

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY

LEI Nº 655  
DE 16 DE NOVEMBRO DE 1983

## CÓDIGO DE OBRAS

O presente Código de obras aplica-se, disciplinando e estabelecendo normas para construções.

O Prefeito Municipal de Paraty, Estado do Rio de Janeiro, faço saber que a Câmara Municipal, tendo em vista o bem-estar público, aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** - Os projetos de construções sujeitos a aprovação deverão estar de acordo com esta Lei e a legislação vigente sobre o zonamento e parcelamento do solo.

**Art. 2º** - O pedido de aprovação de obras interessadas às rodovias estaduais ou federais deverá vir acompanhado de parecer favorável de DER ou DNER, respectivamente, segundo o Decreto nº 74.606, de 24/09/1974.

**Art. 3º** - Ressalvada a legislação federal pertinente, as pessoas físicas ou jurídicas, inclusive entidades da administração indireta estadual ou municipal, que pretendam executar obras ou serviços que, de qualquer forma, interfiram nos lagos, nos canais ou nas correntes, sob jurisdição estadual, nos terrenos reservados (Art. 14 do Código de Águas), nas faixas de servidão de trânsito (Art. 12 do Código de Águas) ou nas Faixas Marginais de Proteção (FMP) já demarcadas pela SERLA, deverão:

I - submeter à aprovação da SERLA, anteriormente à sua execução, os respectivos projetos, planos, especificações e dados característicos.

II - obter a prévia autorização da SERLA para a execução das referidas obras e serviços.

Parágrafo 1º - Os infratores dos disposto no caput deste artigo são passíveis das penalidades de embargo ou interdição além de multa discriminada pelo tipo de infração segundo o disposto nos incisos I a XVI do Art. 12 do Decreto Estadual nº 2.330 de 08 de janeiro de 1979.

Parágrafo 2º - Para efeito do disposto no caput deste artigo é considerado lago a laguna e a laguna.

Parágrafo 3º - A Prefeitura Municipal só aceitará para sua apreciação os projetos e serviços referidos no caput deste artigo após terem sido devidamente aprovados pela SERLA.

**Art. 4º** - Nenhuma licença de obras será concedida desde que seja verificada no lote a existência de sambaquis ou ruínas, ou quaisquer vestígios de edificações que possam ser conservados como patrimônio histórico, artístico ou cultural.

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal, ouvida a Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - SPHAN, em obediência à Lei nº 3.924 de 26 de julho de 1961, poderá suspender a licença caso venha a se verificar, no transcurso de uma obra, a descoberta fortuita dos elementos que preceitua o caput deste artigo.

**Art. 5º** - Sem a prévia audiência do órgão federal, estadual ou municipal competente, não se expedirá nem se renovará licença para qualquer obra, em imóvel tombado, isoladamente ou em conjunto.

Parágrafo 1º - Tratando-se de imóvel tombado pelo Governo Federal, será ouvida a Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - SPHAN.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo aplica-se também às licenças referentes a imóveis situados nas proximidades do bem tombado e a 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. 6º** - Os imóveis que compõem o patrimônio histórico do Município localizados fora do perímetro do Bairro Histórico estão igualmente sujeitos aos regulamentos de obras estabelecidos no Capítulo VIII do presente Código.

**Art. 7º** - É considerada Zona Prioritária de Interesse Turístico a faixa litôrea compreendida entre o mar e uma linha imaginária medida horizontalmente para a parte da terra até 1 km (um quilômetro) após o eixo da rodovia BR-101, conforme definido pela Resolução do Conselho Nacional de Turismo.

**Art. 8º** - Os empreendimentos turísticos que se situem na Zona Priritária de Interesse Turístico serão encaminhadas à Prefeitura Municipal, acompanhados de parecer favorável da EMBRATUR.

## **CAPÍTULO II**

### **DA CLASSIFICAÇÃO E EXIGÊNCIAS GERAIS AOS TIPOS DE EDIFICAÇÃO**

**Art. 9º** - Conforme a utilização a que se destinam, as edificações classificam-se em:

- a) Residenciais

- b) Não residenciais
- c) Mistas

**Art. 10º** - As edificações residenciais podem ser unifamiliares ou multifamiliares conforme existam nelas uma ou mais do que uma unidade residencial.

Parágrafo 1º - As unidades residenciais podem ser de uso permanente ou de uso transitório.

Parágrafo 2º - As edificações residenciais multifamiliares de uso permanente caracterizam-se pelos prédios de apartamentos.

Parágrafo 3º - As edificações residenciais multifamiliares de uso transitório caracterizam-se pelos hotéis, motéis, pensões, pousadas, villages, refúgios e chalés de montanha, colônias de férias e albergues da juventude.

**Art. 11º** - Nas edificações residenciais multifamiliares de uso permanente (prédios de apartamentos) a área mínima por unidade residencial será de 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

**Art. 12º** - Os condomínios horizontais, al/em das outras disposições da legislação de controle de uso e ocupação do solo, deverão ter área mínima por unidade de 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados).

**Art. 13º** - Nas edificações residenciais multifamiliares permanentes (prédios de apartamentos) serão exigidos sempre:

- a) local centralizado para coleta de lixo ou dos resíduos de sua eliminação;
- b) equipamento para extinção de incêndio de acordo com as exigências do órgão responsável pelo combate às chamas;
- c) área de recreação proporcional ao número de compartimentos habitáveis, proporção mínima de 0,50 m<sup>2</sup> (meio metro quadrado) por compartimento habitável, não podendo ser inferior a 40 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados)'
- d) portaria com caixa de correio e compartimento para guarda de material de uso comum.

**Art. 14º** - Nas edificações destinadas a hotéis, motéis, pensões, pousadas, villages, refúgios e chalés de montanha, colônias de férias e albergues da juventude serão exigidos sempre:

- a) instalações sanitárias do pessoal de serviço independentes e separadas das destinadas aos hóspedes/
- b) entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;
- c) instalações de prevenção contra incêndios nos pavimentos, de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros;
- d) os dormitórios para dois leitos deverão ter área mínima de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) e, para um leito, área mínima de 8,00 m<sup>2</sup> (oito metros quadrados), excluindo-se do cômputo dessas áreas

aquelas destinadas a banheiros privativos, que terão área computada à parte. Em qualquer caso não poderão ter largura menor que 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e obedecerão às disposições deste Código com relação à iluminação e ventilação;

- e) todos os dormitórios deverão ser servidos por lavatórios com água corrente ou banheiros privativos;
- f) caso não sejam dotados todos os dormitórios com banheiros privativos; coletivos, em todos os andares, na proporção de um vaso e um chuveiro, em compartimentos separados, para cada grupo de 4 (quatro) quartos;
- g) as fossas sépticas, de que trata o Art. 69, deverão ser dimensionadas segundo o número de leitos, levando-se em conta sua lotação máxima;
- h) os corredores não poderão ter largura inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único - A adaptação de qualquer edificação para o uso residencial transitório terá que atender ao disposto neste artigo, à exceção das do Bairro Histórico.

**Art. 15º** - As edificações não residenciais que serão objeto de regulamentação específica por este Código são aquelas que se destinam a:

- a) diversões públicas;
- b) fábricas e oficinas;
- c) estabelecimentos de saúde;
- d) estabelecimentos escolares;
- e) açougues, peixarias, mercadinhos e matadouros;
- f) postos de serviços.

**Art. 16º** - As edificações não-residenciais terão sempre instalações sanitárias privativas e equipamentos para extinção de incêndio, segundo as recomendações do órgão competente de combate às chamas.

## SEÇÃO I

### DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS A DIVERSÕES PÚBLICAS

**Art. 17º** - São consideradas edificações destinadas a diversões públicas:

- a) estádios;
- b) auditórios, ginásios esportivos e sala de exposição;
- c) cinemas e teatros;
- d) parque de diversões e circos;
- e) boates e congêneres.

Parágrafo 1º - Nos projetos de edificação ou instalações destinadas a diversões públicas, as partes destinadas ao uso público, em geral, deverão prever:

- a) circulação de acesso;

- b) condições de perfeita visibilidade;
- c) espaçamento mínimo confortável entre as filas e séries de assentos;
- d) locais de espera;
- e) instalações sanitárias, para ambos os sexos;
- f) lotação máxima.

Parágrafo 2º - Quando a lotação de um local de reunião se escoar através de galeria, esta manterá uma largura constante até o alinhamento do logradouro, igual à soma das larguras das portas que para ela abram.

Parágrafo 3º - Se a galeria a que se refere o parágrafo anterior tiver o comprimento superior a 30,00m (trinta metros), a largura da mesma será aumentada de 10% (dez por cento) para cada 10,00m (dez metros) ou fração de excesso.

Parágrafo 4º - As folhas de portas de saída dos locais de reunião deverão abrir para o exterior sem contudo abrir diretamente sobre passeios ou logradouros.

Parágrafo 5º - Haverá sempre mais de uma porta de saída e cada uma delas não poderá ter largura inferior a 2,00m (dois metros), a soma das larguras de todas as portas de saída equivalerá a uma largura total correspondente a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) espectadores.

Parágrafo 6º - Os recintos fechados com capacidade superior a 300 (trezentas) pessoas possuirão, obrigatoriamente, equipamento de condicionamento de ar, quando a lotação for inferior a 300 (trezentas) pessoas, bastará a existência do sistema de renovação do ar.

Parágrafo 7º - Nos cinemas, as cabinas onde se situam os equipamentos de projeção cinematográfica atenderão ao que estabelece a Portaria nº 30, de 07 de fevereiro de 1958, do Ministério do Trabalho.

Parágrafo 8º - Os camarins dos teatros serão providos de instalação sanitária própria.

**Art. 18º** - Não se aplica a boates e congêneres o disposto nos parágrafos 1º itens b, c e d, 4º, 7º e 8º.

**Art. 19º** - Nos parques de diversões e circos serão obrigatórios:

- a) vãos de entrada e saída independentes;
- b) a largura dos vãos de entrada e saída será proporcional a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas, não podendo, todavia ser inferior a 3,00m (três metros);
- c) a capacidade máxima de espectadores permitida será proporcional a 2 (duas) pessoas por metro quadrado de área livre reservada à circulação para os parques e de assentos no caso dos circos.

**Art. 20º** - As edificações destinadas a usos recreativos em geral, além das normas estabelecidas neste Código, deverão estar de acordo com os critérios da ABNT.

## **SEÇÃO II**

### **DAS FÁBRICAS E OFICINAS**

**Art. 21º** - Além de outros dispositivos deste Código que lhes forem aplicáveis, as fábricas deverão obedecer ainda ao seguinte:

- I - terem as fontes de calor ou dispositivos onde se concentra o mesmo convenientemente dotados de isolamento térmico e afastados, pelo menos 0,50m (cinquenta centímetros) das paredes;
- II - terem os depósitos combustíveis em locais adequadamente preparados;
- III - terem instalações e aparelhamento preventivo contra incêndio;
- IV - terem pé direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
- V - terem nos locais de trabalho iluminação natural através de abertura com área mínima de 1/7 (um sétimo) da área do piso, sendo admitidos lanternins ou "shed";
- VI - terem as escadas e os entrepisos de material incombustível;
- VII - terem compartimentos sanitários em cada pavimento devidamente separados para uso de ambos os sexos.

**Art. 22º** - As unidades não residenciais destinadas a fábricas e oficinas obedecerão, além do disposto nesta Lei, a todas as disposições da Consolidação das Leis do Trabalho.

## **SEÇÃO III**

### **DOS ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE**

**Art. 23º** - As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares, postos de saúde, laboratórios de análise, devem obedecer às condições estabelecidas pela Secretaria de Estado de Saúde, além, das disposições contidas neste Código que lhes forem aplicáveis.

## **SEÇÃO IV**

### **DOS ESTABELECIMENTOS ESCOLARES**

**Art. 24º** - As edificações destinadas a estabelecimentos escolares deverão obedecer às normas estabelecidas pela Secretaria de Estado de Educação, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis.

## **SEÇÃO V**

### **AÇOUGUES, PEIXARIAS, MERCADINHOS E MATADOUROS**

**Art. 25º** - Os açougues, peixarias e mercadinhos, além de outras disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer também aos seguintes dispositivos:

- I - as paredes deverão ser revestidas até a altura de 2,10m (dois metros e dez centímetros) de material liso, impermeável e lavável;
- II - os pisos deverão ser revestidos com material liso, impermeável e lavável, não sendo permitido o piso simplesmente cimentado;
- III - possuir equipamento adequado à conservação de alimentos.

**Art. 26º** - Os matadouros deverão obedecer às normas do Departamento Nacional de Inspeção de Produtos de Origem Animal do Ministério da Agricultura - DIPOA.

## **SEÇÃO VI**

### **DOS POSTOS DE SERVIÇO**

**Art. 27º** - Posto de Serviço é a edificação destinada a atender ao abastecimento, lavagem e lubrificação, bem como pequenos reparos de urgência de veículos automotores.

**Art. 28º** - Além de outros dispositivos deste Código que lhes forem aplicáveis, as edificações para postos de abastecimentos de veículos deverão obedecer à legislação sobre inflamáveis, estando sujeitas, ainda, ao seguinte:

- I - deverão apresentar projetos detalhados dos equipamentos e instalações;
- II - deverão possuir instalações sanitárias separadas para uso dos empregados e para o público; as instalações destinadas a empregados deverão conter, obrigatoriamente, chuveiro, e as destinadas ao público deverão estar separadas para ambos os sexos;
- III - a limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem ser feitas de maneira a impedir que a poeira e as águas servidas sejam levadas para o logradouro ou que neste se acumulem, devendo estas passar em caixas munidas de crivos e filtros para a retenção de detritos e graxas;

- IV - deverão ser construídas com materiais imcombustíveis, salvo o madeiramento do telhado e as esquadrias;
- V - deverão ter muros ou cercas vivas, separando-as das propriedades vizinhas;
- VI - os aparelhos, inclusive as bombas, deverão estar recuados de no mínimo 3,00m (três metros) do alinhamento e das divisas dos terrenos;
- VII - quando os aparelhos, com exceção das bombas, estiverem situados em recintos fechados, poderão ser instalados junto às divisas;
- VIII - deverão ter instalações e aparelhamento preventivo contra incêndio.

## **SEÇÃO VII**

### **DAS EDIFICAÇÕES MISTAS**

**Art. 29º** - Nas edificações mistas, a parte residencial deverá ter acesso independente das demais, além das outras exigências contidas neste Código que sejam cabíveis às diversas utilizações isoladamente.

## **CAPÍTULO III**

### **DAS EXIGÊNCIAS GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES**

#### **SEÇÃO I**

##### **DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES**

**Art. 30º** - Na execução do preparo do terreno e escavações serão obrigatórias as seguintes precauções:

- a) evitar que as terras alcancem o passeio e o leito do logradouro;
- b) o bota-fora dos materiais escavados deve ser realizado com destino a locais determinados pelo Município;
- c) adotar as providências que se façam necessárias para a sustentação dos prédios vizinhos limitrofes.

#### **SEÇÃO II**

##### **DAS FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS**

**Art. 31º** - Sem prévio saneamento do solo, nenhuma construção poderá ser edificada sobre terreno úmido e pantanoso.

**Art. 32º** - O projeto e a execução de uma estrutura, incluindo fundações, serão realizadas de acordo com as normas recomendadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo único - Serão realizadas sondagens, exames de laboratório, provas de carga, etc. quando necessário e obedecerão às normas da ABNT.

**Art. 33º** - O assentamento das fundações e a movimentação dos materiais e equipamentos necessários à execução de uma estrutura serão sempre feitas, exclusivamente, dentro do espaço aéreo delimitado pela divisas do lote.

**Art. 34º** - As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que:

- I - não prejudiquem os imóveis vizinhos;
- II - sejam totalmente independentes das edificações vizinhas já existentes e integralmente situadas dentro dos limites do lote;
- III - não prejudiquem a passagem da rede de serviços públicos.

## **SEÇÃO III**

### **DAS PAREDES**

**Art. 35º** - As paredes externas de uma edificação serão sempre impermeáveis e terão no mínimo 0,20m (vinte centímetros) de espessura.

Parágrafo único - Quando a edificação possuir pouca dimensão dadas as características do material a ser empregado, poderá ser admitida espessura menor, a juízo do órgão competente do licenciamento.

**Art. 36º** - As paredes internas, bem como as paredes de simples vedação, tais como paredes de armários embutidos e divisões internas de compartimentos sanitários, terão no mínimo 0,10m (dez centímetros) de espessura.

Parágrafo único - Aplica-se ao disposto no caput deste artigo o disposto no Parágrafo único do Art. 35.

**Art. 37º** - As paredes divisórias entre unidades domiciliares contiguas, assim como as adjacentes às divisas do lote, garantirão perfeito isolamento térmico e acústico.

**Art. 38º** - As paredes adjacentes às divisas do lote terão sempre fundações próprias e deverão impedir a ligação e continuidade dos elementos estruturais da cobertura com os de outra já existente ou a ser construída.

**Art. 39º** - As paredes das cozinhas, copas, lavatórios, banheiros ou qualquer instalação sanitária e dos locais para despejo de lixo serão revestidos com azulejos ou ladrilhos até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, sendo

admitido outro revestimento impermeabilizante nas edificações residenciais, em especial o revestimento com argamassa de cimento nas edificações residenciais de tipo popular.

## SEÇÃO IV

### DOS PISOS E TETOS

**Art. 40º** - Os pisos dos compartimentos assentes diretamente sobre o solo deverão ser impermeabilizados.

**Art. 41º** - Os pisos das cozinhas, copas, lavatórios, banheiros ou qualquer instalação sanitária e dos locais para despejo de lixo deverão ser revestidos com material impermeável, sendo admitido o revestimento com cimento nas edificações residenciais de tipo popular, a critério da Prefeitura Municipal.

## SEÇÃO V

### DAS COBERTURAS

**Art. 42º** - As coberturas das edificações serão imcombustíveis e constituídas de materiais impermeáveis de reduzida condutibilidade calórica, capazes de resistir à ação dos agentes atmosféricos.

*Obs. SPHAN: acrescentar um parágrafo:*

*Parágrafo único - Nas Zonas Mista, Residenciais 1, 2, 3, 4 e 5, de Preservação Paisagística 1 e 2 e Especial 2, todas componentes da Área Urbana e de Expansão Urbana, as edificações terão obrigatoriamente telhado executado com telhas de material cerâmico.*

**Art. 43º** - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o desagüe sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

*Obs. SPHAN: Retirar as palavras finais “ou logradouros.”*

Parágrafo único - Nas construções situadas no alinhamento que dispuserem de calhas e condutores as águas serão canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta.

## SEÇÃO VI

## DOS RESERVATÓRIOS DE ÁGUA

**Art. 44º** - Toda edificação deverá possuir pelo menos um reservatório de água.

Parágrafo único - O órgão responsável pelo abastecimento de água fará as exigências que se tornem necessárias à perfeita distribuição domiciliar.

## SEÇÃO VII

### DAS CIRCULAÇÕES

**Art. 45º** - As circulações de utilização privativa em uma unidade residencial, inclusive rampas e escadas, terão largura mínima de 0,90m (noventa centímetros).

**Art. 46º** - As circulações, inclusive rampas e escadas, nas edificações de caráter comercial e nos prédios de apartamentos, terão largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

*Obs. SPHAN: Substituir “e nos prédios de apartamentos” por “e nas residências multifamiliares”.*

Parágrafo 1º - As escadas de uso nitidamente secundário e eventual, como para depósitos, garagens, dependências de empregados e casos similares, poderão ser reduzidas para até o mínimo de 0,80m (oitenta centímetros).

**Art. 47º** - Nas escadas o dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula  $2A+B=0,63/0,64m$  onde A é a altura ou espelho do degrau e B a profundidade do piso, obedecendo aos seguintes limites:

altura máxima - 0,18m (dezoito centímetros)  
profundidade mínima - 0,25m (vinte e cinco centímetros)

Parágrafo 1º - Nas escadas de uso coletivo, sempre que o número de degraus consecutivos exceder de 18 (dezoito), será obrigatório intercalar um patamar com a extensão mínima de 0,80m (oitenta centímetros) e com a mesma largura dos degraus.

Parágrafo 2º - Não serão permitidas escadas em leque para uso coletivo.

**Art. 48º** - As rampas para uso coletivo não poderão ter largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) e sua inclinação atenderá, no mínimo, à relação de altura para comprimento correspondente a para 7 (um para sete).

## SEÇÃO VIII

### DOS ELEVADORES

**Art. 49º** - É facultativo o assentamento de elevadores nas edificações.

Parágrafo único - A existência de elevador na edificação não dispensa a construção de escada.

*Obs. SPHAN: Mudar Parágrafo único para Parágrafo 1º e introduzir:*

*“Parágrafo 2º - As casas de máquinas são poderão ser aparentes por sobre a cobertura.”*

## **SEÇÃO IX**

### **DAS MARQUISES**

**Art. 50º** - A construção de marquises na fachada das edificações obedecerá às seguintes condições:

- a) serão sempre em balanço;
- b) a face extrema do balanço deverá ficar afastada do meio-fio de no mínimo 0,50m (cinquenta centímetros);
- c) ter altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e o máximo de 4,00m (quatro metros) acima do nível do passeio;
- d) não prejudicarão a arborização e iluminação pública, assim como não ocultarão placas de nomenclatura ou numeração;
- e) o balanço máximo será de 3,00m (três metros).

## **SEÇÃO X**

### **DOS TAPUMES E ANDAIMES**

**Art. 51º** - As obras de construção de uma edificação deverão prever tapumes na testada do lote enquanto durarem os diferentes serviços, de maneira a garantir a segurança dos pedestres que se utilizarem dos passeios dos logradouros.

**Art. 52º** - Os andaimes terão de garantir perfeitas condições de segurança de trabalho para os operários, de acordo com a legislação federal que trata sobre o assunto.

## **SEÇÃO XI**

### **DAS CALÇADAS E PASSEIOS**

**Art. 53º** - Os proprietários são obrigados a pavimentar e manter os passeios em frente das sua construções.

**Art. 54º** - Em determinadas vias a Prefeitura Municipal poderá determinar a padronização de pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e estética.

**Art. 55º** - Os acessos de veículos sem lotes deverão ser feitos obrigatoriamente por meio de rebaixamento do meio-fio sem uso de cantoneiras.

## **SEÇÃO XII**

### **DOS MUROS E MUROS DE ARRIMO**

**Art. 56º** - Quando as divisas entre os lotes forem fechadas por muros de alvenaria, estes deverão possuir condições de estabilidade e ser feitos sobre alicerces de pedra ou concreto.

Parágrafo único - Os terrenos baldios nas ruas pavimentadas deverão ser fechados por muros de alvenaria ou cercas vivas.

**Art. 57º** - A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção sempre que houver desnível do terreno em relação ao do logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança das construções existentes.

Parágrafo único - No caso em que o nível do terreno for inferior ao do logradouro público, os muros construídos não poderão impedir ou reduzir a vista panorâmica, prejudicar aspectos paisagísticos ou históricos, podendo a Prefeitura Municipal exigir sua demolição total ou parcial nos casos em que julgar necessário.

## **SEÇÃO XIII**

### **DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 58º** - A altura máxima para as edificações, medida a partir da linha da soleira dos vãos de entrada no primeiro pavimento até a cobertura do último pavimento, será de 8,00m (oito metros) para edificações com 2 (dois) pavimentos.

*Obs. SPHAN: Modificar para:*

*“A altura máxima para edificações, medida a partir da linha da soleira dos vãos de entrada no primeiro pavimento até a cumeeira do telhado será de 8,00m (oito metros) para as edificações com 2 (dois) pavimentos e de 6,00m (seis metros) para as de (um) pavimento.”*

**Art. 59º** - Quando uma edificação possa vir a acarretar prejuízo para um ponto panorâmico ou para um aspecto paisagístico ou histórico, o órgão responsável pela aprovação dos projetos e licenciamento de obras poderá determinar sua altura máxima e posição obrigatória dentro do lote, ouvida a SPHAN.

Parágrafo único - As edificações situadas em encostas a jusante do leito das rodovias não poderão ultrapassar o nível das mesmas.

## SEÇÃO XIV

### DO ALINHAMENTO E DOS AFASTAMENTOS

**Art. 60º** - Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro das áreas urbanas deverão obedecer ao alinhamento e ao recuo obrigatório, fornecido pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único - Nas áreas de afastamento dos prédios referidos no caput deste artigo, não poderão existir projeções em balanço.

**Art. 61º** - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15,00m (quinze metros) de cada lado salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo único - As faixas de domínio que trata o caput deste artigo serão:

- a) as faixas de domínio de rodovias federais (BR), estaduais (RJ) e municipais (PA) estão fixadas em 80m (oitenta metros), 30m (trinta metros) e 20m (vinte metros), respectivamente.
- b) as faixas de domínio das redes de transmissão de energia elétrica e telégrafo terão largura mínima de 22m (vinte e dois metros).

**Art. 62º** - As edificações ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água deverão obedecer a um recuo mínimo igual à metade da distância entre as suas margens, respeitando o artigo 61.

**Art. 63º** - Os afastamentos mínimos entre as divisas do lote e as edificações serão determinados pela Lei de Zoneamento para as diferentes zonas.

Parágrafo único - Existindo mais de uma edificação dentro do lote, deverá haver um afastamento mínimo entre elas de 3,00m (três metros), quando forem ambas de um só pavimento, e de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), quando fore de 2 (dois) pavimentos.

## SEÇÃO XV

### DAS ÁREAS E VAGAS DE ESTACIONAMENTO

**Art. 64º** - As condições para o cálculo do número mínimo obrigatório de vagas de veículos serão discriminadas por tipo de uso das edificações na proporção estabelecida abaixo:

- I - Residência unifamiliar - 1 vaga por unidade;

- II - Residência multifamiliar:
  - a) prédio de apartamentos (residencial ou misto) - 1 vaga por unidade residencial;
  - b) condomínio horizontal - 1 vaga por unidade;
- III - Supermercado, com área útil superior a 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) - 1 vaga para cada 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área útil;
- IV - Restaurante, churrascarias ou similares, com área útil superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) - 1 vaga para 40 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) de área útil;
- V - Motéis - 1 vaga por quarto;
- VI - Hotéis, albergues ou similares - 1 vaga para cada dois quartos;
- VII - Apart Hotel - 1 vaga por unidade.

Parágrafo único - Serão consideradas como área útil para os cálculos referidos neste artigo, as áreas utilizadas pelo público, ficando excluídos: depósitos, cozinhas e outros locais para preparação de alimentos, dependências e circulação de serviços e similares.

**Art. 65<sup>o</sup>** - A área mínima por vaga será de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) em garagens coletivas ou estacionamentos.

**Art. 66<sup>o</sup>** - Será permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais ou de fundos, o mesmo não se aplicando ao recuo frontal.

**Art. 67<sup>o</sup>** - As plantas baixas dos locais para estacionamento deverão indicar os elementos construtivos (colunas, paredes, etc.) que possam impedir, prejudicar o estacionamento e a circulação dos veículos. Esses elementos, bem como as áreas que não poderão ser utilizadas em virtude do mesmo, não poderão ser computadas no cálculo total.

**Art. 68<sup>o</sup>** - Estão dispensadas da obrigatoriedade de vagas para estacionamento as edificações destinadas aos diversos tipos de uso localizadas no Bairro Histórico.

## SEÇÃO XVI

### DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

**Art. 69<sup>o</sup>** - Nos logradouros não servidos pela rede de esgoto, as edificações serão dotadas de instalações de fossa séptica sifonada, para tratamento exclusivo das águas de vaso sanitário e mictórios, e com capacidade proporcional ao número de ocupantes da edificação.

Parágrafo 1º - As águas depois de tratadas na fossa séptica sifonada serão infiltradas no terreno por meio de sumidouro.

Parágrafo 2º - As águas provenientes de pias de cozinha e de copa deverão passar por uma caixa de gordura, antes de serem lançadas no sumidouro.

Parágrafo 3º - Uma vez construída a canalização de esgoto de um logradouro, é obrigatória a ligação à mesma dos efluentes das fossas sépticas.

**Art. 70º** - Os sumidouros deverão ficar a uma distância mínima de 15m (quinze metros) dos poços de captação de águas, situados no terreno ou terrenos vizinhos.

Parágrafo único - Quando se tratar de terrenos com declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento), a distância mínima de que trata o caput deste artigo será fixada pelo órgão competente.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS EXIGÊNCIAS AOS COMPARTIMENTOS INTERNOS DAS EDIFICAÇÕES**

#### **SEÇÃO I**

#### **DA CLASSIFICAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS**

**Art. 71º** - Para os efeitos do presente Regulamento o destino dos compartimentos não será considerado apenas pela sua denominação em plantas mas também pela sua utilização lógica dentro de uma edificação.

**Art. 72º** - Os compartimentos, em função de sua utilização classificam-se em:

- a) de permanência prolongada;
- b) de permanência transitória.

Parágrafo 1º - São compartimentos de permanência prolongada os dormitórios, as salas e os recintos destinados a indústria, comércio, negócios e atividades profissionais.

Parágrafo 2º - São compartimentos de permanência transitória as salas de espera em geral; as cozinhas e copas; as circulações em geral; os vestiários, banheiros e toaletes; as casas de máquinas; os locais de despejo de lixo, as áreas de serviço e os locais de reunião.

**Art. 73º** - Os compartimentos, de maneira geral, obedecerão a limites mínimos de:

- a) área de piso;
- b) altura;

- c) vãos de iluminação e ventilação;
- d) vãos de acesso.

Parágrafo único - A dimensão estabelecida como altura mínima de um compartimento (pé direito) deverá ser mantida constante em toda a área do mesmo, não sendo admitidos rebaixos ou saliências no teto que ultrapassem em 1/10 da área do piso.

**Art. 74º** - A subdivisão de compartimentos, com paredes que alcancem o teto, só será permitida quando os compartimentos resultantes atenderem, total e simultaneamente, a todas as normas deste Regulamento no que lhe forem aplicáveis.

**Art. 75º** - As portas e janelas ou outro tipo de vedação de qualquer vão, quando girarem, deverão assegurar movimento livre correspondente a um arco de 90 (noventa) graus no mínimo.

## SEÇÃO II

### DOS COMPARTIMENTOS DE PERMANÊNCIA PROLONGADA

**Art. 76º** - Os compartimentos de permanência prolongada obedecerão às seguintes áreas mínimas de piso e altura mínimas:

Compartimentos	Dimensões		Mínimas
	Área de Piso Mínima (m <sup>2</sup> )	Piso	Altura Mínima (m)
Dormitórios			
a) Quando existir apenas 1	12,00		2,80
b) os demais	9,00		2,80
Salas	15,00		2,80
Lojas e sobrelojas	25,00		3,00
Salas destinadas a indústria, comércio, negócios e atividades profissionais	25,00		3,00
Locais de reunião - Áreas, alturas e larguras dos acesso deverão ser compatíveis com a lotação			

Parágrafo 1º - Os dormitórios e as salas não poderão ter largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo 2º - No caso de haver dependências de serviço poderá ser admitido um dormitório tendo área útil mínima de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) e largura mínima de 2,00m (dois metros).

## SEÇÃO III

### DOS COMPARTIMENTOS DE PERMANÊNCIA TRANSITÓRIA

**Art. 77º** - Os compartimentos de permanência transitória obedecerão às seguintes áreas mínimas de piso e alturas mínimas:

Compartimentos	Dimensões	
	Área de Piso Mínima (m <sup>2</sup> )	Mínimas Altura Mínima (m)
Cozinhas e Copas	4,00	2,60
Banheiros e Lavatórios	3,00	2,60
Áreas de Serviço	---	2,60
Circulações	---	2,40
Salas de espera para público	Compatível com a lotação	3,00 > 15m <sup>2</sup> 2,80 até 15 m <sup>2</sup>
Garagens e depósitos coletivos	25,00m por veículo	2,40
Vestiários coletivos	Compatível com o nº de usuários	2,60
Porões e giraus	---	2,40
Locais para despejo de lixo	1,20	2,40

Parágrafo 1º - As cozinhas e copas não poderão ter largura inferior a 2,00m (dois metros).

Parágrafo 2º - Os banheiros e lavatórios não poderão ter largura menor do que 1,20m (um metro e vinte centímetros), no caso em que os banheiros e lavatórios contiverem apenas um vaso sanitário e um chuveiro, ou um vaso e um lavatório, poderão ter área útil mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e meio quadrados) e largura mínima de 0,90m (noventa centímetros).

Parágrafo 3º - Os banheiros e lavatórios não poderão ter comunicação direta com salas, cozinhas e copas.

Parágrafo 4º - No caso de utilização de dutos para renovação ou condicionamento de ar será permitida a redução da altura mínima para colocação de forro.

## SEÇÃO IV

### DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

**Art. 78º** - Todo e qualquer compartimento deverá dispor de abertura, comunicando diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote para fins de iluminação e ventilação (vão de iluminação e ventilação).

Parágrafo 1º - Excetuam-se dessa obrigatoriedade os corredores internos até 10,00m (dez metros) de comprimento e as caixas de escada em edificações unifamiliares.

Parágrafo 2º - Será tolerada a comunicação com o exterior através de dutos de ventilação nos casos de cinemas, teatros e salas de exposição devendo ser previstos equipamentos mecânicos para a renovação ou condicionamento do ar.

**Art. 79º** - Nenhum vão será considerado como iluminando e ventilando pontos do compartimento que dele distam mais de duas vezes e meia o valor da altura desse compartimento.

**Art. 80º** - A soma total das áreas dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento terá seus valores mínimos expressos em fração da área do piso desse compartimento, conforme o quadro abaixo:

Compartimentos	Fração da área útil destinada a ventilação e iluminação
De permanência prolongada	
Dormitórios	
Salas	1/6
Salas destinadas a indústria, comércio, negócios e atividades profissionais	
Lojas e Sobrelojas	1/10
De permanência transitória	
Cozinhas, copas, lavanderias, rouparias, banheiros, vestiários	1/8
Vestíbulos, corredores, caixas de escada, depósitos, garagens, adegas e porões	1/10

Parágrafo único - Nenhum vão destinado a iluminar e ventilar um compartimento poderá ter abertura inferior a 0,60m<sup>2</sup> (sessenta decímetros quadrados).

**Art. 81º** - Os poços de ventilação e iluminação dos compartimentos de permanência prolongada, bem como os das cozinhas, copas, lavanderias, rouparias, banheiros e vestiários, não poderão ter área inferior a 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados), sendo que deverão conter um círculo inscrito de 3m (três metros) de diâmetro.

Parágrafo único - Os poços de ventilação e iluminação dos demais compartimentos de permanência transitória não poderão ter área inferior a 1,50m<sup>2</sup> (um metro e meio quadrado) nem largura menor que 1,00m (um metro), devendo ser revestidos internamente e visitáveis na base.

## CAPÍTULO V

### DO LICENCIAMENTO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 82º** - Qualquer construção, reforma ou ampliação somente poderá ser executada após a aprovação do projeto e concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal e sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Parágrafo 1º - Excluem-se desta exigência, ouvida a SPHAN, as construções executadas em propriedades rurais que tenham por finalidade única explorações econômicas previstas pelo INCRA.

Parágrafo 2º - A cobrança das taxas para a licença a que se refere este artigo se fará de acordo com o que estabelece o Código Tributário Municipal.

**Art. 83º** - Estão dispensados de licença quaisquer serviços de limpeza, remendos e substituições de revestimentos de muros, impermeabilização de terraços, substituições de telhas partidas, de calhas e condutores em geral, de esquadrias deterioradas, construções de calçadas no interior e muros de divisa com até 2,00m (dois metros) de altura, desde que sejam mantidas as características construtivas anteriores.

Parágrafo único - Escluem-se do disposto no caput deste artigo as obras realizadas no Bairro Histórico.

**Art. 84º** - De acordo com a legislação federal pertinente, a construção de edifícios públicos federais ou estaduais não poderá ser executada sem licença da Prefeitura Municipal, devendo obedecer às determinações da legislação urbanística em vigor e às normas e deliberações municipais.

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

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

**Art. 85º** - O pedido de licença para execução de obras de construção, de acréscimo ou modificações em prédio existente será feita por meio de requerimento, firmado pelo proprietário ou seu procurador legalmente constituído, dirigido ao Prefeito e instruído pelos seguintes documentos:

- a) documento hábil que prove as dimensões e localização do lote, conforme transcrição no Registro de Imóveis;
- b) projeto;
- c) cálculo estrutural, sempre que necessário, a critério do órgão técnico municipal responsável;
- d) memorial descritivo da obra e dos materiais;

e) apresentação (facultativa) de fotografias, perspectivas ou maquetes que sirvam para melhor instruir o projeto.

Parágrafo 1º - A apresentação de fotografias, perspectivas ou maquetes será obrigatória se a edificação projetada vier a interferir com aspectos paisagísticos e panorâmicos.

## SEÇÃO I

### DO PROCESSAMENTO DA LICENÇA E EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ

**Art. 86º** - Se do exame do pedido de licença resultar a verificação de que há erro ou insuficiência de elementos para o seu deferimento, serão feitas as respectivas exigências em edital afixado em quadro próprio no recinto do órgão competente para o licenciamento.

Parágrafo 1º - Tais exigências, assim como pareceres e informações, serão emitidas no prazo máximo de 8 (oito) dias a contar do recebimento do respectivo processo.

Parágrafo 2º - As exigências deverão ser feitas de uma só vez, e não parceladamente.

Parágrafo 3º - O não cumprimento das exigências ou apresentação de recursos pelo prazo de 30 (trinta) dias após a sua publicação acarretará a perempção do processo e seu conseqüente arquivamento.

**Art. 87º** - Depois do despacho favorável, será expedida a respectiva guia para o recolhimento de taxa, que após quitada, dará direito ao Alvará.

**Art. 88º** - Do Alvará constarão:

- a) número do processo de licenciamento;
- b) nome do requerente e sua qualificação;
- c) endereço para o qual se solicita licença de uso ou de obras;
- d) natureza do uso ou das obras;
- e) no caso de obras, o nome, o registro e o endereço comercial do profissional responsável pelas mesmas;
- f) discriminação das taxas;
- g) quaisquer outros detalhes considerados necessários;
- h) prazo de validade do Alvará.

**Art. 89º** - O Alvará deverá ser, dentro do prazo máximo de 8 (oito) dias úteis, contados a partir do seu pagamento, conservado sempre no local licenciado.

## SEÇÃO II

### DA VALIDADE E CANCELAMENTO DAS LICENÇAS

**Art. 90º** - A licença para o exercício de uma atividade ou uso e para a execução de qualquer obra só terá validade após terem sido pagas as taxas previstas no Código Tributário.

Parágrafo único - Uma vez expedida a guia para o pagamento das taxas, se dentro de 30 (trinta dias), a contar da data de sua expedição, não tiverem sido pagas as taxas devidas, estará automaticamente cancelada a licença concedida.

**Art. 91º** - Decorridos 30 (trinta) dias do término do prazo fixado no Alvará para a execução de qualquer obra, não tendo havido início da mesma ou se tiver sido iniciada mas se encontrar paralizada, a licença estará automaticamente cancelada.

Parágrafo 1º - Para o caso de obra não iniciada, a contagem das taxas para expedição de novo Alvará terá processamento como se fora licença nova.

Parágrafo 2º - Se a obra estiver paralisada, além da contagem das taxas para reinício, por prazo a critério do contribuinte, será cobrada para cada 6 (seis) meses (ou fração) de paralização uma taxa adicional de 10% (dez por cento) sobre aquela constante do último alvará.

*Obs. SPHAN: Introduzir novo parágrafo 1º: "A licença de que trata o caput deste artigo só poderá ser renovada uma única vez, a partir da qual o projeto deverá ser reapresentado para aprovação, como se fora um novo projeto."  
O parágrafo primeiro passa a ser o segundo e o parágrafo segundo passa ser o terceiro.*

## **SEÇÃO III**

### **DAS DEMOLIÇÕES**

**Art. 92º** - A demolição de qualquer construção ou edificação, excetuados apenas os muros de fechamento até três metros de altura, só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão municipal competente, e de acordo com as normas da ABNT.

**Art. 93º** - No requerimento em que for pedida a licença para uma demolição, além do proprietário ou seu representante legal deverá assinar o profissional responsável pela mesma, devendo constar o prazo para duração das obras.

**Art. 94º** - Em qualquer demolição o profissional responsável e o proprietário porão em prática todas as medidas necessárias e possíveis, sugeridas pelo órgão técnico municipal competente, para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias, dos logradouros e das propriedades vizinhas.

**Art. 95º** - O prazo para duração da obra poderá ser prorrogado atendendo solicitação justificada do interessado e a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal.

*Obs. SPHAN: Mudar a palavra "obra" para "demolição".*

Parágrafo único - Caso a demolição não fique concluída dentro do prazo prorrogado, o proprietário ficará sujeito a multa a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

**Art. 96º** - A Prefeitura Municipal poderá obrigar a demolição dos prédios que, a juízo do órgão técnico competente, estejam ameaçados de desabamento ou de obras em situação irregular, cujos proprietários não cumprirem as determinações deste Código.

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal poderá efetuar diretamente a demolição, caso o proprietário não providencie, cobrando do mesmo as despesas, acrescidas de uma taxa de 20% (vinte por cento).

**Art. 97º** - Os andaimes e tapumes de uma construção paralisada deverão ser demolidos, no caso de a paralização se prolongar por mais de 60 (sessenta) dias, mesmo que a construção seja afastada do alinhamento, desimpedindo o passeio e deixando-o em perfeitas condições de conservação.

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal poderá efetuar diretamente a demolição dos andaimes e tapumes caso o proprietário não providencie, cobrando do mesmo as despesas, acrescidas de uma taxa de 20% (vinte por cento).

## **SEÇÃO IV**

### **DO PROJETO**

**Art. 98º** - Para o licenciamento de obras, construções, reformas ou restaurações, os respectivos projetos serão apresentados da seguinte maneira:

- a) as pranchas terão dimensão mínima de 0,22 x 0,33m (vinte e dois por trinta e três centímetros), devendo ser apresentados no mínimo quatro jogos de cópias heliográficas, uma das quais será devolvida ao requerente junto com o Alvará.

*Obs. SPHAN: Substituir "0,22 x 0,33m (vinte e dois por trinta e três centímetros)" por "210 x 297mm (duzentos e dez por 297 milímetros)".*

- b) as escalas mínimas serão: 1:2.000 para a planta geral de localização (implantação no sítio urbano), que deverá caracterizar o lote pelas suas dimensões, distância à esquina mais próxima, indicação de, pelo menos, duas ruas adjacentes, indicação do norte, posição do meio-fio, postes, arborização e entrada para veículos no passeio público, e 1:200 para a planta de situação (implantação do prédio no lote) que deverá caracterizar a situação

da construção no lote, indicando sua posição em relação às divisas, devidamente cotadas, bem como às outras construções existentes no mesmo; 1:100 para as plantas baixas de cada pavimento e planta de cobertura (indicando os caimentos); 1:50 para os cortes e fachadas; 1:25 para os detalhes;

- c) haverá sempre escala gráfica, o que não dispensará a indicação das cotas;
- d) no caso de divergência com as medidas tomadas no desenho, prevalecerão sempre as cotas, atendidas sempre as cotas totais.

Parágrafo 1º - Nos casos de projetos para construção de grandes proporções, as escalas mencionadas no parágrafo anterior poderão ser alteradas após consulta à Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal.

Parágrafo 2º - Nos projetos relativos a alterações, será utilizada a escala 1:50 e a seguinte convenção:

- a) traço cheio (cor preta) para as partes existentes;
- b) traço cheio (vermelho) para as partes novas ou a construir;
- c) traço interrompido (amarelo) para as partes a demolir ou retirar.

**Art. 99º** - Todas as folhas do projeto serão assinadas pelo requerente, indicando sua qualidade, e pelos profissionais e responsáveis, de acordo com suas atribuições.

Parágrafo único - A retificação ou correção dos projetos poderá ser feita por meio de ressalvas desde que rubricada pelo autor do projeto, visada pela autoridade que tenha permitido a correção e adequada às exigências deste Código e da legislação de uso e ocupação do solo municipal.

**Art. 100º** - Sem nova licença da autoridade municipal competente, o profissional responsável pela execução de uma obra não poderá modificar o respectivo projeto licenciado e estas modificações deverão sempre ser requeridas pelo proprietário.

## SEÇÃO V

### DOS PROFISSIONAIS LEGALMENTE HABILITADOS

**Art. 101º** - São considerados profissionais legalmente habilitados ao desempenho das atividades específicas de projetar, construir, edificar ou demolir aqueles que estiverem devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - 5ª Região, em suas categorias profissionais, e estiverem inscritos no Cadastro de Prestadores de Serviço de qualquer natureza da Prefeitura Municipal (Cadastro de Profissionais).

*Obs. SPHAN: Sugerimos a substituição de "5ª Região" por "CREA-RJ".*

**Art. 102º** - Ficam dispensados da assistência e responsabilidade técnica de pessoas habilitadas, ficando contudo sujeitas à concessão de licença, as

construções de morádias de madeira ou alvenaria com as características abaixo relacionadas, constando na planta apenas a assinatura do proprietário:

- I - serem de um só pavimento;
- II - não possuírem estrutura especial nem exigirem cálculo estrutural;
- III - terem área de construção inferior a 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);
- IV - não estarem situadas no Bairro Histórico.

Parágrafo 1º - O disposto no caput deste artigo não se aplica às unidades integrantes de um condomínio horizontal.

Parágrafo 2º - As pequenas reformas, à excessão das que forem realizadas no Bairro Histórico, também são dispensadas daquela exigência legal, desde que tenham as seguintes características:

- I - serem executadas no mesmo pavimento de prédio existente;
- II - não exigirem estrutura especial;
- III - não determinarem reconstrução ou acréscimo que ultrapasse a área de 18,00m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados).

**Art. 103º** - Estão dispensadas de apresentação de projeto, ficando contudo sujeita a concessão de licença e apresentação de "croquis" indicativo, as seguintes obras e serviços, à excessão das que forem realizadas no Bairro Histórico.

- I construção de dependências não destinadas a moradia nem a usos comerciais ou industriais, tais como telheiros, galpões, depósitos de uso doméstico, viveiros e galinheiros, desde que não ultrapassem a área de 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), estufas, concertos de pavimentação de passios públicos, rebaixamento de meio-fio, construção de pequenos muros de alinhamento dos logradouros, reparos no revestimento de edificações, reparos internos e substituição de aberturas em geral.

Parágrafo único - A concessão da licença no caso de obras que interfiram nas fachadas e nas construções de muros estará condicionada à orientação da Secretaria de Obras e SPHAN quanto ao partido estético adotado quando assim for julgado conveniente.

**Art. 104º** - A inclusão de novo profissional no Cadastro de Profissionais far-se-á pela simples apresentação da Carteira do CREA e comprovante de quitação das taxas relativas ao exercício da profissão.

Parágrafo único - Para controle do órgão municipal competente, será organizado fichário com fichas individuais para cada profissional, nas quais serão inscritos:

- a) assinatura e rubrica do profissional;
- b) anotações relativas à sua identificação pessoal e profissional;
- c) anotações dos projetos e obras pelos quais o profissional é responsável indicando o tipo e o endereço das obras;
- d) endereço profissional atualizado.

**Art. 105º** - Os setores de responsabilidade profissional, para as diferentes categorias profissionais e segundo a natureza dos encargos, são aqueles definidos pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, de acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966.

**Art. 106º** - Somente os profissionais registrados, como determina esta Seção, poderão assinar projetos, cálculos e memoriais das obras.

Parágrafo único - Constitui falta grave assumir ficticiamente a responsabilidade dos projetos.

**Art. 107º** - Terminado o prazo para pagamento das taxas relativas às atividades profissionais, o profissional registrado terá a sua habilitação, perante o Município, suspensa até prova do pagamento das referidas taxas.

**Art. 108º** - Os projetos, memórias e cálculos apresentados à Prefeitura Municipal terão responsáveis exclusivos os profissionais habilitados que os assinarem como autores; da mesma forma, na execução de qualquer obra, a responsabilidade exclusiva caberá ao profissional habilitado que tiver assinado como responsável pela mesma.

Parágrafo 1º - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade decorrente de falha técnica no exame e aceitação de projetos, memória de cálculos, bem como da execução das obras respectivas.

Parágrafo 2º - Uma vez constatada irregularidade técnica nos projetos, memórias, cálculos ou execução de qualquer obra, o(os) profissional(ais), terá(ão) sua licença cassada no Município pelo prazo de 10 (dez) anos.

**Art. 109º** - Se houver descumprimento das condições de licenciamento de uma obra e, por isso, for constatada a irregularidade técnica que ameace a segurança do que estiver sendo executado ou de terceiros, o Município promoverá imediata vistoria administrativa a fim de tomar as providências cabíveis.

**Art. 110º** - Os profissionais habilitados respondem, perante o Município, solidariamente com as firmas pelas quais estejam eventualmente inscritos.

**Art. 111º** - São consideradas firmas ou entidades habilitadas ao desempenho das atividades específicas de construir ou edificar aquelas que, além de satisfazerem as disposições da Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, estiverem inscritas na Prefeitura Municipal.

Parágrafo único - A inscrição de uma firma ou entidade habilitada no Cadastro do órgão municipal competente far-se-á em livro próprio e a folha destinada exclusivamente a cada firma receberá os seguintes lançamentos, salvo outras exigências da Prefeitura Municipal.

- a) qualificação completa das pessoas que compõem sua diretoria;
- b) prova do cumprimento do art. 5º da Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966;
- c) qualificação do profissional ou profissionais habilitados;
- d) assinatura e rebricas de cada profissional;
- e) quitação anual das taxas municipais relativas ao licenciamento das atividades de construção ou edificar e assentar ou concertar máquinas, motores e equipamentos;
- f) anotações de ocorrências relativas às obras executadas pela firma ou entidade;
- g) anotações de multas, suspensões e quaisquer outras penalidades.

**Art. 112º** - Cada firma ou entidade poderá ter mais de um profissional no órgão municipal competente, mas para cada uma de suas obras apenas um profissional responderá perante a Prefeitura Municipal.

Parágrafo único - Cada profissional só poderá ser responsável por no máximo 5 (cinco) obras concomitantes.

## SEÇÃO VI

### DA CONCLUSÃO DAS OBRAS - "HABITE-SE" - ACEITAÇÃO

**Art. 113º** - Terminada a construção de uma edificação, para que possa a mesma ser habilitada, ocupada ou utilizada, deverá ser solicitado o "habite-se" pelo titular do processo por meio de requerimento apresentado ao órgão municipal competente.

Parágrafo único - O "habite-se" será concedido pelo órgão municipal competente, depois de ter sido verificado estar a obra concluída de acordo com o projeto aprovado, o passeio construído, colocada a placa de numeração, feita a prova de inscrição do imóvel no cadastro da Prefeitura Municipal, apresentado o Certificado do Corpo de Bombeiros.

**Art. 114º** - Será concedido "habite-se" parcial nos seguintes casos:

- a) quando se tratar de uma edificação composta de parte comercial e parte residencial e puder cada uma ser utilizada independentemente concluída;
- b) quando se tratar de edificação multifamiliar, caso em que poderá ser concedido o "habite-se" para a unidade residencial que esteja completamente concluída;

- c) quando se tratar de mais de uma edificação construída no mesmo lote, devendo estar prontas as obras necessárias para o perfeito acesso àquela que estiver concluída.

**Art. 115º** - Terminadas as obras de acréscimo, modificações ou reconstrução, deverá ser pedida, por meio de requerimento apresentado ao órgão municipal competente, a aceitação das referidas obras.

Parágrafo 1º - O requerimento de aceitação deve ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) ficha de inscrição no cadastro da Prefeitura Municipal do acréscimo, quando houver;
- b) certificado de funcionamento e garantia de elevadores novos, quando houver.

Parágrafo 2º - A aceitação será despachada pelos órgãos municipais competentes após ter sido verificado que as obras foram executadas de acordo com o projeto aprovado e com a documentação referida no parágrafo anterior.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 116º** - Qualquer obra, em qualquer fase, com a respectiva licença estará sujeita a multa, embargo, interdição e demolição desde que esteja em desacordo, no total ou em parte, com a presente Lei.

**Art. 117º** - A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá notificações de caráter preliminar e autos de infração para cumprimento das disposições deste Código, endereçados ao proprietário da obra ou responsável técnico.

Parágrafo 1º - As notificações serão expedidas apenas para cumprimento de alguma exigência acessória ao processo ou regularização do projeto, da obra ou simples falta de cumprimento de disposições deste Código.

Parágrafo 2º - A notificação terá o prazo de 8 (oito) dias para ser cumprida.

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

**Art. 118º** - Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado:

- I quando iniciar obra sem a devida licença da Prefeitura Municipal e sem o pagamento dos tributos devidos;
- II quando não cumprir a notificação preliminar no prazo regulamentar;
- III quando houver embargo ou interdição.

**Art. 119º** - A obra em andamento, seja ela de reparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada sem prejuízo de multas e outras penalidades, quando:

- I estiver sendo executada sem Alvará de licença da Prefeitura Municipal, nos casos em que o mesmo for necessário;
- II for desrespeitado o respectivo projeto;
- III quando o proprietário ou responsável pela obra recusar-se a atender qualquer notificação da Prefeitura Municipal, referente às disposições deste Código;
- IV não forem observados o alinhamento e a altura da soleira;
- V for começada sem a responsabilidade de profissional matriculado na Prefeitura Municipal;
- VI estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a executa.

**Art. 120º** - Para embargar uma obra, deverá o fiscal ou funcionário credenciado pela Prefeitura Municipal lavrar um auto de embargo.

**Art. 121º** - O levantamento do embargo somente ocorrerá após a comprovação do cumprimento de todas as exigências que o determinaram e o recolhimento das multas aplicadas.

**Art. 122º** - 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.

**Art. 123º** - A interdição prevista no artigo anterior será efetuada, por escrito, por técnico da Prefeitura Municipal ou pelo próprio Secretário de Obras.

**Art. 124º** - Não atendida a interdição ou o embargo e não interposto ou indeferido o recurso aos mesmos, iniciar-se-á competente ação judicial.

## CAPÍTULO VII

### DAS MULTAS

**Art. 125º** - A pena de multa será aplicada nos casos a seguir relacionados, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis previstas por este Código:

- I início ou execução de obra sem licença da Prefeitura Municipal;
- II execução de obra em desacordo com projeto aprovado;
- III execução de obra em desacordo com a legislação municipal vigente;
- IV falta de projeto e do Alvará de licenciamento da obra ou outros documentos exigidos, no local da obra;
- V ocupação da obra sem o respectivo "habite-se".

**Art. 126º** - Não havendo embargo, o contribuinte terá o prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento do auto de infração para regularizar sua situação tributária e para legalizar a obra e/ou sua modificação na Prefeitura Municipal sob pena de ser considerado reincidente, salvo outras determinações da Secretaria de Obras.

**Art. 127º** - Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro, a cada 3 (três) dias.

## CAPÍTULO VIII

### DO BAIRRO HISTÓRICO

#### SEÇÃO I

### DAS OBRAS NOVAS

**Art. 128º** - As reconstruções, reformas, reparos e outras pequenas obras, bem como a introdução de qualquer elemento que venha a interferir nas fachadas ou na segurança das edificações do Bairro Histórico, regem-se pela regulamentações do presente capítulo.

**Art. 129º** - Será terminantemente proibida a construção de novas edificações no Bairro Histórico, seja a qual fim se destinarem e mesmo aquelas que por artifícios técnicos tentem, na cópia dos detalhes construtivos, se integrar no conjunto arquitetônico tombado.

Parágrafo 1º - Em caráter excepcional será permitida a reconstrução de imóvel demolido ou ruído, desde que por documentação hábil e desenhos arquitetônicos se possibilite a recomposição fiel da primitiva edificação.

Parágrafo 2º - O licenciamento requerido será ou não aprovado pela Prefeitura Municipal, após aprovação do projeto pela SPHAN.

**Art. 130º** - Os acréscimos das edificações, tanto no sentido horizontal como no vertical, são também expressamente proibidos, a não ser quando se tratar de edículas previstas por este Código.

**Art. 131º** - Diferentes construções como torres, chaminés, caixas d'água, telheiros, marquises e piscinas serão igualmente proibidas, podendo a Prefeitura Municipal, ouvida a SPHAN, negar o licenciamento de todas as demais aqui não especificadas.

**Art. 132º** - Nos imóveis não ocupados por edificação será permitida apenas a construção de uma nova edificação no interior do lote até a altura do muro de testada, fixada no parágrafo segundo do art. 133 deste Código.

Parágrafo 1º - Será igualmente permitida a construção de uma nova edificação isolada no interior do lote, nas mesmas condições estabelecidas no caput deste artigo, para os lotes cuja taxa de ocupação seja inferior a 60% (sessenta por cento).

Parágrafo 2º - Será permitida apenas a abertura de porta de acesso no muro de testada e outra no muro lateral quando de esquina.

*Obs. SPHAN: Suprimir os dois parágrafos acima e introduzir: 'Parágrafo único - Será permitida apenas a abertura de uma porta no muro de testada.'*

## SEÇÃO II

### DOS REMEMBRAMENTOS

**Art. 133º** - No Bairro Histórico deverá ser mantida, tanto quanto possível, a divisão territorial existente e serão expressamente vedados os desmembramentos, os remembramentos serão admitidos desde que a um lote existente se incorporem um ou mais lotes vizinhos e exclusivamente por questão de unificação de propriedade.

Parágrafo 1º - Se os lotes a serem lembrados estiverem edificados, as edificações neles deverão ser mantidas.

Parágrafo 2º - Se os lotes a serem desmembrados não estiverem edificados, ou um deles estiver, deverão ter a sua testada murada até a altura aproximada dos muros existentes na quadra ou quadras circunvizinhas ou ainda, na inexistência destes, até a altura do beiral das edificações de um pavimento circunvizinhas, e neles se permitirá a penas a construção de edificação ao nível do solo como edícula, até a altura do muro de testada.

*Obs. SPHAN: Dar nova redação a esse parágrafo:*

*Parágrafo 2º - "Se os lotes a serem lembrados não estiverem edificados, poderão ter sua testada murada até, no máximo, a altura da face inferior do beiral das edificações circunvizinhas de um pavimento, consideradas as alturas dos muros existentes na quadra ou quadras de entorno, a critério da SPHAN, e neles se permitirá apenas a construção de edificação ao nível do solo, como edícula, sem que interfira na perspectiva urbana característica."*

Parágrafo 3º - Caberá à Prefeitura Municipal, ouvida a SPHAN, ajuizar da oportunidade e da viabilidade das solicitações de rememoração tendo em vista a proteção do conjunto tombado e face à permissão de construção das edículas previstas no parágrafo segundo deste artigo e do art. 132 deste Código.

### SEÇÃO III

#### **DAS REFORMAS E REPAROS**

**Art. 134º** - Serão permitidas obras de reformas e reparos nas edificações existentes desde que atendam aos seguintes dispositivos:

- a) seja mantida, tanto quanto possível, a compartimentação existente a juízo da Prefeitura Municipal que decidirá os casos em que essa compartimentação deverá ser obrigatoriamente modificada, ouvida a SPHAN;
- b) seja respeitado o sistema estrutural existente, sendo tolerado em casos excepcionais, a juízo da Prefeitura Municipal, ouvida a SPHAN, a substituição de elemento construtivo deteriorado;
- c) sejam revistas as instalações elétricas com a imposição principal de serem atendidas exigências de projeto que a Prefeitura imponha após ser ouvida a SPHAN;
- d) sejam adotadas as cores e materiais de revestimento indicados pela Prefeitura Municipal ouvida a SPHAN, ao aprovar o projeto de reforma, através de diferentes opções.

Parágrafo 1º - Será terminantemente proibida a introdução de elementos e técnicas construtivas e o uso de materiais que venham a desfigurar a edificação.

Parágrafo 2º - A supressão, a abertura ou modificação de vãos nas paredes externas da edificação só serão permitidas para restabelecer a feição primitiva das edificações, ouvida a SPHAN.

Parágrafo 3º - Caberá à Prefeitura Municipal, após ouvir a SPHAN, ajuizar, examinando cada caso particularmente, da oportunidade e da viabilidade do pedido de licença para reforma ou reparo.

**Art. 135º** - Nos casos em que for constatada, através da fiscalização, a necessidade urgente de uma reforma ou de um reparo, a Prefeitura Municipal, após ouvir a SPHAN, oficiará ao proprietário ou responsável pelo imóvel solicitando providências para sua realização, indicando as obras necessárias, seu custo aproximado e os cuidados a serem tomados durante o seu transcurso.

Parágrafo 1º - Se o proprietário, decorridos 30 (trinta) dias, não tomar as providências solicitadas, será intimado para execução das obras nos termos da lei, pela Prefeitura Municipal que estabelecerá prazo para o seu cumprimento.

Parágrafo 2º - Se a urgência constatada se der por razões de perigo de vida, o proprietário será intimado para a realização imediata das obras, não se isentando das penalidades legais cabíveis se por desídia ou omissão ocorrer a ruína total ou parcial da edificação ou acidentes com terceiros.

**Art. 136º** - Nos casos de deterioração por descuido na conservação por parte do proprietário, a Prefeitura Municipal promoverá as obras necessárias e se fará ressarcir dos custos através de ação legal competente.

**Art. 137º** - A Prefeitura Municipal providenciará para que se faça a substituição de elementos construtivos inadequados e a retirada de adornos e pinturas impróprias que até a data da vigência deste Código vinham sendo aceitos e tolerados mas que comprometem o conjunto arquitetônico tombado.

## SEÇÃO IV

### DAS DEMOLIÇÕES

**Art. 138º** - Nenhuma demolição seja parcial ou total, de uma edificação poderá ser executada sem o prévio consentimento da Prefeitura Municipal, ouvida a SPHAN.

Parágrafo único - O infrator, além das multas legais cabíveis, responderá pela reconstituição da parte demolida ou do todo, respeitando todas as exigências que lhe forem formuladas pela SPHAN.

**Art. 139º** - Nas obras de demolição, deverão ser observadas as restrições constantes na SEÇÃO III do Capítulo V deste Código.

## SEÇÃO V

### DOS ELEMENTOS DE FACHADA

**Art. 140º** - As placas alusivas ao uso exercido, dentro ou fora de uma edificação, deverão estar sempre sobrepostas ou pintadas na superfície das

paredes, obedecendo a formatos, tipos de letras e cores que, a juízo da Prefeitura Municipal, ouvida a SPHAN, não desfigurem o aspecto arquitetônico da edificação e da quadra onde esta estiver situada.

Parágrafo 1º - Não serão permitidas placas perpendiculares às fachadas, devendo as existentes serem substituídas de acordo com o que preceitua este artigo.

Parágrafo 2º - Será vedada a instalação de anúncio de qualquer espécie, assim como de letreiros luminosos.

*Obs. SPHAN: modificar o art. 140 e seu parágrafo 1º como segue:*

*"Art. 140 - As placas alusivas ao uso exercido, dentro ou fora de uma edificação, deverão ter seus desenhos aprovados, obedecer a formatos, tipos de letras e cores que, a juízo da Prefeitura Municipal, ouvida a SPHAN, não desfigurem o aspecto arquitetônico da edificação e da quadra onde esta estiver situada.*

*Parágrafo 1º - As placas existentes serão submetidas a aprovação, devendo ser substituídas aquelas que não se enquadrarem no disposto no caput deste artigo."*

**Art. 141º** - Para identificação das edificações só serão permitidos números gravados nas ombreiras das portas de acesso às edificações, que será obrigação dos proprietários.

## **SEÇÃO VI**

### **DA PREVENÇÃO DOS INCÊNDIOS**

**Art. 142º** - No âmbito do Bairro Histórico, medidas especiais de prevenção de incêndios deverão ser tomadas pelos particulares que zelarão pela integridade das edificações e de seus mobiliários.

**Art. 143º** - Todas as instalações elétricas existentes antes da vigência deste Código serão vistoriadas por iniciativa da Municipalidade em convênio com a concessionária de energia elétrica e as exigências que se fizerem necessárias serão objeto de laudo próprio que servirá de base à intimação a ser feita ao proprietário ou a seu representante legal, para a correção das irregularidades encontradas.

Parágrafo único - O proprietário, uma vez intimado para atender ao disposto no caput deste artigo, deverá providenciar, dentro do prazo estipulado na intimação,

as obras que se fizerem necessárias, findo o prazo, aplicar-se-ão multas a juízo da Prefeitura Municipal.

**Art. 144º** - No Bairro Histórico será obrigatória a existência de equipamentos para prevenção contra incêndio em todas as edificações não residenciais bem como nas residências multifamiliares de uso transitório.

**Art. 145º** - Em hipótese alguma será tolerado o armazenamento de inflamáveis e combustíveis dentro e nas proximidades dos limites do Bairro Histórico, ouvida a Secretaria de Obras e a SPHAN.

**Art. 146º** - O acendimento de vela ou similares no interior das igrejas não poderá comprometer a segurança das edificações, é vedado o trânsito de eletrodutos ou de fiação elétrica nas partes externas e no interior dos retábulos e quaisquer outras partes em madeira.

## **SEÇÃO VII**

### **DO TRÂNSITO PÚBLICO**

**Art. 147º** - Não será permitido o ingresso de viaturas automotoras nos logradouros que integram o Bairro Histórico.

Parágrafo único - Em casos especiais, para a remoção e o atendimento de enfermos e para o combate às chamas, será facultado o ingresso de ambulância e viaturas de bombeiros.

**Art. 148º** - O trânsito de motonetas é expressamente proibido nos logradouros do Bairro Histórico.

**Art. 149º** - Para permitir o cumprimento do que dispõem os artigos 147 e 148 sofrerão, além das multas cabíveis, que serão estabelecidas pelo órgão municipal competente, a apreensão dos veículos e da Carteira de Habilitação pela autoridade policial.

## **SEÇÃO VIII**

### **DA POLUIÇÃO**

**Art. 151º** - Dentro dos limites e nas proximidades do Bairro Histórico será expressamente proibida qualquer atividade que, por sua ação ou consequência, venha a poluir o ar com emissão de gases e fumaças nocivas ou de cheiro desagradável; serão proibidos a produção de ruídos incômodos e o uso abusivo de alto-falante nas edificações e logradouros.

**Art. 152º** - Sob qualquer pretexto as águas servidas das edificações, sejam estas residenciais ou comerciais, não poderão ser vertidas para os logradouros a fim de livrá-los do contato com substâncias cáusticas e corrosivas que venham a poluir calçadas, sarjetas e pavimentação dos logradouros.

Parágrafo único - A limpeza dos logradouros e a retirada do lixo domiciliar ficará a cargo do órgão de limpeza urbana municipal, que usará no transporte do lixo e detritos as viaturas de tração animal.

*Obs. SPHAN: Substituir "viaturas de tração animal" por "viaturas de pequeno porte adequado ao local."*

**Art. 153º** - É expressamente proibida a colocação ou a pintura de cartazes, faixas, dístico de qualquer tamanho ou outro qualquer tipo de veículo de propaganda nas edificações, muros ou logradouros do Bairro Histórico.

Parágrafo único - Excepcionalmente, e para respeitadas as Leis Federais nº 23.569 de 11 de dezembro de 1933, e nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, será tolerada a fixação de placas de obras (duas no máximo) para os efeitos de fiscalização do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA; tais placas não poderão exceder ao limite mínimo exigido por aquele órgão.

**Art. 154º** - Não serão permitidas antenas de rádio e televisão externas, colocadas nas paredes e nas coberturas das edificações ou muros, assim como qualquer intromissão de elemento construtivo estranho à edificação.

*Obs. SPHAN: Indicar explicitamente como não permitida "aparelhagem para captação de energia solar"*

**Art. 155º** - A fiscalização da Prefeitura Municipal, nos exames periódicos que fará do conjunto arquitetônico tombado, intimará os infratores do disposto nesta Seção, obrigando-os ao cumprimento da Lei; na reincidência o infrator poderá ter o imóvel interditado até a cessação da causa que estiver provocando a poluição, independentemente das sanções previstas na legislação de proteção aos bens culturais e artísticos.

## SEÇÃO IX

### DO LICENCIAMENTO

**Art. 156º** - O licenciamento das reconstruções, reformas, reparos, pequenas modificações e todas as demais obras regulamentadas neste Capítulo está sujeito às exigências de licenciamento estipuladas no Capítulo V do presente Código.

*Obs. SPHAN: Introduzir:*

*"Parágrafo único - O "habite-se" ou aceitação de obras no Bairro Histórico só será concedido pela Prefeitura após vistoria e aprovação da SPHAN."*

## **SEÇÃO X**

### **DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 157º** - Para cumprimento das disposições deste Código, referentes ao Bairro Histórico, a fiscalização expedirá notificações e autos de infração conforme o disposto no Capítulo VI deste Código.

## **CAPÍTULO XI**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 158º** - A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal.

**Art. 159º** - Os projetos aprovados e que não tenham suas obras iniciadas até a data de publicação do presente Código deverão concretizar-se no prazo de 1 (um) ano, findo o qual deverão adaptar-se às normas deste Código e da Lei de Zoneamento.

**Art. 160º** - Para fins desta Lei, adotam-se definições técnicas que figuram em anexo.

**Art. 161º** - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Publicada no "Maré"- jornal comunitário, de 28-09-84, Angra dos Reis

# **ANEXO**

## **DEFINIÇÕES TÉCNICAS**

### **ACESSO**

Chegada, entrada, aproximação, trânsito, passagem. Em arquitetura, significa o modo pelo qual se chega a um lugar ou se passa de um local a outro, por exemplo, do exterior para o interior ou de um pavimento para o seguinte. Em planejamento urbano é a via de comunicação através da qual um núcleo urbano se liga a outro.

### **ACRÉSCIMO**

É o aumento de uma construção ou edificação em área ou em altura; na fachada de uma edificação é a alteração da mesma pela introdução de novos elementos construtivos ou decorativos.

### **AFASTAMENTO**

É a distância entre a construção e as divisas do lote em que está localizada; os afastamentos podem ser de frente, laterais e de fundos, correspondendo, respectivamente, às divisas frontal, lateral e de fundos.

### **ALTURA DE UM COMPARTIMENTO OU DE UM PAVIMENTO**

É a distância vertical entre o piso e o teto desse compartimento ou desse pavimento.

### **ALTURA DE UMA FACHADA**

É o segmento de uma vertical, medido ao meio e no plano de uma fachada e compreendido entre o nível do meio-fio e um plano horizontal que passe pela parte mais alta da mesma fachada, quando se tratar de edificação afastada do alinhamento, a altura da fachada, é medida entre o mesmo plano horizontal e o nível do terreno circundante.

### **ANDAIME**

Estrutura provisória onde trabalham operários de uma obra.

### **ANTEPROJETO**

Etapa anterior ao projeto definitivo de uma edificação, compondo-se de desenhos esquemáticos, perspectivas e gráficos elucidativos, em escalas suficientes para perfeita compreensão da obra planejada.

### **ANÚNCIO**

Qualquer letreiro destinado à propaganda que não se relacione a uso ou atividades pertinente em lote ou edificação.

## **APARTAMENTO**

É uma unidade autônoma de uma edificação destinada a uso residencial permanente, com acesso independente através de área de utilização comum e que compreende, no mínimo, dois compartimentos habitáveis, um banheiro e uma cozinha.

## **ÁREA BRUTA**

É a área resultante da soma de áreas úteis com as áreas das seções horizontais das paredes.

## **ÁREA DE CONDOMÍNIO**

É toda área comum de propriedade dos condôminos de um imóvel.

## **ÁREA LIVRE**

É o espaço descoberto, livre de edificações ou construções dentro dos limites de um lote.

## **ÁREA DE OCUPAÇÃO DO LOTE**

É a projeção horizontal dos limites externos de uma edificação.

## **ÁREA "NON AEDIFICANDI"**

É a área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.

## **ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO (ÁREA DE CONSTRUÇÃO)**

É a soma das áreas brutas de uma edificação.

## **ÁREA ÚTIL**

É a área do piso de um compartimento.

## **ÁREA ÚTIL DO PAVIMENTO (AUP)**

É a soma das áreas úteis das unidades, com as áreas úteis das partes comuns, em um pavimento.

## **ÁREA ÚTIL DA UNIDADE (AUU)**

É a soma das áreas dos compartimentos, habitáveis ou não, da unidade.

## **BLOCO**

Designação empregada em arquitetura para a edificação que constitua um só volume construído.

## **CIRCULAÇÕES**

Designação genérica dos espaços necessários à movimentação de pessoa ou veículos. Em uma edificação são os espaços que permitem a movimentação de pessoas de um compartimento para outro, ou de um pavimento para outro.

## **COBERTURA**

É o último teto de uma edificação.

## **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO LOTE (CAL)**

É a relação entre a área total da edificação (área de construção) e a área total do lote.

## **COMPARTIMENTO**

Diz-se de cada uma das divisões dos pavimentos da edificação.

## **COMPARTIMENTO HABITÁVEL**

É aquele que, por sua forma e dimensões, é próprio para as refeições, o repouso e o lazer.

## **COMPARTIMENTO NÃO HABITÁVEL**

O que não é destinado às funções de compartimento habitável; geralmente destinado a banheiros, vestiários, cozinhas, depósitos ou outros usos.

## **CONERTO EM UMA EDIFICAÇÃO**

O mesmo que reparo de uma edificação.

## **CONSTRUÇÃO**

Em sentido geral é o resultado parcial ou final do ato de construir.

## **DEPÓSITO**

Lugar aberto ou edificação destinada a armazenagem. Em uma unidade residencial é o compartimento não habitável destinado à guarda de utensílios ou provisões.

## **DORMITÓRIO**

Compartimento habitável normalmente destinado aos leitos.

## **DUPLEX**

Apartamento de dois pisos superpostos.

## **EDICULA**

Edificação complementar à edificação principal, sem comunicação interna com a mesma.

*Obs. SPHAN: Dar nova redação: "Pequena casa, edificação de pequeno porte, ao nível do solo, construída no interior do terreno, sem fachada para logradouro público."*

## **EDIFICAÇÃO**

É a construção destinada a abrigar qualquer atividade.

## **EDIFICAÇÕES CONTÍGUAS**

São aquelas que apresentam uma ou mais paredes contíguas às de uma outra edificação, estejam dentro do mesmo lote ou em lotes vizinhos.

## **EDIFICAÇÃO ISOLADA (OU AFASTADA DAS DIVISAS)**

É aquela não contígua às divisas do lote.

## **EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**

Aquela destinada ao uso residencial multifamiliar. O conjunto de duas ou mais unidades residenciais em uma só edificação.

## **EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

Aquela que abriga apenas uma unidade residencial.

## **EDIFÍCIO**

O mesmo que edificação.

## **EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS**

O mesmo que edificação residencial multifamiliar

## **EDIFÍCIO COMERCIAL**

É aquele destinado a lojas ou a salas comerciais ou a ambas e no qual unicamente as dependências do porteiro ou zelador são utilizadas para o uso residencial.

## **EDIFÍCIO GARAGEM**

Aquele destinado à guarda de veículos.

## **EDIFÍCIO MISTO**

É a edificação que abriga usos diferentes e quando um destes for o residencial o acesso às unidades residenciais se faz sempre através de circulações independentes dos demais usos.

## **EDIFÍCIO PÚBLICO**

Aquele no qual se exercem atividades de administração pública, prestação de serviços públicos, etc.

## **EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL**

É aquela destinada ao uso residencial.

## **FUNDO DE LOTE**

É a parte do lote adjacente à divisa ou às divisas de fundos.

## **GABARITO**

Significa a altura máxima regulamentada pelo Poder Público permitida ou fixada para uma construção ou edificação, altura essa contada desde o nível do logradouro até o plano de respaldo da cobertura.

## **GALPÃO**

É a edificação destinada geralmente a fim industrial ou comercial constituída por cobertura apoiada em paredes ou colunas, cuja área é fechada parcial ou totalmente em seu perímetro.

## **GARAGEM**

Área coberta para guarda individual ou coletiva de veículos.

## **GRUPAMENTO DE EDIFICAÇÕES**

É o conjunto de duas ou mais edificações em um lote.

## **HALL**

Compartimento de acesso com o qual normalmente se ligam circulações de uma edificação.

## **HOTEL**

É a edificação de uso residencial multifamiliar transitório, servindo a pessoas ou famílias diversas, cujo acesso é controlado por serviço de portaria e dispendo de peças de utilização comum adequadas, podendo ou não servir refeições.

## **INSTALAÇÃO DA OBRA**

Serviços preliminares que antecedem qualquer obra e incluem, normalmente, limpeza do terreno, exame das construções ou edificações vizinhas, demolições, colocação de tapumes e tabuletas, ligações provisórias de água, força e luz, assentamento de equipamentos diversos e a construção de abrigos para ferramentas e escritório para o pessoal necessário à administração de uma obra.

## **INSTALAÇÃO SANITÁRIA**

Conjunto de peças e vasos sanitários destinados ao despejo e esgotamento de águas servidas e dejetos provenientes da higiene dos usuários de uma edificação.

## **INTERDIÇÃO**

Proibição da ocupação de um imóvel por razões de segurança ou insalubridade ou, ainda, de qualquer uso que esteja em desacordo com a legislação vigente.

## **INVESTIDURA**

É a incorporação a uma propriedade particular de uma área de terreno pertencente ao logradouro público e adjacente à mesma propriedade, com a

finalidade de permitir a execução de um projeto de alinhamento ou de modificação de alinhamento aprovado pela Prefeitura Municipal.

### **JIRAU ("MEZZANINO")**

É o piso elevado de um compartimento, com altura reduzida, sem fechamento ou divisões, cobrindo apenas parcialmente a área do mesmo e satisfazendo as alturas mínimas exigidas pela legislação.

### **LAVATÓRIO**

Compartimento de uma edificação destinada a uma instalação sanitária com, no mínimo, lavabo e vaso.

### **LETREIRO**

Composição de letras, siglas ou palavras para identificação de uso ou atividade em um lote ou edificação.

### **LICENÇA**

É a autorização dada pela autoridade competente para execução da obra, instalação, localização de uso e exercício de atividades permitidas.

### **LINHA DE FACHADA**

É aquela que representa a projeção horizontal do plano da fachada de uma edificação, voltada para o logradouro.

### **LOCAL PARA DESPEJO DE LIXO**

Em uma edificação é o compartimento fechado onde se situam os tubos coletores de lixo ao nível de cada pavimento, com as folhas de vão de acesso abrindo para seu interior.

### **LOJA**

Edificação ou parte desta destinada ao exercício de uma atividade comercial ou de indústria leve, geralmente abrindo para o exterior (lote ou logradouro) ou para uma galeria de lojas.

### **LOTAÇÃO**

A capacidade, em número de pessoas, de qualquer local de reunião.

### **LOTE**

Porção de terreno caracterizada por limites geométricos constituindo parcela autônoma de um loteamento ou desmembramento cuja testada é necessariamente adjacente a logradouro público reconhecido.

### **MEAÇÃO**

Direito de co-propriedade entre dois vizinhos sobre um ou mais elementos de uma construção ou edificação.

## **MEIO-FIO**

Arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro.

## **MEMÓRIA DESCRITIVA**

Documento escrito que acompanha os desenhos de um projeto de urbanização de arquitetura, no qual são explicados e justificados os critérios adotados, as soluções, os detalhes esclarecedores, a interpretação geral dos planos, seu funcionamento ou a operação de dispositivos de uma máquina ou equipamento.

## **MODIFICAÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO**

É o conjunto de obras que, substituindo parcialmente ou totalmente os elementos construtivos essenciais de uma edificação (tais sejam pisos, paredes, coberturas, esquadrias, escadas, elevadores, etc) modifica a forma, a área ou a altura, da compartimentação.

## **MOTEL**

Hotel onde necessariamente haverá estacionamento próprio para veículos em número correspondente, no mínimo, aos compartimentos destinados aos hóspedes.

## **"NON AEDIFICANDI"**

Proibição de construir ou edificar em determinadas zonas estabelecidas por leis, decretos ou regulamentos.

## **OBRA**

Conjunto de operações através das quais se modifica o meio físico natural, realiza-se, reforma-se ou concerta-se uma construção ou uma edificação.

## **PASSEIO**

Faixa em geral sobreelevada, pavimentada ou não, ladeando logradouro ou circundando edificações, destinada exclusivamente ao trânsito de pedestres.

## **PÁTIO**

Área confinada e descoberta, adjacente à edificação ou circunscrita pela mesma.

## **PAVIMENTO**

É o conjunto de áreas cobertas ou descobertas em uma edificação, situadas entre o plano de um piso e do teto imediatamente superior.

## **PISO**

É a designação genérica dos planos horizontais de uma edificação, onde se desenvolvem as diferentes atividades humanas.

## **PRÉDIO**

O mesmo que edifício.

## **PRISMA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO (PIV)**

É o espaço "non aedificandi", mantido livre, dentro do lote, em toda a altura de uma edificação, destinado a garantir, obrigatoriamente, a iluminação e ventilação dos compartimentos habitáveis que com ela se comuniquem.

## **QUARTO**

Compartimento habitável normalmente utilizado como dormitório.

## **RAMPA**

Superfície inclinada que constitui elemento de circulação vertical, ligando diferentes pisos.

## **RECUO**

É a incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento ou de modificação de alinhamento aprovado.

## **REFORMA DE UMA EDIFICAÇÃO**

É o conjunto de obras que substitui parcialmente os elementos construtivos essenciais de uma edificação (tais sejam pisos, paredes, coberturas, esquadrias, escadas, elevadores, etc) sem modificar, entretanto, a forma, a área ou a altura da compartimentação.

## **REPARO DE UMA EDIFICAÇÃO**

O mesmo que concerto de uma edificação; é o conjunto de pequenas obras de manutenção que não modifica nem substitui a compartimentação e os elementos construtivos essenciais da edificação, tais sejam, pisos, paredes, telhados, esquadrias, escadas, etc.

## **SALA COMERCIAL**

Unidade de uma edificação destinada às atividades de comércio, negócios ou das profissões liberais, geralmente abrindo para circulações internas dessa edificação.

## **SERVIDÃO PÚBLICA**

É o ônus real de uso imposto pelo Governo estadual, federal ou municipal à propriedade particular, a fim de assegurar a realização ou manutenção de obras e serviços públicos ou de utilidade pública.

## **SOBRELOJA**

É o pavimento situado sobre a loja, com acesso exclusivo através desta e numeração independente.

## **TAPUME**

Vedação provisória que separa um lote ou uma obra do logradouro público, destinada a impedir a visibilidade do lote e dar proteção a terceiros.

## **TELHEIRO**

É a construção destinada exclusivamente a fim industrial ou a depósito, constituída apenas por uma cobertura apoiada, pelo menos em parte, em colunas e aberta em seu perímetro.

## **TERRENO**

Espaço de terra. O solo considerado sob o ponto de vista de sua natureza, compactação, resistência a compressão, etc.

## **TESTADA**

É linha que separa o logradouro público do lote e coincide com o alinhamento existente ou projetado pelos órgãos competentes do Município.

## **TETO**

A superfície interior e superior dos compartimentos de uma edificação.

## **VISTORIA ADMINISTRATIVA**

É a diligência efetuada por técnicos indicados pela Administração Municipal com a finalidade de verificar as condições de uma construção, de uma edificação, de um equipamento ou de uma obra em andamento ou paralisada, não só quanto à sua segurança e estabilidade como quanto à sua regularidade, e sempre através de laudo próprio.