ser colocadas de modo a não ser necessária mais de uma entrada e/ou saída.

Art. 252 – Não poderá ser incorporado a área de acesso ao posto o passeio público, que deverá ser preservado e destacado em relação ao padrão do piso do posto.

Art. 253 – O passeio poderá ser rebaixado apenas na entrada e saída do posto, desde que não cause um degrau, de acordo com as Normas de Acessibilidade e sinalizado de acordo com Normas de Segurança.

Art. 254 – O pátio interno deverá comportar os veículos de espera para serviços e abastecimento, sem atrapalhar as áreas de entrada e saída, bem como os passeios e logradouros principais.

Art. 255 – Deverão ser de material incombustível, e piso revestido de camada de concreto de 0,10m (dez centímetros) no mínimo, e as paredes revestidas em argamassa de cimento com ladrilhos ou azulejos até a altura, mínima, de 2,00m (dois metros), ou outro material lavável e de fácil remoção dos resíduos graxos, lubrificantes.

Subseção IX
Dos depósito e fábricas de inflamáveis e explosivos

Art. 256 – As edificações destinadas a fabricação, manipulação, depósito e venda de materiais explosivos e inflamáveis, deverão ser implantada em lugar convenientemente preparado e isoladas das divisas e demais unidades existentes no lote e, estarão sujeitas às Normas de Segurança do Ministério do Trabalho, Normas do Ministério do Exército, COSCIP, Legislações outras Municipais, Estaduais e Federais, que incidam sobre o assunto, prevalecendo a mais restritiva.

Parágrafo único – Estão inclusos neste artigo as revendas de gás – GLP.

Subseção X
Das piscinas de natação

Art. 257 – A construção de piscinas não poderá ser feita sem a licença da Prefeitura, devendo ser apresentado projeto completo da piscina, das dependências anexas obrigatórias ou não, e atender ao disposto neste Código e em Normas específicas existentes.

Art. 258 – As piscinas deverão ser dotadas de sistema de distribuição que impeça o refluxo das águas da mesma, para a rede de abastecimento e, quando houver calhas, desta para o interior da piscina.

Art. 259 Quando da construção de piscinas em clubes, academias e afins, será obrigatória a construção de instalações sanitárias completas e com vestiário, separados por sexo, na proporção de 01 (um) conjunto para cada 40 (quarenta) banhistas, podendo no masculino ser dividido em bacia sanitária e mictório.

Parágrafo único - O conjunto referido no caput deste artigo e em outros relacionados com instalações sanitárias, compreende 01 (um) lavatório, 01(uma) bacia sanitária e 01(um) chuveiro.

Art. 260 – Deverá ser garantida a acessibilidade a todas as instalações, inclusive sanitários e piscina, de acordo com as Normas de Acessibilidade.

Art. 261 – A área destinada a piscinas deverá ser isolada de forma a não permitira entrada de outras pessoa que não os banhistas, como forma de segurança.

Subseção XI
Das vilas

Art. 262 - Entende-se como vila a agregação de unidades residenciais unifamiliares ou multifamiliares, em área máxima de terreno de 2.000m² (dois mil metros quadrados), e testada mínima de 15 metros, conforme previsto no inciso I do Artigo 58, da lei nº 2.961, podendo, para efeito desta lei, ter a sua testada reduzida para 10,00 (dez metros) no caso de vilas com até 15 (quinze) unidades residenciais e para 12,00 (doze metros) com até 25 (vinte cinco) unidades.

Art. 263 – As casas de vila poderão agrupar-se de forma isolada, geminadas ou superpostas, alinhando-se em série, ao longo da rua de vila.

Art. 264 – As casas de vila poderão ter no máximo três pavimentos: pavimento térreo, 1º pavimento e pavimento de cobertura.

Parágrafo único – O pavimento de cobertura poderá ocupar uma área máxima correspondente à 60% (sessenta por cento) do pavimento antecessor e deverá ser localizado na parte posterior da edificação.

Art. 265 - A distância (S) entre as fachadas opostas principais das casas de vila, terá no mínimo 60% da altura (H) máxima das edificações. ($S \geq 0,60H$).

Art. 266 – A altura máxima (H) será de 10,00m (dez metros), considerando o plano vertical definido pela linha de fachada e desprezando as platibandas, cumeeiras, reservatórios superiores e outros elementos construtivos desde que afastados do limite das linhas de fachadas.

Art. 267 – As ruas internas de vilas são classificadas como vias de uso compartilhado entre pedestres e veículos motorizados devendo assim ser dotadas de sinalização e pavimentação compatível a esta função.

Art. 268 – As ruas internas de vilas, com acesso as unidades residenciais deverão ter largura mínima de 6,00 (seis metros) e ser executada em material que assegure condições de acessibilidade em conformidade com o previstos na NBR 9050:2015.

Parágrafo Único – As vias destinadas exclusivamente ao acesso das áreas internas das vilas, poderão ter largura mínima de 3,00 (três metros).

Seção IV

Obras junto a cursos d'água

Art. 269 – A execução de qualquer tipo de obra junto cursos d'água classificados como sendo canais de escoamento de águas pluviais, galerias ou canalizações será permitida somente após devidamente demonstrados os cuidados a serem adotados, visando em especial a proteção contra inundações e garantia do livre escoamento das águas.

Art. 270 – Deverão ser observados recuos, de forma a constituir faixa não-edificável, nas seguintes situações:

I. para galeria ou canalização existente com largura igual ou inferior a 1,00m (um metro), de 2,00m (dois metros) a contar de suas faces;

II. para galeria ou canalização existente com largura superior a 1,00m (um metro), de uma vez e meia a largura da benfeitoria, observado o mínimo de 3,00m (três metros) a contar de suas faces;

Art. 271 – Em função do dimensionamento da bacia hidrográfica e topográfica local, o órgão municipal competente poderá fixar recuos superiores ao estabelecido nesta seção.

Art. 272 – A implantação da obra pretendida poderá ser condicionada à prévia execução de benfeitorias julgadas indispensáveis à estabilidade ou saneamento locais.

Art. 273 – O fechamento dos lotes não poderá impedir o escoamento das águas nem as operações de limpeza e manutenção da faixa não-edificável.

Art. 274 – As obras terão as fundações projetadas e executadas de forma a impedir seu solapamento.

Art. 275 – A execução de galerias, pontilhões, travessias, aterros e outras obras-de-arte nas faixas não-edificáveis dependerá de prévia análise e autorização do órgão municipal competente.

Seção V

Movimento de terra

Art. 276 – Qualquer movimento de terra deverá ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas pluviais e fluviais.

Art. 277 – O material empregado no aterro deverá ser de qualidade, no mínimo, igual ao do solo existente.

Art. 278 – Visando a reposição da cobertura vegetal, o movimento de terra não destinado a implantação de edificação deverá ter seu capeamento executado com material retirado da camada superficial do terreno original.

Art. 279 – Os aterros que apresentarem junto às divisas altura superior a 9,00m (nove metros), medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionados, a partir desta altura, a afastamento mínimo de 3,00m (três metros) no trecho que ocorrer tal situação.

CAPÍTULO XI

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art. 280– A inobservância de qualquer disposição legal ensejará a lavratura do competente auto de infração e multa, com notificação simultânea do infrator para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, pagar ou apresentar defesa à autoridade competente, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição como dívida.

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

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

Art. 281 – A notificação far-se-á ao infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento ou ainda por edital, nas hipóteses de recusa do recebimento da notificação ou não localização do notificado.

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

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

Artigo 282 – Para efeito desta Lei, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso e o dirigente técnico responsável pela execução das obras.

Art. 283 – Respondem também pelo proprietário os seus sucessores a qualquer título e o possuidor do imóvel.

Art. 284– Nos casos de estar prevista multa ao proprietário e ao dirigente técnico a responsabilidade é solidária, considerando-se ambos infratores.

Art. 285 – Quando prevista a reaplicação de multas, será admitida defesa desde que consubstanciada em comunicação de regularização da situação.

Art. 286 – A fiscalização das obras será exercida pelo Município através de funcionários autorizados.

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

Art. 287 – Constitui infração toda ação ou omissão que contraria as disposições deste Código ou de outras leis ou atos baixados pelo governo municipal no exercício regular do seu poder de polícia.

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

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

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

Art. 288 – Auto de infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringido os dispositivos deste Código.

Art. 289 – O Auto de Infração lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá conter:

I. endereço da obra ou edificação;

II. número da inscrição do imóvel no cadastro imobiliário;

III. nome do proprietário, do construtor e do responsável técnico, ou somente do proprietário quando se tratar de auto-construção;

IV. data da ocorrência;

V. descrição da ocorrência que constitui a infração e os dispositivos legais violados;

VI. multa aplicada;

VII. intimação para a correção da irregularidade;

VIII. prazo para apresentação da defesa;

IX. identificação e assinatura do autuante e do autuado e de testemunhas, se houver.

Parágrafo único. As omissões ou incorreções do auto de infração não acarretarão na nulidade quando do processo constarem elementos suficientes para determinação da infração e do infrator.

Art. 290 – Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas penalidades pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 291 – As infrações aos dispositivos deste Código serão sancionadas com as seguintes penalidades:

I. multa;

II. embargo de obra;

III. interdição de edificação;

IV. demolição.

§1º – A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.

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

§3º – A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos deste Código.

Art. 292 – Pelas infrações às disposições deste Código serão aplicadas ao responsável técnico ou ao proprietário, as penalidades previstas na Lei 2954/98.

Art. 293 – Imposta a multa o infrator será notificado para que proceda ao pagamento no prazo de 15 (quinze) dias.

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

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

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

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

Art. 294 – As multas previstas neste Código serão calculadas com base na Unidade Fiscal de Nova Iguaçu (UFINIG).

Parágrafo único. A graduação das multas far-se-á tendo em vista:

- I. a maior ou menor gravidade da infração;
- II. suas circunstâncias;
- III. antecedentes do infrator.

Art. 295 – O pagamento das multas previstas no Artigo 293 deste Código não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar a obra executada sem licença ou demoli-la, desmontá-la ou modificá-la, quando for o caso.

Art. 296 – As obras em andamento, sejam elas de construção, reforma ou demolição, serão embargadas tão logo seja verificada a infração que autorize esta penalidade.

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

§2º – Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 5 (cinco) dias, e só após o processo será julgado pela autoridade competente para aplicação das penalidades correspondentes.

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

Art. 297 – Uma obra concluída, seja ela de reforma ou construção, deverá ser interdita tão logo verificada a infração que autorize esta penalidade.

§1º – Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o órgão competente da Prefeitura deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida e, se necessário, interditará sua utilização, através de auto de interdição.

§2º – O Município, através do órgão competente, deverá promover a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores.

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

Art. 298 – A demolição de uma obra, seja ela de construção ou reforma, ocorrerá quando verificada a infração que autorize esta penalidade.

Parágrafo único. A demolição será imediata se for julgado risco iminente de caráter público.

Art. 299 – Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença para construção feita pelo órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo único. O procedimento descrito no caput deste artigo dependerá de prévia notificação ao responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 15

(quinze) dias e, só após o processo será julgado para comprovação da justa causa para eliminação da obra.

Art. 300 – Deverá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina, mediante ordem sumária do órgão competente da Prefeitura.

§1º – Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença para construção.

§2º – A demolição poderá não ser imposta para a situação descrita no caput deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências deste Código e que se providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas.

Art. 301 – É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresente ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade.

Parágrafo único. Mediante vistoria, o órgão competente do município emitirá notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, e fixará prazo para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

Art. 302 – Não sendo atendida a intimação para demolição, em qualquer caso descrito nesta seção, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

CAPÍTULO XII

DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 303 – Os processos que tratem de solicitação de licença relativos a empreendimentos de construção, ampliação, instalação e funcionamento de atividades que possam causar dano ao meio ambiente, deverão ser analisados pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 304 – os processos que tratem de pedidos de licença relativos a empreendimentos de construção, ampliação, instalação que impliquem em supressão da vegetação, terão sua licença condicionada ao atendimento do que preceitua o decreto nº 5.896/97

Art. 305 – Além do disposto neste Código, deverão ser atendidas o preceituado nos seguintes instrumentos legais:

- I. Plano Diretor Participativo Lei Complementar nº. 4.092/11
- II. Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 2.882/97 e Lei nº 4.333/13)
- III. Lei de Diretrizes da Política de Meio Ambiente (Lei nº 2.868/97)
- IV. Código de Posturas
- V. Normas do Ministério do Trabalho
- VI. Código Civil
- VII. Lei 5.194/66
- VIII. COSCIP

IX. Lei Federal de Parcelamento do Solo no 6.766/79

X. Lei no 9.785/99 (altera a Lei 6.766/79)

XI. Lei Federal 7.853/89 (acessibilidade)

XII. Decreto 3.298/99 (regulamenta a Lei 7.853/89)

XIII. Portaria 1.884/94 (acessibilidade)

XIV. NBR 9050:2015

Art. 306 – O Poder Executivo terá 60 (sessenta) dias para apresentar decretos que regulamentem o presente Código de Obras.

Art. 307 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário em especial a Lei 2.371, de 28 de dezembro de 1992, Lei nº 3120, de 18 de agosto de 2000, lei nº 4.239 de 14 de janeiro de 2013 e a Resolução 1.514/64.

NOVA IGUAÇU, 28 DE DEZEMBRO DE 2015.

NELSON ROBERTO BORNIER DE OLIVEIRA

PREFEITO

Publicado em 29.12.2015 – ZM Notícias