

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DAS OSTRAS

LEI Nº 208/96

Institui o Código de Obras do Município de Rio das Ostras e dá outras providências.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DAS OSTRAS

LEI Nº 208/96

EMENTA: Institui o Código de Obras do Município de Rio das Ostras e dá outras providências.

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS, Estado do Rio de Janeiro, no uso de sua atribuição prevista no Art. 69 – IV da Lei Orgânica Municipal, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

DISPOSIÇÃO INTRODUTÓRIA.

Art. 1º – Este Código disciplina e regula suplementarmente os direitos e obrigações de ordem pública no âmbito de Município de Rio das Ostras concernentes ao planejamento e controle técnico das construções civis e outras a ela assinaladas a qualquer título.

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º - Qualquer construção somente poderá ser executada após a aprovação do projeto e concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal e sob a responsabilidade do profissional legalmente habilitado.

§ 1º - Excluem-se desta exigência as construções executadas em propriedades rurais.

§ 2º - Nas modificações em projetos aprovados, as prescrições deste código se aplicarão apenas às modificações, garantindo os direitos adquiridos em aprovações anteriores. (Redação dada pela Lei nº076 de 2021)

§ 3º - Para os casos previstos no art. 15, o proprietário será o responsável civil pela obra, não sendo exigido profissional legalmente habilitado.

Art. 3º - Os projetos deverão estar de acordo com esta Lei e a legislação vigente sobre o zoneamento e parcelamento do solo.

Art. 4º - Sem a prévia audiência do órgão federal ou estadual competente, não se expedirá nem se renovará licença para qualquer obra, para afixação de cartazes ou para instalação de atividades comercial ou industrial, em imóvel tombado.

§ 1º - Tratando-se imóvel tombado pelo Governo Federal, será ouvido o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Caso o imóvel tenha sido tombado pelo Governo Estadual, ouvir-se à o Instituto Estadual de Patrimônio Cultural (INEPAC).

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

Art. 5º - Para efeito do artigo anterior, a prefeitura exigirá do proprietário do imóvel situado na área tombada, quando solicitar licença do órgão federal ou estadual competente. Sem a juntada deste documento, a Prefeitura não despachará o processo de licenciamento para a execução de obras.

Art. 6º - Os pedidos de aprovação de obras situadas próximas às rodovias estaduais e federais, deverão vir acompanhadas de parecer favorável do DER ou DNER, respectivamente segundo o Doc. 74 606 de 24/09/1974.

Art. 7º - O pedido de licença para a execução de aterros sobre terrenos de marinha e águas marítimas, deverá vir acompanhado de parecer favorável do serviço de Patrimônio da União (SPU).

Parágrafo Único – As disposições deste artigo não se aplicam a obras de terraplanagem de alagados em terrenos de marinha ou acrescidos, quando a área alagada em questão não se comunique com as águas que o delimitam e as obras que não provoquem elevação do ‘grade’ dos citados terrenos.

Art. 8º - O pedido de licença para execução de obras ou serviços que de qualquer forma interfiram nas lagoas, nos canais e nos rios, deverá vir acompanhado de parecer favorável da Superintendência Estadual de Rios e Lagoas (SERLA), conforme o disposto no Decreto Estadual 2.330, de 08 de Janeiro de 1979.

Art. 9º - As construções que dependerem de exigência de outras repartições públicas, somente poderão ser aprovadas pela Prefeitura municipal após ter sido dada, para cada caso, a aprovação da autoridade competente.

CAPITULO II

DOS PROFISSIONAIS E FIRMAS LEGALMENTE HABILITADOS E DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA.

Art. 10 - São considerados profissionais e firma legalmente habilitados para projetar, calcular, legalizar, acompanhar e executar obras, aqueles que tiverem regularmente habilitados pelo CAU, CREA ou CFT. (Redação dada pela Lei nº076 de 2021)

Parágrafo Único – Para os efeitos deste código, os profissionais e firmas legalmente habilitados deverão requerer seu cadastramento na Prefeitura Municipal, mediante apresentação de fotocópia autenticada, que ficará retido na prefeitura, dos seguintes documentos:

I – Para os profissionais:

- a) Carteira Profissional expedida pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA);
- b) Recibo de quitação de Imposto Sobre Serviço (ISS);
- c) Recibo de pagamento de anuidade do CREA;

II – Para as firmas:

- a) Prova do cumprimento do Art. 5º da Lei Federal nº 5.194, de 24/12/66, publicada no Diário Oficial de 27/12/66, que estabelece que ‘ só terá em sua denominação as palavras engenharia, arquitetura ou agronomia a firma comercial ou industrial cuja a diretoria for composta em sua maioria de profissionais registrados nos Conselhos Regionais’;
- b) Cada profissional da firma cadastrada deterá atender as exigências relativas ao cadastramento do profissional na Prefeitura Municipal;
- c) Recibo de quitação de Imposto Sobre Serviço(ISS);
- d) Recibo de pagamento de anuidade de CREA.

Art. 11 - Cabe aos respectivos autores e da execução das obras, aos profissionais que as realizarem, a responsabilidades dos projetos, cálculos e especificações apresentadas.

Art. 12 - A assinatura do profissional nos desenhos, projetos, cálculos ou memoriais, submetidos à Municipalidade será, obrigatoriamente, acompanhada da indicação da função que no caso lhe couber, por exemplo, autor do projeto ou responsável técnico pela execução da obra, bem como do nome do título e do numero da Carteira profissional.

Art. 13 - A interveniência de profissionais na obra obrigará a afixação de placas no local, visíveis e legíveis do logradouro publico.

Art. 14 - A substituição do profissional responsável pela execução da obra poderá ser solicitada pelo proprietário ou pelo profissional.

§ 1º - Quando requerida pelo proprietário, este deverá comparecer a repartição competente, acompanhada do novo profissional, munido de cópia aprovada existente no local da obra, assinando então todas as plantas que serão novamente visadas pelo chefe da repartição. Caberá ao novo profissional o entendimento com o substituído, visando a solução técnica da obra.

§ 2º - Quando requerida pelo profissional, a obra será imediatamente embargada, até apresentação pelo proprietário do novo profissional que assumirá a responsabilidade.

§ 3º - Em ambos os casos, o prosseguimento da execução da obra sem comunicação por escrito às autoridades municipais de irregularidades, torna responsável por elas e passível das penalidades o profissional anotado.

Art. 15 - Ficam dispensadas de assistência e responsabilidade profissional e apresentação de projeto as habilitações proletárias cujos os projetos são distribuídos pela Prefeitura Municipal e as pequenas reformas, desde que tenham as seguintes características:

- I – não transgridam esta lei;
- II – seja notificadas à Prefeitura Municipal;
- III – sejam executadas num mesmo pavimento;
- IV – não exijam estrutura especial;

V – não determinem reconstrução ou acréscimo que ultrapasse a área de 18,00m² (dezoito metros quadrados).

Parágrafo Único – Os casos previstos neste artigo deverão, entretanto, requerer licença de construção na Prefeitura Municipal.

Art. 16 - Ficam dispensados de requerer licença para construção os seguintes casos:

- I – serviços de limpeza, pintura, remendos e substituição de revestimentos internos das edificações;
- II – serviços de limpeza, pintura, remendos e substituição de revestimentos externos das edificações de até 2 (dois) pavimentos;
- III – construção de calçadas no interior dos terrenos edificados;
- IV – construção de muros de divisa com até 2,00m (dois metros) de altura, situada fora do alinhamento do logradouro;
- V – construções de barracões de obras desde que comprovada a existência de licença para construção no local;

Parágrafo Único – Nos casos citados acima a Prefeitura deverá ser informada.

Art. 17 – Além das sanções do Código Civil, os profissionais responsáveis pelo projeto ou pela execução da obra ficam sujeitos a:

- I – Suspensão da matrícula na Prefeitura Municipal, pelo prazo de 1 (um) ano, quando:
 - a) Omitirem dos projetos a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção do terreno;
 - b) Apresentarem projetos em evidente desacordo com o local ou falsearem medidas cotas e demais indicações do desenho;
 - c) Executarem obras em flagrante desacordo com o projeto aprovado;
 - d) Modificarem os projetos aprovados, introduzindo-lhes alterações na forma geométrica, sem a necessária licença;
 - e) Falsearem cálculos, especificações e memórias em evidente desacordo com o projeto;
 - f) Acobertarem o exercício ilegal de profissão;
 - g) Iniciarem a obra sem projeto aprovado e sem licença;
 - h) Entravarem ou impedirem a boa marcha da fiscalização;

Art. 18 – É facultado ao proprietário da obra embargada por motivo de suspensão do seu executante, concluí-la, desde que faça a substituição do profissional punido.

CAPITULO III PROJETOS E LICENÇAS

SEÇÃO I DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

Art. 19 – Para obter aprovação do projeto e licença de construção, deverá o interessado submeter à Prefeitura Municipal o projeto da obra, encaminhando-o através de requerimento, acompanhado da escritura ou documento legal que a substitua.

Parágrafo Único – Nos requerimentos deverão constar:

- I – O nome e endereço do requerente;
- II – A qualificação do requerente quanto ao objeto do requerimento;

- III – O objeto do requerimento;
- IV – O endereço e inscrição do imóvel;

Art. 20 – Deverão constar do processo de aprovação do projeto na Prefeitura Municipal 3 (três) jogos completos de cópias heliográficas, todos devidamente assinados, contendo:

- I – Planta de situação e localização;
- II – Planta baixa de cada pavimento não repetido;
- III – Planta de cobertura indicando os caimentos;
- IV – Planta de elevação das fachadas principais;
- V – Cortes longitudinais e transversais;
- VI – Esquema de esgotamento sanitário para todas edificações;

§ 1º - O que não dispensa a indicação de cotas, sendo que as escalas mínimas deverão ser:

- a) 1:200 ou 1:250 para situação e cobertura;
- b) Sem escalas para a planta de localização;
- c) 1:100 para plantas baixas, cortes e fachadas;

VII – Quadro de áreas.

§ 2º - Nos casos de projetos para a construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas no parágrafo anterior poderão ser alteradas, devendo, contudo, ser consultado, previamente, o órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 3º - As pranchas terão, sempre, as dimensões de acordo com a NB-8 da ABNT (Associação brasileira de Normas Técnicas).

§ 4º - A planta de localização (implantação no sítio urbano) deverá caracterizar o lote, indicando:

- a) 3 (três) ruas. A do lote e mais 2 (duas) adjacentes;
- b) O relevo do terreno, os rios, canais e outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;
- c) A orientação magnética.

§ 5º - A planta de situação (implantação do prédio no lote), deverá caracterizar a localização do prédio no lote, indicando:

- a) Dimensões do lote;
- b) Localização dos imóveis vizinhos, numerados ou cotas de distancia à esquina mais próxima;
- c) Cotas de largura do logradouro e dos passeios;
- d) Posição do prédio em relação às divisas, devidamente cotadas, bem como as outras construções existentes no mesmo;
- e) Localização do poço e da fossa séptica, filtro anaeróbico e sumidouro do prédio a ser construídos e dos prédios construídos nas divisas.

§ 6º - A planta baixa deverá indicar:

- a) A utilização de cada compartimento, suas dimensões, áreas, espessuras das paredes, dimensões dos vãos de iluminação e ventilação, dimensões dos prismas de iluminação e ventilação, das escadas, dos locais das cisternas e caixa d'água;
- b) Os balanços superiores e inferiores, em traços diferentes e cotados;

c) Os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais.

§ 7º - A cobertura deverá indicar:

- a) As paredes externas da edificação;
- b) O sentido do caimento;
- c) Calha, quando houver;
- d) A planta da cobertura poderá ser apresentada junto à planta de situação.

§ 8º - As seções longitudinais e transversais (cortes) da edificação deverão indicar:

- a) Os pavimentos;
- b) As dimensões de todos os elementos, inclusive vãos de iluminação e ventilação (cotas verticais).

§ 9º - A fachada ou fachadas da edificação deverão indicar as faces voltadas para logradouros.

§ 10º - Em caso de edificações comerciais e industriais, residenciais multifamiliares; hotéis e estabelecimentos de hospedagem e toda edificação que tiver mais de 4 (quatro) instalações sanitárias deverá ser anexada o esquema esgotamento sanitário, obedecendo as exigências desse código.

Art. 21 – No caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, e de acordo com as seguintes convenções:

- I – Elementos a construir – vermelho – linha cheia;
- II – Elementos a demolir – amarelo – linha atravessada;
- III – Elementos existentes – branco – linha cheia dupla.

Parágrafo Único – Um dos jogos dos desenhos previstos, após visado será arquivados e os outros dois, junto com o Alvará de Licença para construção, serão devolvidos ao proprietário da obra. Deverão se mantidos na obra um jogo de cópias aprovado e o Alvará de Licença, que serão apresentados sempre que forem solicitados pelo fiscal de obras e outras autoridades competentes da Prefeitura Municipal.

Art. 22 – As construções que dependerem de exigência de outras repartições públicas, somente poderão ser aprovadas pela Prefeitura Municipal, após ter sido dada, para caso, a aprovação da autoridade competente.

Parágrafo Único – Quando se trata de construções destinadas à fabricação ou manipulação de gêneros alimentícios, frigoríficos ou matadouros, bem como estabelecimentos hospitalares e ambulatórios, deverão ser ouvidos a Secretaria de Estado de Saúde, e o órgão competente federal.

Art. 23 – Caso o projeto não atenda ao disposto na legislação em vigor, a Prefeitura deverá indicar, no processo, de forma clara e completa, as exigências que precisam ser atendidas para que o projeto possa ser aprovado, bem como o prazo para o cumprimento dessas exigências.

§ 1º - Caso as modificações sejam substanciais, o profissional responsável poderá retirar, contra recibo, o projeto ou os documentos que considerar necessários, por prazo fixado pela autoridade municipal e nunca superior a 45 (quarenta e cinco) dias.

§ 2º - O interessado só poderá retirar os documentos no máximo por 3 (três) vezes.

§ 3º - O profissional responsável declarará no projeto de próprio punho, o que cumpriu como exigência, pedindo a juntada dos documentos, se for o caso.

§ 4º - O interessado poderá substituir o projeto enquanto este estiver em tramitação, não sendo necessário o pagamento de novas taxas. (Não acréscimo de área de construção).

Art. 24 – O não atendimento, nos prazos estabelecidos, das exigências feitas no processo, acarretará o indeferimento do pedido de aprovação de projeto.

Art. 25 – Qualquer rasura, emenda, escrita ou traço sobre cópias autenticadas e fornecidas pela municipalidade invalida a aprovação do projeto.

Art. 26 – Após a aprovação do projeto, a Prefeitura Municipal, mediante o pagamento das taxas devidas, fornecerá Alvará de Licença para a construção, válido por um ano, e marcará o alinhamento e o meio – fio, quando este ainda não tiver sido colocado.

Art. 27 – Após a entrada do requerimento de licença para obras devidamente instruído na forma deste código, poderão ser executados os tapumes, os barracões e a limpeza do terreno, independentemente, porem, se indeferido o pedido.

Art. 28 – Os projetos de edificações aprovados perdem sua validade se não for requerida e paga a licença para a construção dentro do prazo de 90 (noventa) dias, a contar do seu deferimento.

Art. 29 – Toda obra que não for iniciada no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da concessão do Alvará de licença, ou que estiver paralisada, no mínimo por prazo igual, terá o seu projeto subentendido a novo julgamento para prorrogação de licença.

Art. 30 – As obras que não estiverem concluídas quando findar o prazo concedido pelo Alvará, que será concedido mediante solicitação por mais 360 (trezentos e sessenta) dias e que poderá ser repetido mais vezes, a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 31 – A concessão de licença para a construção, reforma ou ampliação não isenta o imóvel do Imposto Territorial ou Predial durante o prazo que durarem as obras.

Art. 32 – Estão dispensados de concessão de licença a pintura de edificações dos muros e a execução de pavimentação do passeio.

Art. 33 – A municipalidade não licenciará construções em loteamentos não aprovados e nem em ruas não abertas ou não dotados de benfeitorias e dos serviços públicos exigidos.

SEÇÃO II

DAS OBRAS SOBRE ÁGUA, EM TERRENO DE MARINHA E MARGINAIS, RIOS, LAGOAS, CANAIS E CONSTRUÇÕES DE DIQUES E MARINAS.

Art. 34 – Para efeito de aprovação de obras sobre água, em terrenos de Marinha e marginais, rios, lagoas e canais, diques e marinas, será exigida obediência às normas Federais abaixo subscritas e ao previsto na seção I deste capítulo.

Art. 35 – São considerados terrenos de Marinha, em uma profundidade de 33 m (trinta e três metros), medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar médio ao ano 1931.

- a) Os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés.
- b) Os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir a influência das marés.

Art. 36 – São considerados terrenos acrescidos de Marinha os que tiverem sido formados, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas em seguimento aos terrenos de Marinha.

Art. 37 – São considerados marginais os que banhados pelas correntes navegáveis, fora do alcance das marés, vão até a distancia de 15 m (quinze metros), medidos horizontalmente para a parte do terreno, constando desde a linha média das enchentes ordinárias.

Art. 38 – Só será expedido Alvará de construção nesses terrenos após parecer favorável do Ministério da Marinha referente à obra pretendida, através das capitánias, delegacias e agências ou do diretor de Portos e Costas.

Art. 39 – A concessão de licença para a execução de aterros em águas marítimas, fluviais e lacustres do Brasil é privativa da Presidência da República, devendo serem as petições encaminhadas ao Serviço de Patrimônio da União, ao qual deverão os interessados dirigir-se de acordo com o parecer do Ministério da Marinha.

Parágrafo Único – As disposições deste artigo não se aplicam aos casos de terraplanagem de alagados em terrenos de Marinha ou acrescidos, desde que não atinjam as águas que os delimitam. No caso de elevação de ‘grade’ dos citados terrenos, deverá ser adotado o procedimento descrito no artigo anterior a este.

SEÇÃO III DOS TERRENOS

Art. 40 – Nos terrenos acidentados a critério da Prefeitura Municipal a aprovação de projetos e a concessão de Alvará de licença para a construção dependerá do cumprimento pela parte interessada, de exigências especiais tais como muros de arrimo, drenagem, etc., além das normalmente feitas. Tais exigências serão feitas à critério da Prefeitura Municipal e tem por objetivo adaptar os terrenos à construção.

Art. 41 – Não será permitida a construção em terrenos pantanosos ou alagadiços, antes de executadas as necessárias obras de drenagem, enxugo ou terraplanagem.

Parágrafo Único – Em qualquer caso não será permitida a construção em terrenos ocupados por vegetação de mangue.

CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 42 – Só após o pagamento da licença para construção, poderá ser esta iniciada.

Art. 43 – Considerar-me-á a obra iniciada, tão logo tenham sido abertas as valas e iniciadas a execução das fundações.

Art. 44 – Em qualquer obra, o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, deverá por em prática todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários, do publico, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas.

Art. 45 – É obrigatória a colocação de tapume em toda a testada do lote, em obras construídas no alinhamento.

§ 1º - Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais que a metade da largura do passeio, deixando a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

§ 2º - A parte do passeio para uso dos transeuntes não deverá ser inferior a 1,00 m (um metro).

Art. 46 – Não será permitida, em nenhum caso, a ocupação de qualquer parte da via pública com materiais de construção, salvo em parte limitada pelo tapume.

Art. 47 – A remoção ou supressão de árvores em terrenos particulares ou logradouros públicos deverá ser requerida à Prefeitura Municipal e só poderá ser feita mediante licença, concedida após vistoria ao local.

Art. 48 – No caso de paralisação da construção, depois de decorridos mais de 330 (trezentos e trinta), dias, será feito pelo órgão municipal de obras um exame no local, a fim de constatar se a construção oferece perigo e promover as providências que se fizerem necessária.

CAPITULO V **DA CONCLUSÃO E ACEITAÇÃO DA OBRA**

Art. 49 – Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura Municipal expedida a respectiva ‘Carta de Habitação’ ou ‘Habite-se’ total ou parcial, uma vez verificado que a obra está de acordo com o projeto aprovado.

Parágrafo Único – O ‘Habite-se’ deverá ser solicitado através de requerimento próprio à Prefeitura Municipal, após a conclusão da obra.

Art. 50 – Considera-se concluída a obra para efeito de ‘Habite-se’ quando o comprovado por autoridade Municipal competente, em vistoria local, estiver a mesma completamente terminada, obediente ao projeto aprovado e a licença concedida.

Art. 51 – A Prefeitura Municipal poderá expedir 2 (dois) tipos de ‘Habite-se’, a saber:

I – ‘Habite-se’ parcial, concedido nos seguintes casos:

- a) Quando se trata de prédio composto de sala comercial e parte residencial, e puder ser utilizada cada parte independentemente da outra.
- b) Quando se trata de mais de uma construção do mesmo lote.

II – ‘Habite-se’ total, concedido quando a obra estiver totalmente construída e vistoriada pela Prefeitura Municipal e quando for comprovada:

- a) A aprovação de ligação de energia elétrica pela concessionária de energia elétrica, quando for o caso;
- b) A aprovação pelo Corpo de Bombeiros, quando for o caso;
- c) A instalação dos elevadores, pela empresa instaladora, para prédios equipados com elevadores, quando for o caso;
- d) Quando for comprovada a execução da instalação sanitária conforme exigência da Prefeitura Municipal ou órgão competente.

Parágrafo Único – Em condomínios horizontais só será o ‘Habita-se’ parcial ou total, quando concluídas todas as obras de uso comum, tais como: vias de circulação interna, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, rede elétrica e de iluminação.

Art. 52 – Após a conclusão da obra, deverá ser requerida a vistoria à Prefeitura Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único – A vistoria poderá ser solicitada pelo profissional responsável ou pelo funcionário municipal encarregado da fiscalização.

Art. 53 – A qualquer pessoa é lícito requerer uma vistoria administrativa relativa a uma obra ou instalação, que a seu entender esteja sendo feita em flagrante desacordo ao que dispõe o presente Código.

Art. 54 – O órgão competente da Prefeitura Municipal fiscalizará as construções licenciadas, de modo que elas sejam executadas de acordo com projeto devidamente aprovado.

Parágrafo Único – Verificando o fiscal que a planta aprovada não está sendo respeitada, fará a necessária intimação para legalização da obra, impondo as exigências que julgar apropriadas, ou o embargo, ficando o proprietário com a obrigação de demolir as partes executadas, se esta estiverem em contravenção a licença dada e aos preceitos deste Código.

Art. 55 – após vistoria, obedecendo as obras do projeto arquitetônico aprovado, a Prefeitura Municipal fornecerá ao proprietário o ‘Habite-se’ ao prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de entrega do requerimento.

Art. 56 – Os casos não previstos nesta seção serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, resguardando as exigências anteriores.

CAPITULO VI DAS DEMOLIÇÕES

Art. 57 – Para executar qualquer demolição, total ou parcial, o interessado deverá obter previamente autorização da Prefeitura Municipal.

Art. 58 – Para demolição total ou parcial de edificação de 1 (um) pavimento e que tenha afastamento mínimo de 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, o proprietário ficará somente obrigado a comunicar, por escrito, à Prefeitura Municipal, que fará registro em livro próprio. O mesmo expediente se aplicará nos casos de demolição de muros de divisas até 3,00 m. (três metros) de altura.

Art. 59 – Para demolição total ou parcial de edificações com mais de 1 (um) pavimento, o proprietário ficará sujeito à concessão de licença para a demolição, que deverá ser solicitada por requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do projeto aprovado da edificação em causa.

Art. 60 – No requerimento referido no artigo anterior, será declarado o nome do profissional responsável pela demolição, o qual deverá assinar o requerimento juntamente com o proprietário.

Art. 61 – Em qualquer demolição, o proprietário ou profissional encarregado da demolição, para em prática conforme o caso, todas as medidas necessárias para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias dos logradouros públicos e das propriedades vizinhas.

Art. 62 – A prefeitura Municipal poderá, sempre que julgar necessário, estabelecer as horas em que uma demolição deva ou possa ser feita.

Art. 63 – Terminada a demolição, o proprietário ou responsável pela demolição deverá comunicar à Prefeitura Municipal.

CAPITULO VII **DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS ALTERAÇÕES**

SEÇÃO I **DAS FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS**

Art. 64 – O projeto e a execução das fundações deverão ser feitas de acordo com as normas recomendadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 65 – Na execução de obras do preparo e escavações, serão obrigatórias às seguintes precauções:

I – Impedir que o material escavado alcance o passeio e o leito dos logradouros;

II – O despejo do material escavado deve ser realizado em locais determinados ou consentido pela municipalidade;

III – Adotar as providencias que se façam necessárias para a proteção dos prédios vizinhos;

IV – Ser totalmente independente das edificações vizinhas já existentes e integralmente situada dentro dos limites do lote.

Art. 66 – A movimentação dos materiais e equipamentos necessários a execução de uma estrutura deverá ser feita dentro do espaço delimitado pelas divisas do lote.

Art. 67 – Os elementos estruturais situados nas divisas do lote deverão ser projetados de maneira a evitar transmissão de esforços às edificações vizinhas.

SEÇÃO II **DAS PAREDES**

Art. 68 – As paredes de alvenaria de tijolos das edificações deverão ter os respaldos sobre alicerces, devidamente impermeabilizados e as seguintes espessuras:

- a) Meio tijolo ou 0,15 cm (quinze centímetro) para as paredes internas e externas.
- b) Tijolo inteiro ou 0,25 cm (vinte e cinco centímetro) para paredes que constituírem divisão entre de unidades distintas ou paredes na divisa do lote.

Parágrafo Único – Não serão permitidas paredes de meiação.

Art. 69 – As espessuras mínimas de paredes descritas no artigo anterior poderão ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam, comprovadamente, no mínimo, os mesmos índices de resistência, impermeabilidade, isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

Art. 70 – As paredes de sanitários, banheiros, despensas e cozinhas (junto ao fogão e a pia), deverão ser revestidas de material impermeável até de altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetro), no mínimo.

SEÇÃO III DOS PISOS E ENTREPISOS

Art. 71 – Os entrepisos das edificações serão incombustíveis, tolerando-se entrepisos de madeiras ou similar em edificações que constituam uma única unidade, exceto em compartimento cujos os pisos devam ser impermeabilizados.

Art. 72 – Os pisos deverão ser convenientemente pavimentados com material adequado, segundo o caso e as prescrições deste Código.

Art. 73 – Os pisos de banheiros, cozinhas, lavanderias, garagens, depósitos, despensas, áreas de serviço e sacadas deverão ser impermeáveis e laváveis.

Art. 74 – Os dos compartimentos assentados diretamente sobre o solo deverão ser impermeabilizados.

SEÇÃO IV DAS FACHADAS

Art. 75 – No pavimento térreo das edificações que não tiverem afastamento frontal, não serão permitidas saliências nem colocação de janelas ou qualquer tipo de vedação que se abram para fora da edificação.

Art. 76 – Não serão permitidos, sobre os passeios públicos, beirais, gárgulas, pingadeiras ou escoadouros de águas pluviais ou águas servidas.

SEÇÃO V DAS COBERTURAS

Art. 77 – A ocupação das coberturas onde forem permitidos, será de 50% da área do pavimento tipo, no máximo.

I – Nas zonas residenciais quando houver utilização do pavimento térreo, em caso de estacionamento obrigatório encoberto, para a construção de unidades residenciais, cobertura não poderá ultrapassar a 30% a área do pavimento tipo.

II – A cobertura se caracterizará pavimento quando houver chamento (elevação de alvenaria) em todas as faces de um isma de elevação.

Art. 78 – No caso da utilização da cobertura para recreação e uso comum, deverá ser mantido afastamento mínimo lateral dos limites da construção de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetro) e 3,00 m (três metros) de frente e fundos.

Art. 79 – As águas pluviais provenientes das coberturas deverão ser esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre lotes vizinhos ou diretamente sobre logradouros.

I- Os edificios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores e as águas deverão ser canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta.

SEÇÃO VI DAS CIRCULAÇÕES EM UM MESMO NÍVEL

Art. 80 – As circulações em um mesmo nível de utilização privativa de unidade residencial ou comercial, deverão ter largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros).

Art. 81 – Nas edificações de caráter comercial e nos prédios de apartamentos, a largura mínima da circulação será de: largura de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), para circulações com até 10,00 m (dez metros) de comprimento, sendo acrescida a largura de 0,02 m (dois centímetros) por cada metro ou fração que exceda o comprimento inicial acima citado;

I – Em locais de reunião: largura de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para locais cuja a área destinada à acomodação do público seja igual ou inferior a 500,00 m² para cada 10,00 m² (dez metros quadrados) ou fração que exceda ao limite acima fixado;

II – Hotéis e motéis: largura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

III – Galerias de loja comerciais: largura de 3,00 m (três metros) para uma extensão máxima de 15,00 m (quinze metros), sendo acrescida à largura 0,30 m (trinta centímetros) para cada 5,00 m (cinco metros) ou fração de excesso.

SEÇÃO VII DAS CIRCULAÇÕES EM NÍVEIS DIFERENTES

Art. 82 – As escadas e rampas de uso privativo de unidade residencial e comercial de uso nitidamente secundário terão largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros).

Art. 83 – As escadas e rampas de uso coletivo deverão ser construídas com material incombustível e largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

Parágrafo Único – Em locais de reuniões a largura mínima será de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e o lance externo que se comunicar com a saída será orientado na direção desta.

Art. 84 – As escadas deverão ter seus degraus dimensionados pela fórmula $2(b + p) = 63$, onde b é a altura do degrau, com altura máxima de 0,185 m (dezoito centímetros e meio) e p é a profundidade do piso, com largura mínima de 0,26 m (vinte e seis centímetros).

Parágrafo Único – Sempre que o número de degraus consecutivos exceder de 16 (dezesesseis), será abrigado intercalar um patamar com mesma largura do degrau e extensão igual a largura.

Art. 85 – As rampas para pedestres terão declividade máxima de 12% e corrimão em pelo menos um dos lados.

Art. 86 – As rampas destinadas ao acesso de veículos aos pavimentos de garagem, deverão ter inclinação máxima de 20% (vinte por cento) e largura mínima de 3,00 m (três metros) quando retas.

Parágrafo Único – Em ambos os casos, as rampas deverão apresentar superfície anti – derrapante.

Art. 87 – Em prédios residenciais e comerciais com mais de 3 (três) pavimentos é obrigatória a instalação de elevadores. A instalação de escada enclausurada e equipamento de combate contra incêndio e pânico devem atender ao COSCIP/RJ (Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico/ Rio de Janeiro). (Redação dada pela Lei nº1882 de 2014)

Parágrafo Único: Excetuam-se da obrigatoriedade os projetos de habitação de interesse social qualificados como faixa 1 pela Caixa Econômica Federal. (Redação dada pela Lei nº1882 de 2014)

Art. 88 – Além das prescrições descritas nas seções VI e VII, deverão ser respeitadas as exigências estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros.

SEÇÃO VIII **DOS COMPARTIMENTOS**

Art. 89 – No julgamento do projeto, os compartimentos não serão considerados simplesmente pela denominação dada, mas por sua destinação lógica.

Art. 90 – Para os efeitos do presente Código, os compartimentos deverão obedecer, em cada caso, às seguintes especificações:

I – Quartos

:

a) Quando existir apenas um:

- Área mínima = 12,00 m² (doze metros quadrados)
- Diâmetro mínimo = 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros)
- Pé direito mínimo = 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros)
- Largura mínima das portas = 0,70 m (setenta centímetros)

b) Quando existir mais de um:

- Diâmetro mínimo de 2,80 m.
- Pé direito = 2,60 m.
- Largura da porta = 0,70 m.

c) Quarto de empregada:

- Área mínima = 7,50 m²
- Diâmetro mínimo = 2,20 m
- Pé direito mínimo = 2,60 m
- Largura mínima da porta = 0,70 m.

II – Salas:

- Área mínima = 12,00 m²
- Diâmetro mínimo = 3,00 m
- Pé direito mínimo = 2,60 m
- Largura mínima das portas = 0,80 m

III – Lojas e sobrelojas:

- Área mínima = 15,00 m²
- Diâmetro mínimo = 3,00 m
- Pé direito mínimo = 3,00 m
- Pé direito máximo = 5,20 m
- Largura mínima das portas = 1,00 m

IV – Jiraus em lojas, localizadas em edificações não residenciais ou mistas: (Redação dada pela Lei nº076 de 2021)

- a) área máxima – 50% da loja; (Redação dada pela Lei nº076 de 2021)
- b) quando destinados a equipamentos técnico ou depósitos, terão pé-direito mínimo de 2,20m e poderão dispor de escada de acesso móvel; (Redação dada pela Lei nº076 de 2021)
- c) quando configurarem área aberta ao público ou compartimento de permanência prolongada, terão pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros); (Redação dada pela Lei nº076 de 2021)
- d) não poderão ter acesso exclusivo para a circulação comum da edificação. (Redação dada pela Lei nº076 de 2021)
- e) ficam dispensados de requerer licença conforme art. 16. (Redação dada pela Lei nº076 de 2021)

V – Escritórios comerciais:

- Área mínima = 20,00 m²
- Diâmetro mínimo = 3,00 m.
- Pé direito mínimo = 2,60 m.
- Largura mínima das portas = 0,80 cm.

VI – Cozinhas e copas:

- Área mínima = 4,00 m²
- Diâmetro mínimo = 2,00 m.
- Pé direito mínimo = 2,60 m.
- Largura mínima das portas = 0,70 cm.

VII – Banheiros:

- Área mínima = 2,40 m²
- Diâmetro mínimo = 1,20 m.
- Pé direito mínimo = 2,30 m.
- Largura mínima das portas = 0,60 cm.

VIII – Lavabos:

- Área mínima = 1,00 m²
- Diâmetro mínimo = 1,00 m.
- Pé direito mínimo = 2,30 m.
- Largura mínima das portas = 0,60 m.

IX – Garagens:

- Área mínima = 15,00 m²
- Diâmetro mínimo = 3,00 m.
- Pé direito mínimo = 2,20 m

X – Área de serviço:

- Área mínima = 1,50 m²
- Diâmetro mínimo = 1,20 m.
- Pé direito mínimo = 2,30 m.
- Largura mínima da porta = 0,70 cm.

Parágrafo Único – O pé direito deverá ser medido do piso até a face interior das vigas, quando estas forem aparentes.

Art. 91 – Em locais de uso público, em colégios, hospitais, fábricas, etc... são permitidos compartimentos sanitários com apenas um vaso sanitário ou um chuveiro, podendo ter a área mínima de 1,00 m² e diâmetro mínimo de 0,80 cm.

Art. 92 – As lojas e salas comerciais deverão ser dotadas de instalações sanitárias privativas, contendo um vaso e um lavatório, de acordo com o inciso VIII do Art. 90 deste Código.

Art. 93 – Os vãos de acessos deverão ter altura mínima de 2,10 m.

Parágrafo Único – O acesso social e de serviço deverão ter largura mínima de 0,80 cm.

SEÇÃO IX DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 94 – Todo compartimento deverá dispor de abertura, comunicando diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação.

Parágrafo Único: Excetuam-se dessa obrigatoriedade os corredores internos, as caixas de escada, os closets e depósitos e lavabos em unidades residenciais. (Redação dada pela Lei nº076 de 2021)

Art. 95 – Nenhum compartimento principal ou de serviço será considerado iluminado quando a profundidade for maior que duas vezes e meia a sua largura mínima.

Art. 96 – Não poderão haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50 m da mesma.

Art. 97 – Os vãos de iluminação e ventilação deverão ter no conjunto, para cada compartimento, a área mínima de:

I – Compartimento Habitável: 1/6 da área do compartimento.

II – Compartimento não habitável: 1/8 da área do compartimento.

§ 1º - Os valores acima serão acrescidos de 20% no caso de compartimento abrir para varandas com até 3,00 m.

§ 2º - Não serão considerados como aberturas para iluminação, as janelas que abrirem para terraços cobertos, alpendres ou varandas com mais de 3,00 m.

§ 3º - Quando os terraços, alpendres e varandas estiverem em área fechada, fica reduzida para 1,50 m a largura mencionada no parágrafo anterior.

§ 4º - A área mínima permitida para iluminação e ventilação será, em qualquer caso, de 0,50 cm.

Art. 98 – Pelo menos metade da área de abertura da iluminação deverá servir para ventilação.

Art. 99 – Poderão se comunicar com o exterior através de equipamentos de renovação ou condicionamento de ar e ser iluminado através de iluminação artificial os seguintes compartimentos: (Redação dada pela Lei nº076 de 2021)

§ 1º Os banheiros e lavabos não residenciais, que poderão ter ventilação mecânica, com dutos de ventilação/exaustão permanentes, conforme Normas Técnicas cabíveis. (Redação dada pela Lei nº076 de 2021)

§ 2º Compartimentos destinados a edificação comerciais, industriais e de serviços, auditórios, cinemas, teatros, salas de reunião, casas de espetáculos, danceterias e lavanderias em edificações de habitação temporária. (Redação dada pela Lei nº076 de 2021)

Art. 100 – Nos sanitários das edificações comerciais, deverá ser assegurada uma ventilação mínima de 0,10 cm de diâmetro para cada sanitário e comprimento máximo do duto de 2,50 m, com ventilação mecânica.

Art. 101 – Os prismas destinados à iluminação e ventilação ou só ventilação de uma edificação, terão seções horizontais mínimas conforme tabela a seguir, mantendo-se constante em toda sua extensão:

Dimensões mínimas dos prismas e afastamentos.

COMPARTIMENTOS HABITÁVEIS			COMPARTIMENTOS NÃO HABITÁVEIS	
	M ²	DIÂMETRO	M ²	DIÂMETRO
ATÉ 2 PAVIMENTOS	9,00	2,50	4,50	1,50
3 PAVIMENTOS	10,00	3,00	5,50	1,80
4 PAVIMENTOS	15,00	3,50	6,50	2,10
5 PAVIMENTOS	22,00	3,50	7,50	2,50

Art. 102 – Os prismas a que se referem este capítulo deverão sempre ser visitados pela base.

Parágrafo Único – Para prédios comerciais de qualquer natureza ou classificação e localizados nas Zonas Mistas (ZN's) a base dos primas de ventilação, fica permitida iniciar-se a qualquer altura, até a altura máxima de 5,50 metros em relação ao solo. (Incluído pela Lei nº020 de2001)

Art. 103 – Não será permitida construções sobre divisas que ultrapasse a mais de 2/3 da divisa de fundos e 1/3 de uma divisa lateral.

Parágrafo 1º – Para prédios comerciais de qualquer natureza ou classificação o Artigo 103 desta Lei passa a ter seus efeitos restringidos aos pavimentos superiores a sobreloja, tendo como base para efeito dos

afastamentos a altura máxima de 5,50 metros.
(Incluído pela Lei nº020 de2001)

(Incluído pela Lei nº020 de2001)

Parágrafo 2º - Para prédios comerciais tratados no parágrafo primeiro impõem-se aos afastamentos constantes da tabela do Artigo 101 desta Lei, porém em toda extensão das laterais e fundos, a partir da altura de 5,50 metros.
(Incluído pela Lei nº020 de2001)

Art. 103 foi substituído pelo art. 46 da Lei Complementar 28/2011

SEÇÃO X

DAS MARQUISES, TOLDOS E BALANÇOS.

Art. 104 – Considerar cobertura como pavimento houver fechamento do prisma em toda volta.

Art. 105 – É obrigatória a construção de marquises nos prédios comerciais, exceto nos casos de galerias públicas, obedecendo os seguintes itens:

I – Ser afastada, no mínimo, de 0,50 m da prumada de alinhamento do meio-fio quando sobre passeios públicos.

II – Ter altura mínima de 3,00 m do nível do passeio, em qualquer dos seus elementos, mesmo decorativos.

III – Não poderão prejudicar a iluminação e a arborização pública.

IV Será construída de material impermeável e incombustível.

Parágrafo Único – A altura e o balanço das marquises deverão concordantes e uniformes na mesma quadra, obedientes ao critério ditado pela Municipalidade.

Art. 105 substituído pelo parágrafo único do art. 43 da Lei Complementar 28/2011

Art. 106 – Serão permitidos toldos e telheiros no alinhamento, desde que obedeçam às condições estabelecidas nos três primeiros itens do órgão anterior.

Art. 107 – As fachadas construídas no alinhamento ou as que delem ficarem recuadas, em virtude de recuo obrigatório, poderão ser balanceadas, a partir do segundo pavimento, nas seguintes condições:

I – O balanço máximo deverá ser 1/20 (um vigésimo) da largura do logradouro e não poderá exceder a 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

II – Nos logradouros cuja largura for inferior a 9,00 m (nove metros), não será permitida a construção em balanços;

III – Nas construções afastadas do alinhamento, a largura do logradouro, para os efeitos deste artigo, será acrescida dos recuos.

Art. 107 substituído pelos artigos 43 e 44 da Lei Complementar 28/2011

SEÇÃO XI DOS MUROS

Art. 108 – Os beirais de escoamentos dos muros de frente, bem como os gradis terminados em ponta ou outros elementos decorativos deverão observar a altura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 109 – Os muros nas divisas dos lotes deverão ter altura mínima de 2,00 m.

Parágrafo Único – É obrigatório o arremate da edificação e dos muros nas partes visíveis.

Art. 110 – A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança das construções existentes.

Art. 111 – Os terrenos edificados, devidamente ajardinados, poderão ser dispensados da construção da mureta no alinhamento.

Art. 112 – Os terrenos não edificados que estejam localizados em ruas pavimentadas ou densamente povoados deverão ser fechados com muros de alvenaria ou cercas vivas.

SEÇÃO XII **DAS CALÇADAS E PASSEIOS.**

Art. 113 – Os imóveis que tenham frente para logradouros pavimentados ou densamente povoados são obrigados a pavimentar e manter um bom estado os passeios em frente de seus lotes.

Art. 114 – Em determinadas vias a Prefeitura Municipal poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e estética.

Art. 115 – Os acessos de veículos aos lotes deverão ser feitos, obrigatoriamente, por meio de rebaixamento do meio fio, sem uso de cantoneiras. A rampa de acesso deverá começar na testada do lote, deixando a calçada totalmente plana.

SEÇÃO XIII **DO ALINHAMENTO E DOS AFASTAMENTOS**

Art. 116 – Todos os prédios construídos dentro das áreas urbanas deverão obedecer ao alinhamento e ao afastamento obrigatório, fornecidos pela Prefeitura Municipal, de acordo com a Lei de Zoneamento.

Parágrafo Único – Os afastamentos deverão ser tomados, considerando-se o ponto mais afastado da edificação, incluindo balcões, varandas, etc...

Art. 117 – Os afastamentos estão discriminados de acordo com as zonas estabelecidas na Lei de Zoneamento conforme quadro – anexo e parte integrante deste Código.

Art. 118 – Ficam impedidas as construções nas divisas com qualquer nº de pavimentos na orla marítima na ZR 4 (Bosque) e ZR 7.

§ 1º - Ficam excluídas desta obrigatoriedade todas aquelas compreendidas no trecho entre a rua Paraibuna e Bento Costa Junior, que poderão ocupar a divisa no térreo, desde que sejam respeitados os percentuais do Art.103.

§ 2º - Os afastamentos laterais correspondem ao dimensionamento da tabela de prismas do Art. 101.

Art. 118 substituído pelo art. 46 da Lei Complementar 28/2011

SEÇÃO XIV **DO LIXO DOMICILIAR**

Art. 119 – Não será permitidos o uso de incineradores para a eliminação do lixo.

Art. 120 – Nas edificações com 2 ou mais pavimentos constituídos de mais 2 unidades residenciais, deverá existir instalações de coleta de lixo constituída por boca coletora em cada pavimento, tubo de queda e depósito coletor ou compactador no pavimento térreo.

Art. 121 – A boca coletora de lixo de cada pavimento deverá ficar num compartimento dotado de porta,

cujas dimensões permitam inscrever um círculo com 0,60 cm de diâmetro, e atenderá no máximo a doze unidades por pavimento e a um único pavimento.

Parágrafo Único – A boca coletora de lixo, com dimensões mínimas de 0,30 x 0,30 cm, será dotada de porta caçamba aprovada pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 122 – O tubo de queda de lixo deverá ser construído em uma única prumada, sem qualquer desvio, devendo ter uma seção transversal que permita a inscrição de um círculo de 0,60 cm de diâmetro ter sua parte superior em comunicação com a atmosfera e protegidas das chuvas, para permitir sua ventilação, ser construído de material impermeável que ofereça as características de impermeabilidade dos azulejos e ladrilhos cerâmicos.

Art. 123 – O depósito coletor de lixo deverá ter acesso direto da rua por passagem de uso comum. Suas dimensões mínimas serão 3,00 x 2,00 m e 2,40 m de altura e com área correspondente a 0,5 m² para cada 200 m² de área construída ou fração.

Parágrafo Único – Os depósitos de lixo, assim como os locais dos compactadores, deverão impedir a emanção de odores, ter pisos e paredes impermeáveis e laváveis, ser protegido contra a penetração de animais e de fácil acesso para a retirada do lixo.

Art. 124 – Nos restaurantes, lanchonetes, hospitais, clínicas, casas de saúde, hotéis e motéis, tendo em vista o tipo especial de coleta, poderá ser exigido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal um tipo especial de instalações e equipamentos.

Art. 125 – As instalações de coletas de lixo de qualquer edificação poderão ser interditadas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, desde que não atendam rigorosamente a suas finalidades, ou prejudicarem a limpeza e higiene ambiental.

SEÇÃO XV **DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS**

Art. 126 – As instalações hidráulicas deverão ser feitas de acordo com às exigências do órgão ou empresa abastecedora.

Art. 127 – As instalações sanitárias deverão ser feitas obedecendo as instruções da Concessionária de Abastecimento de Esgoto e do Posto de Saúde Estadual.

Art. 128 – É obrigatório a construção de fossa séptica nas edificações não servidas pela rede de esgoto.

Art. 129 – A fossa deverá ficar afastada no mínimo 20,00 m do poço de captação de água situado no mesmo terreno ou em terreno vizinho, em local de fácil acesso, oferecendo possibilidade de fácil ligação ao futuro coletor público.

Parágrafo Único – Os poços de captação deverão ser construídos sempre próximos ao alinhamento de fundos dos lotes, e as fossas e sumidouros próximos ao alinhamento de frente.

CAPÍTULO VIII **DOS ELEMENTOS DA CONSTRUÇÃO**

SEÇÃO I **DAS RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES**

Art. 130 – A construção de mais de uma edificação em um mesmo lote será permitida desde que mesmo seja abastecido de água pela Prefeitura Municipal ou órgão competente, e não ultrapasse a taxa de ocupação prevista na Lei de Zoneamento.

Art. 131 – Toda unidade residencial será construída no mínimo de 2 compartimentos habitáveis, 1 banheiro, 1 cozinha e uma área de serviço.

SEÇÃO II DAS RESIDÊNCIAS MULTIFAMILIARES

Art. 132 – Além de outras disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer as seguintes condições particulares:

I – Deverão ser dotados de reservatórios de água de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento;

II – No caso de haver dependências sanitárias de serviço, poderá ser admitido um dormitório que tenha acesso para essas dependências, tendo área mínima de 5,00 m e largura mínima de 2,00 m.

III – Todas as unidades deverão ser dotadas de uma área de serviço com tanque a superfície mínima de 1,50 m² e dimensão mínima de 1,00 m.

IV – Deverão ser dotados de instalações coletora de lixo, perfeitamente vedada com dispositivos de fechamento automático e apresentar boas condições de limpeza e lavagem. As paredes e os pisos do local de chegada do lixo deverão ser revestidos de material impermeável, liso e lavável.

Parágrafo Único – O depósito coletor deverá ter acesso direto da rua por passagem por largura mínima de 1,20 m de pé direito.

Art. 133 – Deverão apresentar esquema de esgotamento sanitário, contendo a distribuição da rede geral, com instalação de filtro anaeróbico; capacidade do sistema legendada com padrão indicado pela Prefeitura Municipal.

Art. 134 – Cada apartamento deverá constar, de pelo menos, uma sala, um dormitório, cozinha, banheiro e uma área de serviço.

Art. 135 – Quando também se destinarem a escritórios e a outros usos não residenciais, deverão ter a parte residencial independente das demais.

SEÇÃO III DOS HOTÉIS E ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM.

Art. 136. Além de outras disposições deste código que lhes forem aplicáveis, os hotéis e estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às seguintes determinações: (Redação dada pela LC 089/2023)

I - as edificações deverão obedecer às taxas de ocupação conforme a zona em que for construída; (Redação dada pela LC 089/2023)

II - todos os quartos deverão ter banheiros privativos; (Redação dada pela LC 089/2023)

III - caso não sejam dotados todos os quartos de banheiros privativos, deverão existir sanitários coletivos, em todos os andares, na proporção de um vaso e um chuveiro em compartimentos separados, para cada grupo de 06 (seis) leitos; (Redação dada pela LC 089/2023)

IV - as instalações sanitárias para o pessoal de serviço, deverão ser independentes das destinadas aos hóspedes; (Redação dada pela LC 089/2023)

V - deverão ter instalações preventivas contra incêndio; (Redação dada pela LC 089/2023)

VI - deverão ter reservatórios de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa abastecedora; (Redação dada pela LC 089/2023)

VII - deverão ter: cozinha, refeitório, área de serviço, e uma vaga de garagem a cada dois quartos. (Redação dada pela LC 089/2023)

SEÇÃO IV DAS ESCOLAS E ESTABELECIMENTOS DE ENSINO

Art. 137 – Além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, as escolas e estabelecimentos de ensino deverão também obedecer as determinações da Secretaria de Estado de Educação e Cultura.

SEÇÃO V DOS ASILOS, ORFANATOS E CONGÊNERES.

Art. 138 – Os asilos, orfanatos e congêneres deverão obedecer, além das determinações deste código que lhes forem aplicáveis, às seguintes disposições:

I – O pé-direito dos alojamentos, salas, cozinhas, copas e refeitórios deverão ser, no mínimo de 2,80 m;

II – É vedada a orientação de alojamento para o lado sul;

III – Os alojamentos deverão ser dimensionados na base de, no mínimo, 6,00 m² por leito, tendo no máximo 10 leitos por alojamento;

IV – As instalações sanitárias deverão ser separadas para cada sexo e serem previstas na proporção de 1 chuveiro e 1 lavatório para cada 6 leitos, devendo ter instalações sanitárias independentes para o pessoal de serviço;

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

VI – As escadas, rampas e corredores deverão ter largura mínima de 1,20 m e ter os pisos de material impermeável, lavável e resistente. As alturas dos degraus e patamares deverão obedecer as prescrições previstas para os hospitais;

VII – Quando tiverem mais de um piso, deverão ser inteiramente de alvenaria;

VIII – Ter prevenção contra incêndio;

IX – Ter reservatório de água de acordo com a prescrição do órgão ou empresa abastecedora;

X – Ter instalações para coleta e remoção de lixo que garantam perfeita higiene, quando o prédio tiver mais de um pavimento.

Parágrafo Único – É obrigatória a construção de rampa para edifícios com mais de 1 pavimento.

SEÇÃO VI DOS HOSPITAIS E CASAS DE SAÚDE

Art. 139 – Além das disposições deste código que lhes forem aplicáveis, os hospitais, casas de saúde e estabelecimentos congêneres, deverão obedecer, também as determinações da Secretaria de Estado de Saúde.

SEÇÃO VII DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS A ESCRITÓRIOS E OUTROS FINS NÃO RESIDENCIAIS.

Art. 140 – Além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas a escritórios, consultórios, laboratórios de análises clínicas e estúdios de caráter profissional deverão obedecer, ainda, às seguintes disposições:

- I – Serem dotadas de reservatórios de água de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento;
- II – Não serão permitidas divisões de madeira ou material combustível entre unidade diferentes.

SEÇÃO VIII DAS LOJAS, GALERIAS E SUPERMERCADOS.

Art. 141 – Além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, as lojas e supermercados deverão obedecer às seguintes determinações:

- I – As galerias de lojas comerciais deverão ter largura mínima de 3 m, para uma extensão máxima de 15 m, sendo acrescida à largura 0,30 m para cada 5,00 ou fração de excesso.
- II – As escadas para o público terão a largura mínima de 1,50 m;
- III – As portas de entrada deverão ter largura mínima de 1,50 m;
- IV – Quando tiverem mais de 150,00 m² deverão contar com equipamentos de prevenção contra incêndio;
- V – Quando estiverem situados em edifícios também residenciais, deverão ter abastecimento de água totalmente independente da parte residencial;
- VI – Deverão ter instalações sanitárias dentro das dimensões mínimas previstas na Seção VII do Capítulo VI;

SEÇÃO IX DOS MERCADINHOS, AÇOUGUES E ESTABELECIMENTOS CONGÊNERES.

Art. 142 – Além de outros artigos deste Código que lhes forem aplicáveis, supermercados, açougues e estabelecimentos congêneres, deverão obedecer também aos seguintes dispositivos:

- I – As paredes deverão ser revestidas, até a altura de 2,10 m, de material liso, impermeável e lavável;
- II – Os pisos deverão ser revestidos com material liso, impermeável e lavável, não sendo permitido, no caso de açougue, o piso simplesmente cimentado, sendo exigido também, neste caso, rodapé curvo para facilitar a limpeza;
- III – Os compartimentos que servirem como depósito de produtos comerciais deverão ter a janelas protegidas com telas milimétricas;
- IV – deverão ter 1 torneira para cada 50,00 m²
- V – Deverão ter 1 ralo para cada 20,00 m²;
- VI – Deverão ter instalações sanitárias com chuveiros, lavatórios, mictórios e vasos sanitários para uso dos empregados na proporção de 1 para cada grupo de 10 pessoas.

SEÇÃO X

DOS BARES, CHURRASCARIAS, RESTAURANTES E OUTROS ESTABELECIMENTOS CONGÊNERES.

Art. 143 – Além de outros artigos deste Código que lhes forem aplicáveis os bares, churrascarias, restaurantes e estabelecimentos congêneres deverão obedecer também aos seguintes dispositivos:

- I – Os paredes e pisos das cozinhas, despensas, copas e adegas deverão ser revestidas com material liso, impermeável, lavável e resistente. Quando for usado azulejo, será tolerado o revestimento das paredes, até a altura de 2,10 m.
- II – Deverão ter instalações sanitárias com mictórios, lavatórios, vasos sanitários para ambos os sexos. Independentes para o uso público e dos funcionários;
- III – As cozinhas deverão ter uma área de 10,00 m², largura mínima de 2,50 m e pé-direito mínimo de 2,80 m;
- IV – As janelas da cozinha, copas e despensas deverão ser obrigatoriamente protegidas com telas milimétricas.

SEÇÃO XI

DAS EDIFICAÇÕES PARA AUDITÓRIOS, CINEMA E CONGÊNERES.

Art. 144 – Além das edificações estabelecidas em outros artigos deste Código e que lhes forem aplicáveis, os auditórios deverão satisfazer ainda os seguintes requisitos:

- I – As portas de entrada e saída deverão ser independentes e abrirem para fora;
- II – A largura das portas, corredores e sacadas deverão ter, no mínimo 1,50 m;
- III – quando a lotação de um local de reunião se escoar através de galerias, esta manterá uma largura mínima constante até o alinhamento do logradouro, igual a soma das larguras das portas que para ela se abram;

IV – No caso em que o escoamento do público dos locais de reunião se fizer através de galerias deverá ser a prevista pelo artigo referente a galeria, acrescentada da largura prevista para o escoamento do público, admitindo-se como largura máxima o dobro da largura da galeria comercial;

V – As folhas de portas de saída de locais de reunião, deverão abrir para o exterior e não abrir diretamente sobre o passeio dos logradouros. As bilheterias, quando houver, não poderão ter seu balcão de venda e portas abrindo diretamente sobre o passeio do logradouro;

VI – Será assegurada, a cada assunto ou lugar, perfeita visibilidade do espetáculo o que ficará demonstrado através de uma curva de visibilidade;

VII – Não serão permitidas series de assento que terminem junto às paredes laterais;

VIII – Será obrigatória a existência de locais de espera para o público, independentemente da circulação;

IX – Será obrigatória a existência de instalações sanitárias em cada nível, para atendimento do público, independente daquelas destinadas aos empregados;

X – A platéia deverá ter passagem com largura mínima de 1,20 m, sendo que os níveis deverão ser vencidos por meio de rampa;

XI – A distancia mínima entre duas filas de poltronas será de 0,90 m, medidas entre os encostos das poltronas.

SEÇÃO XII

DAS LAVANDERIAS E TINTURARIAS.

Art. 145 – Além de outras disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, as construções destinadas a lavanderias e tinturarias deverão satisfazer mais as seguintes:

I – Serem construídas de material incombustível;

II – Terem paredes revestidas até 2,10 m de altura, no mínimo, de material liso e impermeável;

III – Terem instalações sanitárias com vasos sanitários e lavatórios, para uso dos empregados, na proporção de 1 para cada grupo de 10 pessoas.

SEÇÃO XIII

DOS DEPÓSITOS DE MERCADORIAS E DE SUCATAS

Art. 146 – Além de outras disposições de Código que lhes forem aplicáveis, os depósitos de mercadorias e de sucatas deverão ter os pisos pavimentados.

Parágrafo Único – Quando se trata de depósito de materiais, que pela sua natureza possam ser conservados ao tempo, deverão ser guardados de maneira a não serem visíveis dos logradouros públicos. Para tanto será exigido um muro periférico de 2,50 m de altura.

SEÇÃO XIV

DOS DEPÓSITOS DE INFLAMÁVEIS E EXPLOSIVOS

Art. 147 – Além de outras disposições deste Código de Posturas que lhes forem aplicáveis, os depósitos de inflamáveis e explosivos deverão requerer pedido de aprovação das instalações que deverá ser acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Planta de localização, na qual deverá constar a edificação, a implantação do maquinário e a posição dos recipientes e dos tanques.
- b) Especificações da instalação, mencionando o tipo de inflamável, natureza e a capacidade dos tanques ou recipientes, os dispositivos de proteção contra incêndio, aparelhos de sinalização, assim como todo aparelhamento maquinário empregado na instalação.

Parágrafo Único – As edificações para depósitos de explosivos e munições terão de obedecer às normas estabelecidas em regulamentação própria do Ministério de Exército e dos inflamáveis às normas do órgão estadual competente.

SEÇÃO XV **DAS FABRICAS E OFICINAS**

Art. 148 – Além de outros dispositivos deste Código que lhes forem aplicáveis, as oficinas deverão obedecer ainda às seguintes disposições:

I – Terem as fontes de calor ou dispositivos onde se concentra o mesmo, convenientemente dotado dos isolamentos térmico e afastados pelo menos, 0,50 m das paredes;

II – Terem os depósitos combustíveis em locais adequadamente preparados;

III – Terem instalações e aparelhamento preventivo contra incêndio;

IV – Terem as paredes, quando junto às divisas, do tipo corta-fogo (dupla), elevadas 1,00 m, no mínimo, acima da calha ou teto;

V – Terem as escadas e os pisos de material incombustível;

VI – Terem o pé-direito mínimo de 3,50 m;

VII – Terem nos locais de trabalho iluminação natural, através de abertura com área mínima de 14% da área do piso, sendo admitidos através da cobertura.

VIII – Terem compartimentos sanitários em cada pavimento devidamente separados para uso de ambos os sexos, nas seguintes proporções:

- a) Sanitário masculino: 1 vaso, 1 mictório, 1 lavatório, 1 chuveiro para cada grupo de 25 pessoas ou fração.
- b) Sanitário feminino: 1 vaso, 1 lavatório e 1 chuveiro para cada grupo de 20 pessoas ou fração;

IX – Forem vestiário com armários, para todos os operários em grupos separados para cada sexo;

X – Nos estabelecimentos onde trabalharem mais de 50 operários deverão ter obrigatoriamente refeitório;

XI – Quando houver chaminé, a mesma deverá estar 5,00 m acima de qualquer edificação;

Parágrafo Único – As edificações destinadas no uso industrial devem satisfazer as exigências do Ministério do Trabalho e Previdência Social e FEEMA.

SEÇÃO XVI **DOS POSTOS DE SERVIÇOS.**

Art. 149 – Postos de serviços é a edificação destinada a atender ao estabelecimento, lavagem e lubrificação, bem como pequenos reparos de urgência de veículos automotores.

Art. 150 – Além dos dispositivos que lhes forem aplicáveis, os postos de serviços estarão sujeitos as seguintes disposições:

I – Deverão apresentar projetos detalhados dos equipamentos e instalações;

II – Deverão ser construídos com material incombustíveis, salvo o madeiramento do telhado e as esquadrias internas;

III – Deverão ter muros de alvenaria de 2,00 m de altura, separando-os das propriedades lindeiras;

IV – Os aparelhos, inclusive as bombas, deverão estar recuados de no mínimo 6,00 m do alinhamento e das divisas dos terrenos;

V – Quando os aparelhos, com exceção das bombas estiverem situados em recintos fechados, poderão ser instalados juntos às divisas;

VI – Deverão ter instalações sanitárias franqueadas ao público, separadas para ambos os sexos;

VII – Deverão ter instalações e aparelhamentos preventivos contra incêndio;

VIII – A limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados, de modo a impedir que a poeira e as águas sejam levadas para logradouro. As águas de superfície serão conduzidas para caixas separadas das galerias, antes de serem lançadas na rede geral.

Parágrafo Único – Além das prescrições deste regulamento, os postos de serviços e de abastecimento de veículos deverão atender às normas do Corpo de Bombeiros.

SEÇÃO XVII **DAS GARAGENS E ESTABELECIMENTO.**

Art. 151 – É obrigatório, em toda edificação, 1 vaga de garagem ou estacionamento por unidade ou habitação.

Art. 152 – Para efeitos do presente Código, as vagas de garagem deverão obedecer, em cada caso, às seguintes especificações:

I – Residencial Unifamiliar: 1 vaga por unidade residencial;

II – Residencial Multifamiliar: até 2 dormitórios=1 vaga por unidade residencial;

III – Prédio comercial: 1 vaga para cada 40 m² de área útil.

Parágrafo Único – As garagens de edifícios deverão ter apenas uma via de acesso, com largura mínima de 3,00 m, voltada para cada logradouro.

Art. 152 substituído pelo art. 51 da Lei Complementar 28/2011

SEÇÃO XVIII
DOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS.

Art. 153 – As obras de qualquer natureza a serem realizadas por instituições oficiais ou oficializadas não poderão ser executadas sem licença aprovação dos projetos respectivos pela Prefeitura Municipal, devendo ser obedecidas em tais obras as determinações do presente Código de Lei de Zoneamento e Parcelamento e demais Leis Municipais.

Art. 153 substituído pelo art. 62 da Lei Complementar 28/2011

Art. 154 – Os projetos deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, sendo assinatura seguida de indicação do cargo, quando se tratar de funcionário que deve executar a obra.

Parágrafo Único – No caso de não ser funcionário, o profissional responsável deverá estar devidamente inscrito na Municipalidade.

Art. 155 – A licença será gratuita e com prazo determinado, devendo ser expedido o respectivo alvará independentemente de qualquer pagamento.

Art. 156 – O Alvará com os documentos que deverão acompanhá-lo, bem como 2 cópias do projeto aprovado, serão entregues a autoridade ou seu representante que tiver solicitado a licença, as demais serão conservadas na Municipalidade, junto ao processo para fins de fiscalização e para arquivamento após a conclusão das obras.

I – As entidades interessadas nas obras referidas acima ficam sujeitas às multas estabelecidas por este Código, no caso de ser verificada qualquer infração.

II – O pedido de licença e os projetos e os projetos deverão ser assinados pelo profissional responsável e pela direção do órgão interessado.

III – As obras que forem executadas em edificações particulares ocupadas por órgão pública, ficam sujeitas ao pagamento dos impostos de obras e apresentação de autorização do proprietário.

Art. 157 – As obras pertencentes à Municipalidade ficam sujeitas, na sua execução as determinações deste Código.

Art 158 – A armação e montagem dos parques de diversões deverá sempre ser precedida do pedido de licença à Prefeitura Municipal, onde deverá constar o prazo de sua permanência no local, e deverá as seguintes exigências:

I – O material dos equipamentos será incombustíveis;

II – Os vãos de entrada e saída não deverão ser interiores a 3,00 m;

III – Na sua montagem não poderão ser utilizados os espaços dos logradouros públicos.

Parágrafo Único – Findo o prazo, deverá ser procedido o desmonte de todo material por conta do interessado.

SEÇÃO XX
DOS CIRCOS

ART. 159 – A armação dos circos deverá sempre ser procedida de pedido de licença a Prefeitura Municipal, onde deverá constar o prazo sua permanência no local e deverá atender as seguintes exigências:

I – Os vãos de entrada e saída deverão ser proporcionais a sua lotação máxima, devendo ter largura de 1,00 m para cada 100 pessoas, não podendo, todavia ser inferior a 3,00 m;

II – A lotação máxima de espectadores será proporcional a duas pessoas por metro quadrado dos locais destinados ao público.

Parágrafo Único – Findo o prazo deverá ser procedido o desmonte do material por conta do interessado.

SEÇÃO XXI **DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS**

Art. 160 – Para os condomínios fechados e contínuos aplica-se a redução de 20% na taxa de ocupação prevista na Lei de Zoneamento Geofísico, correspondente a respectiva zona residencial, respeitados os afastamentos previstos. (Redação dada pela Lei nº020 de 2001)

Art. 161 – O projeto para condomínio horizontal deve satisfazer também as seguintes exigências, quando se tratar de área superior a 5000 metros quadrados de terreno. (Redação dada pela Lei nº020 de 2001)

I – Reserva de uma área externa, nos limites do condomínio correspondente de 15% da área total projetada, que reverterá ao Patrimônio Municipal caso a área não seja loteada;

II – A projeção horizontal da área construída no condomínio não poderá ultrapassar a taxa de ocupação prevista na Lei de Zoneamento;

III – As edificações no condomínio horizontal terão área mínima de 32 m², gabarito máximo de dois pavimentos uma vaga de garagem por unidade residencial e poderão ser germinadas, no máximo duas a duas;

IV – As vias terão largura mínima de 6,00 m;

V – O afastamento mínimo entre as unidades será de 6 m.

Verificar do art. 26 da Lei Complementar 28/2011

Art. 162 – O condomínio horizontal não pode prejudicar o acesso público às praias ,não podendo murelas ou cerca-las para uso privativo, tampouco pode ser prejudicado o acesso público às margens dos rios e lagos naturais.

Art. 163 – Os projetos de condomínio horizontal estão isentos das exigências relativas à transferência ao Município da propriedade das vias de circulação.

CAPITULO IX DAS OBRAS PARALISADA

Art. 164 - No caso de ser verificar a paralisação de uma construção por mais de 60 dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um muro ou tapume, dotado de portão de entrada, observadas as exigências deste Código para fechamento do terreno nas ruas pavimentadas.

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

2º - No caso de continuar paralisada a construção, depois de decorridos mais de 60 dias, deverá ser feito pelo órgão municipal de obra um exame no local, a fim de constatar se a construção oferece perigo e promover as providencias que se fizerem necessárias.

CAPITULO X DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 165 – Considera-se infração toda ação contrária às leis e regulamentos municipais.

Art. 166 – Todo aquele que infringir disposições deste Código sujeitar-se-á às penalidades nele estabelecidas.

Art. 167 – A infração se prova com auto respectivo, lavrado em flagrante ou não, por pessoa competente, no uso de suas atribuições legais.

Parágrafo Único – Consideram-se componentes, de modo geral, aqueles que a lei ou regulamento atribuem a função de atuar, e em especial, funcionários municipais em exercício, aos quais cabem as penalidades nos diversos títulos deste Código.

Art. 168 – Considera-se pena:

I – Interdição;

II – Suspensão;

III – Embargo;

IV – Multa.

SEÇÃO I DA INTERDIÇÃO

Art. 169 – O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado, provisória ou definitivamente, pela Prefeitura Municipal, nos seguintes casos:

I – Ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas;

II – Obra em andamento com risco para o público ou para o pessoal da obra;

III – Outros casos previstos neste Código;

1º - A interdição somente será ordenada mediante parecer da autoridade competente, ou da pessoa designada pelo prefeito e consistirá na lavratura de um ato em duas vias, na qual especificará as causas da medida e as exigências que devem ser observadas.

2º - Uma das vias deverá ser entregue ao responsável, dono do imóvel, obra ou construção interditada ou ao seu representante legal, ou afixado em lugar público, se este não forem encontrados.

Art. 170 – Não atendida a interdição e não interposto ou indeferido o respectivo recurso, iniciar-se-á competente ação judicial.

SEÇÃO II **DA SUSPENSÃO**

Art. 171 – A suspensão da licença ou matrícula do profissional ou firma deverá ser imposta pela Prefeitura em despachos e portaria precedida de ‘considerando’ que justifique no prazo de dois a vinte e quatro meses, nos seguintes casos:

I – Quando modificar projeto aprovado, induzindo alterações contrárias aos dispositivos deste Código;

II – Quando iniciar ou executar obras sem a necessária licença e em desacordo com as prescrições tomadas neste Código;

III – Quando, em fase de sindicância, for constatado ter entregue a terceiros execução de obras pelas quais é responsável;

IV – Quando através de sindicância, o ser, ou que, como autor do projeto, falseou medidas, a fim de violar dispositivos do Código de obras;

V – Quando, mediante sindicância, for apurado ter construído obra em desacordo com o projeto ou ter cometido, na execução de obras, erros técnicos ou imperícias;

VI – Quando omitir nos projetos a existência de cursos de água ou de topografia acidentada que exija obra de contenção de terreno;

VII – Quando entravarem ou impedirem a boa marcha da fiscalização.

1º - A penalidade de suspensão é aplicável, também, as licenças que infligirem quaisquer dos itens do presente artigo.

2º - O profissional cuja matrícula estiver suspensa, não poderá encaminhar projeto ou iniciar obra de qualquer natureza nem prosseguir na execução da obra que ocasionou a suspensão, enquanto não findar o prazo desta.

3º - É facultado ao proprietário concluir a obra embargada por motivo de suspensão de seu responsável técnico, desde que seja feita a substituição deste por outro profissional.

4º - Após a comprovação de responsabilidade de outro técnico, deverá ser imediatamente providenciada a regularização da obra.

SEÇÃO III **DO EMBARGO**

Art. 172 – Qualquer obra parcial ou total em execução ou concluída poderá ser embargada nos seguintes casos:

I – Quando não tiver projeto aprovado ou licença para edificar;

II – Quando estiver sendo construído em desacordo com as prescrições do Código de Obras;

III – Quando desobedecer às prescrições de licença para construir;

IV – Quando forem empregados materiais inadequados ou sem condição de resistência, a juízo do órgão competente da Prefeitura, resultando em perigo para a segurança da edificação, do pessoal que constrói e do povo;

V – Quando o construtor ou proprietário se recusarem a receber qualquer intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivos do Código de Obras;

1º - As prescrições estabelecidas nos itens do presente artigo são extensivas às demolições;

2º - A notificação do embargo de obra poderá ser feita através de uma das seguintes formas:

- a) Diretamente à pessoa física ou jurídica proprietária da obra, mediante apresentação do termo de embargo e recolhimento de recibo da primeira;
- b) Por Ofício;
- c) Por Edital, com prazo de cinco dias publicados uma só vez no órgão oficial do município.

3º - Para assegurar a paralisação de uma obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial, observados nos requisitos legais.

4º - O embargo de obras públicas em geral e de instituições oficiais de mandato judicial, será efetuado por via judicial, quando não surtirem efeitos os pedidos de providencia encaminhados por via administrativas.

SEÇÃO IV DAS MULTAS

Art. 173 – para efeito deste código consideram-se: (Redação dada pela LC 089/2023)

- I-** Requerente: requerente titular do processo, qualquer que seja sua qualidade; (Redação dada pela LC 089/2023)
- II-** Proprietário: proprietário, promitente comprador, cessionário e promitente cessionário, imitidos na posse; (Redação dada pela LC 089/2023)
- III-** PRPA: Profissional Responsável pela Apresentação do Projeto para aprovação junto à Secretaria de Obras; (Redação dada pela LC 089/2023)
- IV-** PREO: Profissional Responsáveis pela Execução da Obras, instalações, inclusive assentamentos; (Redação dada pela LC 089/2023)

Art. 174. Pelas infrações às disposições desta Lei, e seus regulamentos, serão aplicadas as seguintes multas, vinculadas à Unidade Fiscal de Referência do Rio de Janeiro – UFIR/RJ. (Redação dada pela LC 089/2023)

I - por apresentar projeto em evidente desacordo com o local, ou falsear medidas, cotas e demais indicações do projeto, aos Profissionais Responsáveis pelos Projetos Apresentados: (Redação dada pela LC 089/2023)

a) residencial 100 (cem) vezes o valor da UFIR/RJ; (Redação dada pela LC 089/2023)

b) não residencial 200 (duzentas) vezes o valor da UFIR/RJ. (Redação dada pela LC 089/2023)

II- por executar obra, sem a devida licença, ao Proprietário: (Redação dada pela LC 089/2023)

a)residencial 100 (cem) vezes o valor da UFIR/RJ. (Redação dada pela LC 089/2023)

b) não residencial 200 (duzentas) vezes o valor da UFIR/RJ.(Redação dada pela LC 089/2023)

III - por executar obra em desacordo com o Código de Obras, ao Proprietário ou ao Requerente, conforme o caso: (Redação dada pela LC 089/2023)

a)residencial 50 (cinquenta) vezes o valor da UFIR/RJ; (Redação dada pela LC 089/2023)

b) não residencial 100 (cem) vezes o valor da UFIR/RJ. (Redação dada pela LC 089/2023)

IV - por executar obra em desacordo com o projeto aprovado, caso não tenha havido solicitação de modificação de projeto aprovado até a vistoria do Habite-se, ao Proprietário ou ao Requerente: (Redação dada pela LC 089/2023)

a)residencial 50 (cinquenta) vezes o valor da UFIR/RJ; (Redação dada pela LC 089/2023)

b) não residencial 100 (cem) vezes o valor da UFIR/RJ. (Redação dada pela LC 089/2023)

V - por inexistência no local da obra, de cópia de projeto aprovado, licença para edificar ou demolir e placa de obra, ao Profissional Responsável pela Execução da Obra: (Redação dada pela LC 089/2023)

a)residencial 20 (vinte) vezes o valor da UFIR/RJ; (Redação dada pela LC 089/2023)

b) não residencial 20 (vinte) vezes o valor da UFIR/RJ. (Redação dada pela LC 089/2023)

VI - pelo não cumprimento de notificação em virtude de vistoria ou de determinação fixada no laudo de vistoria, ao Notificado: (Redação dada pela LC 089/2023)

a) residencial 50 (cinquenta) vezes o valor da UFIR/RJ; (Redação dada pela LC 089/2023)

b) não residencial 100 (cem) vezes o valor da UFIR/RJ. (Redação dada pela LC 089/2023)

VII - por ocupar edificação sem o necessário Habite-se, ao Proprietário: (Redação dada pela LC 089/2023)

a) residencial 100 (cem) vezes o valor da UFIR/RJ; (Redação dada pela LC 089/2023)

b) não residencial 200 (duzentas) vezes o valor da UFIR/RJ, por unidade ocupada, exceto em casos de alteração em unidade em que já possua o Habite-se. (Redação dada pela LC 089/2023)

VIII - pela colocação de masseira, material de obra ou entulho, destinados ou provenientes de obras particulares, nos logradouros públicos, tolerando-se o tempo necessário à descarga e remoção não superior a 48h (quarenta e oito horas), não podendo, em nenhuma hipótese atrapalhar a fluidez do trânsito, ao Proprietário ou ao Requerente: (Redação dada pela LC 089/2023)

- a) residencial 50 (cinquenta) vezes o valor da UFIR/RJ; (Redação dada pela LC 089/2023)
- b) não residencial 50 (cinquenta) vezes o valor da UFIR/RJ. (Redação dada pela LC 089/2023)

IX - por fazer demolir sem licença, ao Proprietário ou Requerente: (Redação dada pela LC 089/2023)

- a) residencial 50 (cinquenta) vezes o valor da UFIR/RJ; (Redação dada pela LC 089/2023)
- b) não residencial 100 (cem) vezes o valor da UFIR/RJ. (Redação dada pela LC 089/2023)

X - quando vencido o prazo de licenciamento, prosseguir com a obra sem a necessária renovação do Alvará de construção, ao Proprietário ou Requerente: (Redação dada pela LC 089/2023)

- a) residencial 20 (vinte) vezes o valor da UFIR/RJ por ano ou fração; (Redação dada pela LC 089/2023)
- b) não residencial 50 (cinquenta) vezes o valor da UFIR/RJ por ano ou fração. (Redação dada pela LC 089/2023)

XI- pela inobservância utilização de tapumes, telas e demais equipamentos de proteção e por aquelas relativas à manutenção dos logradouros e proteção das propriedades vizinhas, durante a execução da obra, ao Proprietário ou ao Requerente: (Redação dada pela LC 089/2023)

- a) residencial 100 (cem) vezes o valor da UFIR/RJ; (Redação dada pela LC 089/2023)
- b) não residencial 200 (duzentas) vezes o valor da UFIR/RJ. (Redação dada pela LC 089/2023)

XII - por não executar as obras exigidas pelo órgão competente, ao Proprietário e aos Profissionais responsáveis pela execução das obras: (Redação dada pela LC 089/2023)

- a) residencial 200 (duzentas) vezes o valor da UFIR/RJ; (Redação dada pela LC 089/2023)
- b) não residencial 400 (quatrocentas) vezes o valor da UFIR/RJ; (Redação dada pela LC 089/2023)

XIII - quem estorvar ou impedir a ação das autoridades competentes que estiverem no exercício legítimo de suas funções, ou procurar burlar diligências por elas efetuadas, sem prejuízos das sanções previstas no Código Penal: (Redação dada pela LC 089/2023)

- a) residencial 100 (cem) vezes o valor da UFIR/RJ; (Redação dada pela LC 089/2023)
- b) não residencial 200 (duzentas) vezes o valor da UFIR/RJ. (Redação dada pela LC 089/2023)

XIV - por desrespeitar o embargo ou a interdição, ao Proprietário ou ao Requerente: (Redação dada pela LC 089/2023)

- a) residencial 300 (trezentas) vezes o valor da UFIR/RJ; (Redação dada pela LC 089/2023)
- b) não residencial 700 (setecentas) vezes o valor da UFIR/RJ. (Redação dada pela LC 089/2023)

Parágrafo único. Pelo não-cumprimento do embargo ou interdição serão aplicadas multas a cada constatação de descumprimento no valor igual ao do auto de infração correspondente, não cabendo a dobra prevista no art. 175. (Redação dada pela LC 089/2023)

Art. 175 – Os infratores terão o prazo de cinco dias para o pagamento das multas, após julgadas improcedentes a defesa apresentada ou não sendo esta apresentada nos prazos legais.

1º - Nas reincidências as multas serão contadas em dobro;

2º - As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na Dívida Ativa;

Art. 176 – Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.

Art. 177 – A multa não exclui a possibilidade de aplicação da pena de suspensão, definida nos art. 17 e 171, seja para o profissional responsável pelos projetos apresentados ou para o profissional responsável pela execução das obras. (Redação dada pela LC 089/2023)

SEÇÃO V DA DEMOLIÇÃO

Art. 177-A – A demolição de uma obra, seja ela de reforma ou construção, ocorrerá quando verificada as seguintes infrações: (Inserido pela Lei nº638 de 2002)

I – Execução da obra irregular em logradouros ou quaisquer terrenos de propriedade pública ou em área de preservação ambiental, assim definidas na legislação federal, estadual ou municipal sem licença prévia dos órgãos ambientais competentes; (Inserido pela Lei nº638 de 2002)

II – Execução de obras em propriedades particulares, não possuindo o executor da obra licença para edificar e estando a mesma em flagrante delito ao presente Código. (Inserido pela Lei nº638 de 2002)

Parágrafo Único – A demolição por infração ao Inciso II deste Artigo poderá não ser imposta, desde que a obra, embora sem licença, atenda às exigências deste Código e que se providencie a regularização formal da documentação em prazo, com o pagamento das devidas multas. (Inserido pela Lei nº638 de 2002)

Art. 177-B – Quando a obra estiver licenciada a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença para construção, concedida pelo órgão competente do Município. (Inserido pela Lei nº638 de 2002)

Art. 177-C - O procedimento administrativo para demolição de uma obra, seja ela de reforma ou construção dependerá de prévia notificação ao responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 15 (quinze) dias. (Inserido pela Lei nº638 de 2002)

Parágrafo Único – A demolição será imediata se oferecer risco iminente a integridade física de pessoas, bens públicos ou ao meio ambiente. (Inserido pela Lei nº638 de 2002)

Art. 177-D – É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal utilização, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade. (Inserido pela Lei nº638 de 2002)

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 em caso de descumprimento. (Inserido pela Lei nº638 de 2002)

Art. 177-E – 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. (Inserido pela Lei nº638 de 2002)

Art. 178-A – A aplicação das penas descritas neste Código se dará mediante regular procedimento administrativo, sendo garantido a ampla defesa do interessado, por meio de recurso próprio, de caráter suspensivo, nos prazos previstos nesta lei, e será julgado pelo órgão técnico competente, cabendo recurso a superior instância administrativa. (Inserido pela Lei nº638 de 2002)

CAPITULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 178 – A aplicação das penas deste Código não exclui a responsabilidade civil ou criminal a que se possa o infrator estar sujeito devendo as autoridades municipais encaminhar ação civil ou penal até cinco dias depois da imposição da medida administrativa ou da ocorrência do ilícito civil ou penal.

Art. 179 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrario.

Gabinete da Prefeita, 16 de novembro de 1996.

Tereza Visconte Gianazzi
PREFEITA