



**REVISÃO DO PLANO DIRETOR E
LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA
COMPLEMENTAR DE
ITAOCARA/RJ**

PRODUTO 7C

**Minuta do Anteprojeto de Lei da
Legislação Complementar
Código Municipal de Obras e Edificações**



REVISÃO DO PLANO DIRETOR E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA COMPLEMENTAR DE ITAOCARA/RJ

PRODUTO 7C

**MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI DA LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR
CÓDIGO MUNICIPAL DE OBRAS E EDIFICAÇÕES**

Assessoria Técnica do IBAM ao processo de revisão do Plano Diretor e Legislação Urbanística Complementar (Lei de Parcelamento do Solo e Código de Obras e criação da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Itaocara / RJ), no âmbito do Termo de Contrato nº 061/2021.

NOVEMBRO - 2022

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCARA/RJ

Prefeito - Geyves Maia Vieira

Vice-Prefeito - Heriberto Pereira de Oliveira

SETOR RESPONSÁVEL

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

Bruno Bairral Dias - **Secretário Municipal de Planejamento Urbano**

Luna Barreto Codeço Eduardo - **Coordenação Técnica**

EQUIPE TÉCNICA

Alberto Luiz dos Santos

Fabiana Henriques Mesquita

Helloá Gomes Ferreira

Joyce Chaffin de Andrade Lima Pinheiro

Walter Gualberto Martins

Marco Antonio Alves Machado da Silva

Raphael Santos Reis

GRUPO TÉCNICO MUNICIPAL - GTM

Luna Barreto Codeço Eduardo - **Coordenação Técnica**

Alana de Azeredo Coelho - Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Mauro Teixeira Ferreira - Secretaria Municipal de Defesa Civil

Rayane Peclis Henriques Banca - Assessoria Jurídica

SECRETARIAS

Secretário Municipal de Meio Ambiente

Seylor de Oliveira Ornellas

Secretário Municipal de Obras

Rodney Duarte Ornellas de Barros

Secretário Municipal de Transporte

Cezar Thiago Figueira Martins

Secretário Municipal de Defesa Civil

Mauro Teixeira Ferreira

INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL - IBAM

Superintendente Geral - Paulo Timm

Superintendente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - Alexandre Santos

Supervisão Técnica - Henrique Barandier

Coordenação Técnica - Luciana Hamada

Assistente de Coordenação - Karin Schipper Segala

Coordenação Cartografia e Geoprocessamento - Eduardo Rodrigues

EQUIPE TÉCNICA IBAM

Henrique Barandier	Arquiteto e Urbanista	Planejamento Urbano e Legislação Urbanística
Luciana Hamada	Arquiteta e Urbanista	Código de Obras e Edificações, Clima Urbano, Conforto Ambiental e Eficiência Energética
Karin Schipper Segala	Assistente Social	Desenvolvimento Social
Eduardo Rodrigues	Geógrafo	Cartografia e Geoprocessamento
Ricardo Moraes	Arquiteto e Urbanista	Código de Obras e Edificações; Mudanças Climáticas; Contribuições aos temas: Mobilidade Territorial e Urbana; Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico&Turismo
Jessica Ojana	Arquiteta e Urbanista	Planejamento Urbano e Habitação
Giovanna Cavalcanti	Engenheira Ambiental	Meio Ambiente e Saneamento Básico
Eduardo Domingues	Advogado	Direito Administrativo e Direito Urbanístico
Alexandre Rossi	Economista	Desenvolvimento Econômico
Flávia Lopes	Secretária	Apoio Administrativo
Roberto da Silva Gonçalves	Analista de Sistemas	Programação Web
Ewerton Antunes	Publicidade e Propaganda	Comunicação Social

Sumário

1. APRESENTAÇÃO	8
2. MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI DO CÓDIGO MUNICIPAL DE OBRAS E EDIFICAÇÕES	10
TÍTULO I DA APRESENTAÇÃO, DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS	10
CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	10
CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS.....	12
TÍTULO II DO PROCESSO ADMINISTRATIVO	14
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DISPENSAS	14
Seção I Da Categorização das Obras	14
Seção II Das Dispensas	16
CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES	19
Seção I Do Controle da Atividade Edilícia e das Obras pelo Poder Executivo Municipal.....	19
Seção II Do Requerente de Autorizações e Licenças.....	19
Seção III Da Responsabilidade dos Profissionais Habilitados.....	20
CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO DO PROJETO E DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS	22
Seção I Das Condições Gerais.....	22
Seção II Da Aprovação do Projeto.....	22
Seção III Da Licença de Obra	24
Seção IV Da Regularização da Edificação Existente e das Obras Abandonadas.....	27
Seção V Da Conclusão e Entrega das Obras.....	28
Subseção I Do Habite-se.....	28
TÍTULO III DAS CONDIÇÕES GERAIS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS	31
CAPÍTULO I DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS.....	31
Seção I Do Início das Obras	31
Seção II Do Canteiro de Obras.....	31
Seção III Dos Tapumes e Equipamentos de Segurança.....	32
Seção IV Da Supressão e Reposição da Vegetação	33
Seção V Do Terreno e das Fundações	35
Seção VI Das Escavações, Aterros e Movimentos de Terra	35
Seção VII Das Demolições	35
TÍTULO IV DAS CONDIÇÕES DE PROJETO E EXECUÇÃO DE INTERVENÇÕES NO MEIO URBANO E OBRAS PÚBLICAS	36

CAPÍTULO I DAS INTERVENÇÕES NO MEIO URBANO.....	36
CAPÍTULO II DAS OBRAS PROMOVIDAS DIRETA OU INDIRETAMENTE PELO PODER PÚBLICO MUNICIPAL.....	37
TÍTULO V DAS CONDIÇÕES DE PROJETO E EXECUÇÃO DAS OBRAS DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.....	38
TÍTULO VI DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PROJETO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÕES.....	40
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	40
CAPÍTULO II DAS EXIGÊNCIAS GERAIS EM ACESSIBILIDADE	41
CAPÍTULO III DAS CALÇADAS, MUROS E VEDAÇÕES	42
Seção I Da Composição e dos Padrões Geométricos das Calçadas.....	42
Seção II Dos Muros e Vedações	45
CAPÍTULO IV DAS ESTRUTURAS, PAREDES E PISOS.....	46
CAPÍTULO V DAS COBERTURAS	47
CAPÍTULO VI DAS FACHADAS E ELEMENTOS PROJETADOS EM BALANÇO	47
CAPÍTULO VII DOS COMPARTIMENTOS.....	49
CAPÍTULO VIII DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS.....	52
Seção I Das Aberturas e Vãos.....	52
CAPÍTULO IX DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES.....	57
Seção I Das Condições Gerais.....	57
CAPÍTULO X DOS LOCAIS DE ESTACIONAMENTO E GUARDA DE VEÍCULOS	62
CAPÍTULO XI DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS	64
TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES	70
CAPÍTULO I DAS EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES.....	70
CAPÍTULO II DOS GRUPAMENTOS EDÍLIOS	71
CAPÍTULO III DAS VILAS URBANAS	72
CAPÍTULO IV DAS EDIFICAÇÕES DE COMÉRCIO E SERVIÇOS.....	73
CAPÍTULO V DAS EDIFICAÇÕES DE USO MISTO.....	76
CAPÍTULO VI DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS	76
CAPÍTULO VII DAS EDIFICAÇÕES DE SAÚDE E EDUCAÇÃO	77
CAPÍTULO VIII DAS EDIFICAÇÕES PÚBLICAS DOS GOVERNOS FEDERAL E ESTADUAL.....	77
CAPÍTULO IX DOS LOCAIS DE CONCENTRAÇÃO E REUNIÃO DE PESSOAS.....	77
CAPÍTULO X DOS EDIFÍCIOS-GARAGEM	78
CAPÍTULO XI DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO MANEJO E DEPÓSITO DE EXPLOSIVOS, MATERIAL INFLAMÁVEL E COMBUSTÍVEIS.....	79

CAPÍTULO XII DAS EDÍCULAS E GUARITAS.....	81
CAPÍTULO XIII DAS CHURRASQUEIRAS E CHAMINÉS	81
CAPÍTULO XIV DAS CONSTRUÇÕES EM MADEIRA OU MATERIAL PERECÍVEL.....	81
CAPÍTULO XV DAS EDIFICAÇÕES COM COBERTURA EM FIBRAS NATURAIS	83
CAPÍTULO XVI DAS ESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES DE GRANDE PORTE OU ESPECIAIS.....	84
CAPÍTULO XVII DA INSTALAÇÃO DE ESTAÇÕES E EQUIPAMENTOS DE TELECOMUNICAÇÕES....	84
TÍTULO VIII DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO.....	84
CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO DA ATIVIDADE EDILÍCIA	84
CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES	85
TÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	91
ANEXO I. GLOSSÁRIO.....	93
ANEXO II. CONDIÇÕES GERAIS DE ACESSIBILIDADE NAS CALÇADAS.....	100
ANEXO III. ESQUEMA DO CHANFRO DE MUROS E VEDAÇÕES EM ESQUINAS (Art. 95)	105
ANEXO IV. POSSIBILIDADE DE OCUPAÇÃO DA ÁREA RESULTANTE DA APLICAÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (T _{xp}) (Art. 174).....	106
ANEXO V. ESQUEMAS DAS CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO DE MARQUISES E TOLDOS....	107
ANEXO VI. ESQUEMA DAS PROJEÇÕES EM BALANÇO SOBRE OS AFASTAMENTOS (Art. 106)	108
ANEXO VII. ESQUEMAS DOS VÃOS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAL	109
ANEXO VIII. ESQUEMA DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS (Art. 151)	111
ANEXO IX. ESQUEMAS DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS	112
ANEXO X. RECOMENDAÇÕES PROJETUAIS	113
ANEXO XI. TABELA DE INFRAÇÕES E MULTAS	119

1. APRESENTAÇÃO

Os esforços de revisão do Código de Obras e Edificações do Município de Itaocara/RJ (COE) são delimitados por algumas condicionantes prioritárias, tendo em vista a incompletude e desatualização do Código vigente, sobretudo no que diz respeito à sua aderência aos princípios da Reforma Urbana estabelecidos na Constituição Federal de 1988 e às diretrizes gerais propugnadas no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 2001).

Atualmente, há um denominador comum que encontra espaço de manifestação no tocante ao regramento das atividades edilícias tratadas em um código de obras e edificações: o cumprimento da função social da propriedade urbana e rural, determinado pela Constituição Federal, isto é dizer que o direito de acesso coletivo à cidade e ao território de forma sustentável, inclusiva e justa é primaz, em detrimento de desejos e demandas individuais.

Portanto, em Itaocara são condicionantes que balizam a revisão do COE, além dos mencionados anteriormente:

- ✓ Ainda é preciso privilegiar o caráter didático do instrumento, o que acarreta a manutenção e o aprimoramento de um conjunto de detalhamentos presente na versão do COE vigente com a introdução de ajustes e complementos, de forma a dar-lhes o claro sentido e unificar o entendimento geral sobre seus diversos aspectos.
- ✓ No esforço de assegurar a clareza e a objetividade de um texto robusto e que trata de múltiplos assuntos, lançou-se mão de todas as oportunidades fornecidas pelos manuais da boa técnica jurídica na estruturação e organização formal da Lei, de forma a facilitar a identificação das diferentes matérias de que trata, agrupando-as e organizando-as sob uma mesma divisão ou subdivisão e, além disso, dotando-a de um índice.
- ✓ O recurso de remeter para Anexos da Lei um conjunto de informações complementares ao entendimento do texto jurídico e para ilustração dos resultados projetuais e técnicos a alcançar - ausentes do código vigente -, também é utilizado, contribuindo para a clareza, objetividade e compreensão do propósito de suas exigências.
- ✓ Em função de sua antiguidade, tendo sido promulgado em 1984, o COE vigente é hoje desatualizado tanto sob o ponto de vista de sua adesão ao atual aparato jurídico-institucional brasileiro correlacionado com as políticas urbanas, quanto em relação ao seu conteúdo técnico e requerimentos contemporâneos implicados com a matéria edilícia, sendo pouco efetivo em acompanhar as transformações sociais, tecnológicas e temáticas que influem sobre as práticas modernas que devem dirigir a confecção de projetos e a realização de obras no campo da construção civil.
- ✓ Ao mesmo tempo, as transformações da dinâmica urbana de Itaocara demandam novas respostas do COE, no sentido de orientar o seu crescimento e assegurar a promoção da qualidade ambiental urbana e territorial, naquilo que lhe cabe regular.
- ✓ Um COE contemporâneo deve não só tratar da tradicional tríade de solidez - segurança - salubridade das obras e edificações, mas ampliá-la, na garantia do seu desempenho eficiente e sustentável. Tais pressupostos são atendidos na presente proposta do novo COE de Itaocara pela

introdução de temas atuais que se identificam tanto com os avanços técnico-científicos (resiliência aos eventos climáticos extremos, conforto ambiental e eficiência energética), como com as conquistas da sociedade brasileira (acessibilidade e desenho universal, gênero e longevidade).

- ✓ Para tanto, parâmetros edilícios foram revisados e outros novos introduzidos, sendo apresentados didaticamente por meio de ilustrações, quadros e tabelas nos Anexos da Lei, tendo como objetivos nivelar o entendimento conceitual e técnico de analistas e usuários do COE e a correta compreensão dos critérios implicados com a materialização edilícia decorrente da inserção desses novos temas ao escopo do instrumento, com a intenção de firmar ao longo do tempo boas práticas contemporâneas de confecção de projetos e execução de obras.

2. MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI DO CÓDIGO MUNICIPAL DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Cabeçalho da Lei:

Lei Complementar Municipal nº de de de

Institui o Código de Obras e Edificações
do Município de Itaocara/RJ.

Geyves Maia Vieira, Prefeito do Município de Itaocara, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DA APRESENTAÇÃO, DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei institui o Código Municipal de Obras e Edificações de Itaocara/RJ (COE), instrumento base de regulação da atividade edilícia, que estabelece as normas definidoras de controle técnico-funcional das construções, para elaboração, análise e aprovação de planos, projetos, autorizações e licenciamentos quanto à execução de obras e instalações.

Parágrafo único. Esta Lei atende as disposições da Lei Orgânica Municipal, em especial o art. 62/inciso II, que dispõe sobre as leis e a Seção VI/Capítulo XII do Título IV, que dispõe sobre a Política Urbana, combinado com o art. 284, que define os instrumentos que asseguram o cumprimento das funções sociais da cidade.

Art. 2º. Aplica-se este COE a todo o território municipal, tendo abrangência sobre as obras e edificações a serem realizadas no Município.

§1º. Todos os projetos, obras e instalações, públicos ou privados, sejam destinados à construção, reforma ou mudança de uso a serem executados no Município deverão estar de acordo com este COE, com as diretrizes e estratégias previstas no Plano Diretor de Itaocara e com a legislação dele decorrente, especialmente a Lei Complementar de Parcelamento do Solo Urbano (LPSU) e a Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano (LUOS), bem como com os demais regulamentos urbanísticos, a legislação ambiental e de proteção do patrimônio histórico e cultural sempre que aplicáveis.

§2º. O processo de licenciamento das obras para abrigo de atividades submetidas ao Estudo de Impacto de Vizinhança só poderá ser estabelecido após cumprimento dos ritos exigidos pela

legislação municipal aplicável, observados os requerimentos das contrapartidas para mitigação de impactos, além das disposições deste COE.

Art. 3º. O Município fornecerá assistência técnica para o projeto e a construção da habitação de interesse social nos termos da Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, e da legislação municipal aplicável.

Art. 4º. Fazem parte integrante desta Lei os Anexos assim constituídos:

I. ANEXO I. GLOSSÁRIO (com as definições dos termos técnicos adotados neste COE)

II. ANEXO II. CONDIÇÕES GERAIS DE ACESSIBILIDADE NAS CALÇADAS

a) Anexo IIA. Esquema da conformação das calçadas

b) Anexo IIB. Condições para Rebaixamento do Meio-Fio

(i) rampa com abas laterais

(ii) rampa sinalizada com totens

(iii) rebaixamento total de segmento da calçada

c) Anexo IIC. Esquemas de rebaixamento da calçada para acesso de veículos

(i) rampa para acesso de veículos ao lote

(ii) rampa para acesso de veículos aos postos de abastecimento de combustíveis

e) Anexo IID. Esquema da disposição de tapumes sobre a calçada

III. ANEXO III. ESQUEMA DO CHANFRO DE MUROS E VEDAÇÕES EM ESQUINAS

IV. ANEXO IV. POSSIBILIDADES DE OCUPAÇÃO DA ÁREA RESULTANTE DA APLICAÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (T_{xp})

V. ANEXO V. ESQUEMAS DAS CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO DE MARQUISES E TOLDOS

a) Anexo VA. Conformação da marquise

b) Anexo VB. Toldos apoiados

VI. ANEXO VI. ESQUEMA DAS PROJEÇÕES EM BALANÇO SOBRE OS AFASTAMENTOS

VII. ANEXO VII. ESQUEMAS DOS VÃOS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAL

a) Anexo VIIA. Dimensionamento das Aberturas e Vãos

b) Anexo VIIB. Dimensionamento dos Prismas de Ventilação e Iluminação Natural (PVI)

(i) classes de PVI

(ii) parâmetros geométricos básicos do PVI

VIII. ANEXO VIII. ESQUEMA DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

IX. ANEXO IX. ESQUEMAS DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

- a) Anexo IXA. Tratamento das portas para ambientes dotados de aquecedores a gás
- b) Anexo IXB. Disposição externa do gás
- c) Anexo IXC. Localização de poços e fossas

X. ANEXO X. RECOMENDAÇÕES PROJETUAIS

- a) Anexo XA. Esquema para coleta de águas pluviais de coberturas e telhados
- b) Anexo XB. Conformação de Muros e Vedações Vazados
- c) Anexo XC. Estratégias de Condicionamento Térmico Passivo
- d) Anexo XD. Quadro das Estratégias Bioclimáticas para Itaocara/RJ

- (i) exemplos de dispositivos para proteção de fachadas
- (ii) exemplos para obtenção de ventilação eficiente
- (iii) modelo de esquadria eficiente
- (iv) exemplos para tratamento de coberturas

XI. Anexo XI. TABELA DE INFRAÇÕES E MULTAS

Parágrafo Único. As figuras e esquemas constantes do Anexo II ao Anexo IX ilustram as condições que necessariamente devem ser obtidas como resultado final da realização das obras e o Anexo X aquelas que são recomendações desejáveis.

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 5º. Este COE adota como princípios a serem materializados na sua aplicação:

- I. Subordinação do interesse particular ao bem comum e coletivo;
- II. Promoção do direito à cidade sustentável e das funções sociais da cidade e da propriedade urbana ou rural;
- III. Utilização e obediência às Normas Técnicas Brasileiras e regulamentações aplicáveis para orientação do desenvolvimento de projetos e execução de obras;
- IV. Desenvolvimento de soluções com base nas boas práticas edilícias contemporâneas, na arquitetura vernacular, nos avanços da sociedade e científicos no setor, tendo em vista a manutenção da qualidade do espaço construído do local onde se dá a intervenção e a correlação com os valores culturais da população e o patrimônio histórico, ambiental e paisagístico a preservar;
- V. Garantia das condições de acessibilidade universal, circulação e utilização pela população das edificações de uso público e coletivo, do espaço e mobiliário urbano, com adoção de soluções específicas para as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme previsto em normas técnicas e na legislação aplicável;
- VI. Adoção de parâmetros bioclimáticos para o desenvolvimento de projetos de arquitetura e de desenho urbano, tendo em vista:
 - a) a correta orientação solar da edificação e demais elementos que a compõem;

b) as melhores condições de iluminação e ventilação natural;

c) a escolha de materiais construtivos e soluções arquitetônicas e urbanísticas adequadas, em função das condicionantes locais de temperatura, pluviosidade, dominância de ventos, ruído e paisagem natural;

VII. Utilização de tecnologias sustentáveis, materiais de construção certificados e ajudas técnicas disponíveis em complemento à promoção do conforto ambiental, eficiência energética e acessibilidade universal das edificações e do meio urbano;

VIII. Implantação do objeto arquitetônico no lote, bem como do mobiliário urbano e demais artefatos nos logradouros públicos, garantidas a acessibilidade e desenho universal e a qualidade tecnológica, de forma a potencializar os atributos da paisagem urbana e evitar a poluição visual;

IX. Adoção preferencialmente de espécies regionais nativas do Bioma da Mata Atlântica adequadas para arborização urbana, nos projetos paisagísticos e no ajardinamento de lotes particulares, sempre que viável e conforme requerimentos municipais aplicáveis;

X. Simplificação dos procedimentos administrativos pelo Poder Público e promoção da assistência técnica, tendo em vista facilitar a regularidade e a correta execução de projetos e obras de interesse social ou em prol do bem comum, inclusive apoiando as iniciativas de construção direta pelos seus usuários.

Art. 6º. É objetivo geral deste COE é orientar os costumes construtivos, regulando o espaço edificado por meio de normas técnicas para a prática da construção, assim como ordenando a sua implantação no lote, a fim de garantir solidez, segurança, salubridade, habitabilidade, acessibilidade universal, conforto ambiental, eficiência energética e sustentabilidade das edificações e obras, sendo complementado pelos seguintes objetivos específicos:

I. Promover a qualidade do espaço construído através de parâmetros e requerimentos que assegurem o desenvolvimento das atividades humanas em edificações sólidas, seguras, salubres e sustentáveis;

II. Estabelecer critérios para a realização de obras públicas e privadas de forma a garantir a integridade física e mental da população na utilização cotidiana do espaço em que circulam;

III. Projetar as novas edificações e adequar as existentes, realizar as obras e implantar o mobiliário urbano de acordo com os fundamentos da acessibilidade universal, adotando soluções específicas para a locomoção das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, ainda que temporária;

IV. Estabelecer existências essenciais para instalação de equipamentos e rede de infraestrutura em logradouros públicos e terrenos particulares;

V. Incorporar critérios para redução do consumo de energia elétrica e promoção da eficiência energética nas edificações e indicar processos construtivos que orientem o uso sustentável dos recursos naturais;

VI. Facilitar a regularização urbanística das edificações localizadas em áreas de interesse social, observadas as condições de segurança e risco do local onde se situam;

VII. Dar acesso simplificado e tecnicamente assistido ao processo administrado para a população de baixa renda, reduzindo as barreiras burocráticas ao licenciamento de construções que acabam por induzir à informalidade.

TÍTULO II DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DISPENSAS

Seção I Da Categorização das Obras

Art. 7º. Toda realização de obras destinadas à construção, demolição ou reforma de edificação e de montagem ou desmontagem de instalações, públicas ou privadas, a serem executadas no Município só poderão ocorrer após aprovação de projeto e sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado, salvo expressa ressalva desta Lei.

Art. 8º. Para os efeitos deste Código, obras são os trabalhos realizados segundo as determinações de projeto e de normas técnicas, destinados a modificar, adaptar, recuperar ou construir edifícios, estruturas e demais elementos correlacionados em geral.

§1º. As intervenções sobre o meio ambiente natural, quando destinadas a sua transformação, preservação ou recuperação, no contexto da matéria tratada neste Código, são consideradas obras.

§2º. Considera-se, ainda, como obras os trabalhos realizados segundo as determinações de projeto e de normas técnicas, destinados à montagem e desmontagem de estruturas e demolições parciais ou de zeramento.

Art. 9º. As obras são classificadas como:

I. Obras de Edificações; e

II. Obras Gerais.

§1º. As Obras de Edificações se subdividem nas seguintes categorias:

I. Obras de Construção da Edificação (OCE): construção de uma nova unidade qualquer de edificação, composta de dependências que a possam caracterizar segundo suas funções como autônoma, independente de outras edificações porventura existentes no lote, mesmo que com elas possa existir alguma ligação;

II. Obras de Reforma da Edificação (ORE), que se subdividem em:

a) Obras de Reforma da Edificação sem modificação da área construída (ORE/s - sem modificação): obras de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, com alteração ou não do arranjo de suas dependências, não modificando sua área, forma ou altura;

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

b) Obras de Reforma da Edificação com modificação da área construída (ORE/c - com modificação): obras de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, com alteração ou não do arranjo de suas dependências, com ampliações ou demolições que alterem sua forma ou altura e, principalmente, sua área, quer por acréscimo, quer por decréscimo.

III. Obras de Regularização da Edificação (OREG) - decorrentes de processo de regularização edilícia.

§2º. As Obras Gerais se subdividem nas seguintes categorias:

I. Obras Gerais de Infraestrutura do Parcelamento do Solo (OGI/p - parcelamento): conjunto de obras de arte, redes, sistemas e de equipamentos urbanos, visando dotar de infraestrutura áreas de terra parceladas para fins urbanos;

II. Obras Gerais de Infraestrutura Autônoma (OGI/a - autônoma): conjunto de obras de arte, redes e sistemas, de equipamentos e mobiliário urbano, de equipamentos industriais e de instalações de equipamentos diversos, de redes e sistemas de saneamento, energia, telecomunicações e transmissão de dados, do sistema viário, e outros, não vinculadas a processo de implantação de parcelamentos do solo urbano, promovidas pela iniciativa privada, pelo Poder Público ou pelas concessionárias de serviços;

III. Obras Gerais de Desmontagem e Demolição de Zeramento (OGD): procedimentos realizados segundo as determinações de projeto e das normas técnicas, para a desmontagem de estruturas ou demolições de zeramento, tornando o lote, ou a área de terreno privativa da unidade autônoma, à condição de vago.

Art. 10. Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se nas seguintes categorias de uso:

I. Uso Residencial - composta com, pelo menos, um dormitório, uma cozinha e um banheiro, sendo destinada à habitação de caráter permanente, classificando-se como:

a) Unifamiliar - corresponde a uma única unidade destinada à habitação por lote, por área de terreno privativa ou fração ideal da unidade autônoma, no caso da unidade habitacional organizada em condomínio urbanístico ou vila;

b) Bifamiliar - corresponde a duas unidades superpostas ou justapostas destinadas a abrigar duas habitações em um mesmo lote, por área de terreno privativa ou fração ideal da unidade autônoma, no caso da unidade habitacional organizada em condomínio ou vila; e

c) Multifamiliar - corresponde ao agrupamento de mais de uma unidade residencial no mesmo lote, com um ou mais pavimentos, organizada vertical ou horizontalmente, dispondo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento;

II. Uso Não Residencial - edificação destinada a abrigar atividade comercial, industrial, de serviços ou mais de um uso de produção conjugados, conforme as seguintes definições:

a) Comercial - destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado;

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

b) Industrial - destinada à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

c) Serviços - destinada às atividades de prestação de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais;

d) Conjugado - edificação destinada às atividades de produção - comerciais, industriais e de serviços -, exercidas de forma conjugada num mesmo estabelecimento;

e) Uso Institucional - destinada a abrigar o conjunto das atividades de prestação de serviços públicos e às atividades em geral de educação e ensino, pesquisa, saúde e locais de concentração e reunião de pessoas que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, classificando-se como:

1. Permanente - destinada a abrigar atividades em caráter definitivo; e

2. Temporário - edificação ou instalação dotada de estrutura específica destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento;

III. Uso Misto - aquelas que reúnem em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso.

Art. 11. Segundo a natureza da atividade a que se destina, toda edificação está submetida à legislação federal, estadual e municipal aplicável, devendo o projeto e a execução das obras observarem, ainda, as normas técnicas pertinentes, além das disposições deste COE.

Seção II Das Dispensas

Art. 12. São dispensados da aprovação do projeto e da Licença de Obra:

I. Obras para conservação ou reparo das fachadas, telhados e coberturas, desde que não seja obrigatória a instalação de tapumes para proteção do patrimônio público e dos pedestres ou a disposição de equipamentos sobre vias e logradouros públicos;

II. Obras para reforma do interior da edificação, desde que não resultem em acréscimo ou decréscimo de área da edificação ou de suas partes;

III. Obras para manutenção de muros divisórios e vedações existentes que não impliquem na transformação dos elementos estruturais e sua estabilidade, bem como a construção de muros ou fechamentos situados nas testadas dos lotes com até 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura e até 15m (quinze metros) de extensão;

IV. Obras para construção ou instalação de elementos acessórios destinados ao funcionamento e desempenho eficiente da edificação ou de suas partes, observados os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada caso, tais como:

a) agregação de dispositivos para proteção e sombreamento de fachadas, pérgulas vazadas e elementos retráteis para cobertura eventual de áreas externas;

b) instalações subterrâneas como cisternas, dispositivos para coleta das águas pluviais e drenagem distribuída dentre outras tubulações embutidas;

c) instalação de coletores solares ou placas fotovoltaicas e dos dispositivos para o seu funcionamento;

d) medidores e hidrômetros, bem como obras para mudança de padrão dos serviços e equipamentos exigidos por parte das concessionárias no interior do lote;

e) tanques de lavagem de uso doméstico, externos e descobertos;

V. Obras e instalações sobre as áreas livres do lote, desde que não haja comprometimento da capacidade de drenagem natural e escoamento das águas pluviais, conforme previsões quanto à manutenção da taxa de permeabilidade determinadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e atendidas as exigências específicas dispostas neste COE, a saber:

a) obras de embelezamento, ajardinamento e paisagismo, bem como instalação de fontes decorativas e obras de arte;

b) construção de divisões internas, calçamento ou reparos sobre este no interior do lote;

c) assentamento de revestimento do tipo concregrama, decks vazados, pisos drenantes e similares que mantenham a capacidade de percolação natural do solo;

d) instalação de jardins verticais;

VI. Consertos exclusivamente para fins de manutenção de calçadas existentes que não implique em mudança, transformação ou substituição dos elementos existentes;

VII. Obras Gerais de Infraestrutura Autônomas - OGI/a promovidas a título de manutenção por órgãos da Administração pública;

VIII. Obras para construção de edificações no meio rural, desde que:

a) se destinem exclusivamente ao uso residencial unifamiliar, demais instalações destinadas ao cotidiano de seus usuários e moradores e ao apoio das atividades agropecuárias;

b) não enquadradas na legislação aplicável que regulamenta atividade industrial ou de potencial impacto ambiental ou de vizinhança;

c) atenda às disposições de outros órgãos de tutela incidentes sobre parcelas do território municipal ou sobre usos e atividades a instalar na edificação;

d) não implantadas em situação lindeira às rodovias e estradas federais, estaduais ou municipais ou das respectivas faixas de domínio;

e) não afetem a integridade de bens ambientais ou do patrimônio arqueológico, paisagístico, histórico e cultural objeto de preservação prevista em legislação;

f) não impeçam ou inviabilizem os meios e infraestruturas de mobilidade ou de circulação de bens e pessoas existentes;

g) se enquadrem nas disposições quanto aos parâmetros de transformação do uso do solo previstos no Macrozoneamento definido no Plano Diretor.

Art. 13. Ao critério do órgão municipal competente poderão ser dispensadas da exigência de apresentação de projeto, mas obrigadas à concessão de licença, as seguintes obras, desde que cumpridas exigências deste COE em cada caso:

I. Colocação de tapumes e caçambas; instalação de barracões de obras; serviços para manutenção ou recuperação de elementos estruturais da edificação;

II. Obras e instalações sobre as áreas livres do lote, desde que mantidos os parâmetros quanto à taxa de impermeabilidade e ocupação dos afastamentos determinados na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e atendidas as exigências específicas dispostas no neste COE, a saber:

a) instalação de piscinas não construídas, banheiras tipo *spa* e similares de uso privativo e respectivos dispositivos de alimentação, bombeamento e tratamento da água, desde que não implique em movimento de terra ou instalação de estrutura ou pavimento que comprometa a capacidade de percolação do solo;

b) estufas, caramanchões e estruturas metálicas leves ou em madeira, bambu e similares de pequeno porte destinadas exclusivamente ao sombreamento, desde que não cobertos com fibras naturais;

III. Escavações, cortes e desmontes de pequeno porte;

IV. Demolição que não se enquadre no procedimento Obras Gerais de Desmontagem e Demolição de Zeramento (OGD).

§1º. Sem prejuízo das demais exigências quanto à apresentação de documentos e comprovações, a dispensa de apresentação de projeto não exime os interessados de fornecerem, quando solicitados pelo órgão municipal competente, o seguinte:

I. Soluções técnicas sob a forma de croquis ou memoriais descritivos e justificativos;

II. Cronogramas físicos de desenvolvimento das obras;

III. Soluções de logística de movimentação de equipamentos e materiais;

IV. Outras exigências julgadas necessárias previstas em lei.

§2º. As dispensas previstas neste artigo não se aplicam aos imóveis e sítios sob proteção dos órgãos federal, estadual ou municipal de patrimônio histórico e cultural.

CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES

Seção I

Do Controle da Atividade Edilícia e das Obras pelo Poder Executivo Municipal

Art. 14. O Município licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança, salubridade, acessibilidade universal e de desempenho eficiente das obras, edificações, equipamentos e instalações de acordo com o disposto neste COE, com as disposições da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano e demais leis aplicáveis.

Art. 15. O controle da atividade edilícia pela Secretaria Municipal competente pode requerer o concurso e a participação dos seguintes órgãos, sempre que cabível:

I. Secretarias Municipais habilitadas para o controle sobre aspectos correlatos e implicados com o licenciamento e fiscalização da atividade edilícia;

II. Corpo de Bombeiros e/ou Defesa Civil municipal, naquilo que diz respeito à segurança contra incêndio e pânico ou outras situações de risco quando couber;

III. Órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção do patrimônio ambiental, histórico e cultural; de saúde e vigilância sanitária; segurança contra incêndios; entre outros previstos em Lei;

IV. Concessionárias dos serviços públicos;

V. Órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional.

§1º. A emissão ou renovação de licença para construção, demolição, restauração, reparos e pintura ou para instalação de qualquer atividade em imóvel tombado depende da prévia anuência do órgão federal, estadual ou municipal competente pela tutela do bem.

§2º. O pedido de aprovação de projeto e licenciamento das obras em terrenos confrontantes com rodovias e estradas federais ou estaduais deverá ser submetido à Prefeitura instruído com parecer favorável dos setores competentes da ANTT/Dnit (Agência Nacional de Transportes Terrestres/Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes) e do DER-RJ (Departamento Estadual de Estradas de Rodagens) respectivamente.

§3º. A aprovação de planos e projetos, bem como a emissão de autorizações e licenças de qualquer natureza não implica responsabilidade técnica da municipalidade quanto à execução das obras respectivas, salvo nos casos previstos em lei.

§4º. O Município exercerá o controle das atividades edilícias nas formas previstas neste COE podendo, sempre que necessário ou exigido por lei, apoiar sua decisão em pareceres emanados por consultorias de entidades ou profissionais com notória especialização.

Seção II

Do Requerente de Autorizações e Licenças

Art. 16. São legitimados a requerer a licença de obras:

- I. O proprietário ou titular de direito real que lhe assegure a fruição do imóvel;
- II. O possuidor;
- III. O terceiro com autorização expressa do proprietário.

Parágrafo único. Comprova-se a propriedade ou posse pela apresentação de certidão da matrícula do imóvel no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 17. As Autorizações e Licenças de Obra e as emissões de Certidão de Conclusão de Obras e Habite-se serão outorgadas ao titular do direito de construir, após o cumprimento das condições estabelecidas pelo Município.

§1º. O requerente interessado em obter Autorização ou Licença para execução de obras deverá apresentar, para análise e aprovação do Município, projeto desenvolvido por profissional habilitado como Autor que poderá ser o Responsável Técnico pela execução da obra se outro profissional, igualmente habilitado, não for apresentado, especificamente, para a função.

§2º. O requerente interessado em obter Autorização ou Licença para execução de obras responde pela autenticidade e veracidade dos documentos apresentados sempre que couber, não implicando sua aceitação por parte do Município em reconhecimento do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 18. O Outorgado pela Autorização ou Licença para execução das obras, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de limpeza, integridade, estabilidade, segurança e salubridade do terreno e suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta Lei, assegurando a este as informações cadastradas na Prefeitura relativas ao seu imóvel.

Parágrafo único. No caso de execução de obra enquadrada nos casos de dispensa de profissional responsável técnico, o proprietário ou possuidor responderá civilmente por esta.

Seção III

Da Responsabilidade dos Profissionais Habilitados

Art. 19. Somente profissionais e empresas legalmente habilitados e com situação regular perante os respectivos Conselhos de fiscalização do exercício profissional e à Prefeitura poderão submeter projetos para análise e aprovação do Município com o intuito de obtenção de Autorizações ou Licenças para a execução de obras.

§1º. Para os efeitos deste COE as empresas e os profissionais legalmente habilitados deverão requerer sua matrícula na Prefeitura, mediante juntada dos documentos requeridos pela autoridade municipal.

§2º. Para fins de aprovação do projeto arquitetônico e autorização ou licenciamento da execução da obra, os profissionais responsáveis deverão comprovar junto ao órgão municipal competente a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica perante o respectivo Conselho de fiscalização do exercício profissional.

§3º. Caso a autoria do projeto de arquitetura e a responsabilidade técnica pela execução da obra forem atribuídas a profissionais diferentes, ambos deverão comprovar a regularidade profissional exigida para obtenção da Autorização ou Licença.

Art. 20. O profissional responsável técnico pela execução da obra responde:

- I. Pela observação fiel do projeto aprovado até a sua conclusão;
- II. Pelo cumprimento das eventuais exigências aplicáveis durante a execução da obra, previstas em legislação, e na responsabilidade compartilhada com o profissional autor do projeto, se for o caso;
- III. Pela qualidade dos materiais e técnicas empregados para a execução da obra;
- IV. Pelo risco ou eventuais danos aos prédios vizinhos, aos operários da obra e a terceiros;
- V. Pela observância das disposições deste COE e da legislação urbanística municipal.

Art. 21. É obrigação do profissional autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da obra a colocação de placa de identificação em local visível, devendo conter as seguintes informações:

- I. Endereço completo da obra;
- II. Nome do proprietário, quando pessoa jurídica;
- III. Nome do autor do projeto e número de registro no respectivo conselho de fiscalização do exercício profissional;
- IV. Nome do responsável técnico pela execução da obra e número de registro no respectivo conselho de fiscalização do exercício profissional;
- V. Número e data de emissão, e prazo de validade do alvará de licença;
- VI. Finalidade da obra.

Art. 22. No caso de substituição do responsável técnico pela execução da obra, o fato deverá ser comunicado por escrito ao órgão municipal competente e cumpridas todas as exigências formais estabelecidas nesta Seção.

§1º. A substituição do responsável técnico pela execução da obra por outro estará condicionada à constatação de inexistência de irregularidade pelo órgão competente, salvo se o novo responsável técnico assumir a promoção da correção devida.

§2º. O procedimento de substituição do responsável técnico pela execução da obra deverá ocorrer no prazo máximo de 7 (sete) dias, sob pena de paralisação da obra.

§3º. Os dois responsáveis técnicos, o que se afasta da responsabilidade pela obra e o que a assume, poderão fazer uma só comunicação que contenha a assinatura de ambos e do proprietário.

§4º. Não sendo feita a comunicação respectiva, permanecerá a responsabilidade do profissional anotado para todos os efeitos legais perante a Prefeitura.

CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO DO PROJETO E DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS

Seção I Das Condições Gerais

Art. 23. O órgão municipal competente fornecerá ao interessado as informações urbanísticas referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo urbano da zona onde se localizar e conforme o tipo de edificação, empreendimento ou obra a realizar.

Art. 24. Nenhuma autorização ou licença para execução de obras de qualquer natureza, Certificados de Conclusão de Obras ou Habite-se será expedida sem a realização de, no mínimo, 1 (uma) vistoria administrativa.

Art. 25. A licença para execução das obras será expedida no prazo máximo de até 15 (quinze) dias úteis, a partir da formalização do processo de licenciamento, salvo para projetos julgados de maior complexidade, estendendo-se o prazo máximo para até 30 (trinta) dias úteis, desde que inexistam pendências processuais que impeçam a concessão da licença, caso em que, findo o prazo, o processo será indeferido.

Art. 26. O processo administrativo se finda com a instrução processual dos seguintes documentos:

I. Habite-se, Certidão de Conclusão de Obra ou Certidão de Regularização Imobiliária, no caso das edificações e das obras gerais de infraestrutura autônoma;

II. TVEO (Termo de Verificação de Execução de Obras) realizadas e Certidões do Registro Geral de Imóveis com averbações promovidas no caso de parcelamento do solo urbano, conjuntos habitacionais e obras públicas;

Parágrafo único. Para efeito de aprovação do projeto e conseqüente outorga da Licença de Obra, a sua apresentação ao órgão municipal competente pelo licenciamento deverá ser instruída com todos os elementos e documentos exigidos para tal, conforme estabelecido no Decreto que regulamenta esta Lei.

Art. 27. Os projetos e as obras de edifícios públicos federais ou estaduais só poderão ser executados mediante licenciamento da Prefeitura Municipal, devendo obedecer às determinações da legislação urbanística em vigor e às normas e deliberações municipais correlatas.

§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.

§2º. Os autores e executores das obras de edifícios públicos federais ou estaduais sujeitam-se aos procedimentos e emolumentos implicados com a obtenção de licença relativos ao exercício da profissão.

Seção II Da Aprovação do Projeto

Art. 28. É facultada a solicitação de Consulta Técnica Prévia (CTP), formulada por profissional habilitado, para a instrução no desenvolvimento de projetos visando realização de obras de qualquer natureza.

§1º. O Município poderá exigir antes da apresentação de projeto para aprovação a realização de CTP para os seguintes casos de projetos e obras que:

I. Ofereçam risco potencial à saúde da população ou de danos ao meio ambiente;

II. Sejam potencialmente causadoras de impactos de vizinhança ou de comprometimento iminente da ambiência urbana;

III. Abriguem ou se localizem em áreas protegidas por lei;

IV. Se destinem ao uso multifamiliar, a agrupamentos de edificações ou a concentração e reunião de pessoas;

V. Se caracterizem como Polos Geradores de Tráfego (PGT) ou se submetam ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§2º. Na consulta prévia o órgão municipal competente deverá observar os seguintes aspectos em especial:

I. Cumprimento de diretrizes, parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano;

II. Preservação dos recursos naturais e manutenção e valorização do patrimônio histórico e cultural na área na qual será implantado ou no seu entorno;

III. Adequação ao meio urbano, sobretudo quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego e saúde dos habitantes e equipamentos públicos comunitários;

IV. Impactos ao ambiente, em especial quanto à poluição e emissão de ruídos;

V. Adequação com a infraestrutura urbana;

VI. Inserção na paisagem natural ou construída;

VII. Soluções em acessibilidade e conforto ambiental;

VIII. Adequação aos parâmetros bioclimáticos do Município.

Art. 29. O órgão municipal competente poderá realizar vistoria no local da obra com o objetivo de conferir as informações contidas no projeto arquitetônico ou em outro documento fornecido pelo interessado.

Art. 30. O autor do projeto assegurará que a obra proposta não se encontra situada em Área de Preservação Permanente (APP) e/ou faixas marginais de proteção a corpos hídricos de qualquer espécie, além do cumprimento das garantias de acessibilidade previstas neste COE e na legislação

específica, devendo apresentar junto ao projeto declaração expressa sobre tais questões responsabilizando-se pelas informações prestadas.

Art. 31. Não será permitida a introdução de emendas ou rasuras aos projetos, salvo a correção de cotas que deve ser feita em tinta vermelha pelo profissional responsável que a rubricará.

Art. 32. É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura, após sua aprovação sem o prévio consentimento do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e cancelamento da licença concedida.

§1º. Quaisquer modificações ao projeto aprovado deverão ser submetidas ao escrutínio do órgão municipal competente e somente poderão ser executadas após apresentação de novas plantas contendo o detalhadamente todas as modificações introduzidas.

§2º. A execução de modificações em projetos de arquitetura aprovados e com licença ainda em vigor que envolva acréscimo de área, de gabarito ou de altura na construção somente poderá ser iniciada após a sua aprovação pelo órgão municipal competente, observada a legislação vigente e os prazos regulamentares no ato do requerimento da análise por parte do interessado.

§3º. A licença decorrente da aprovação das modificações introduzidas ao projeto será obtida sem emolumentos se for requerida antes do ato de embargo das obras e se as mesmas não implicarem em aumento da área construída.

Seção III Da Licença de Obra

Subseção I Das Obras em Geral

Art. 33. As obras somente poderão ser iniciadas após a expedição do respectivo Alvará de licença para execução das obras pelo órgão municipal competente.

§1º. A Licença de Obra será concedida no ato de aprovação do projeto com prazo máximo de validade de 2 (dois) anos, desde que cumprido o prazo estabelecido para o seu início, podendo ser renovada por igual período.

§2º. Após o fornecimento da concessão da Licença de Obra a Prefeitura marcará o alinhamento e a altura do meio-fio quando este ainda não estiver instalado.

§3º. O Alvará de Licença de Obra abrange as obras e as edificações temporárias de suporte ao seu desenvolvimento, com exceção dos casos para os quais será necessário licenciamento próprio, a saber:

- I. Implantação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele em que se desenvolve a obra;
- II. Implantação e utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;
- III. Avanço de tapume sobre a calçada pública.

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

§4º. O Alvará de Licença de Obra, bem como 1 (um) conjunto de cópias do projeto aprovado será mantido permanentemente no canteiro da obra, dando-se fácil acesso à fiscalização, sob pena de multa em caso de descumprimento desta disposição.

Art. 34. A Licença de Obra (Alvará de Construção, Alvará de Desmontagem ou Alvará de Demolição) será emitida mediante projeto aprovado e apresentação de profissional habilitado como responsável técnico pela execução, bem como mediante a efetuação do pagamento dos emolumentos estabelecidos pela legislação tributária municipal.

§1º. O prazo máximo decorrido entre a emissão de Licença de Obra e o seu início será de 180 (cento e oitenta) dias, caso contrário, será necessária a renovação da licença e, se for o caso, a reavaliação do projeto mediante eventual alteração da legislação aplicável.

§2º. A concessão de licença para construção, reconstrução, reforma ou ampliação não isenta o imóvel do Imposto Territorial ou Predial durante o prazo que durarem as obras.

Art. 35. O responsável técnico pelas obras deverá requerer a revalidação do Alvará até 30 (trinta) dias antes do seu vencimento, no caso da expectativa de não conclusão das obras no prazo inicialmente estabelecido.

Parágrafo único. A prorrogação da licença só será concedida caso os trabalhos de fundação estejam concluídos.

Art. 36. Perderá a validade o Alvará cuja obra ficar paralisada por 180 (cento e oitenta) dias ou mais, exigindo para sua revalidação requerimento dos profissionais, autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra.

§1º. A revalidação da licença de obra que tenha sido paralisada poderá ser concedida desde que:

I. Os trabalhos de fundação estejam concluídos;

II. Não ocorra alteração da legislação aplicável, caso contrário, o projeto deverá sofrer nova análise, exigindo-se as modificações que se fizerem necessárias.

§2º. A paralisação de uma obra por mais de 60 (sessenta) dias ensejará as obrigações de desimpedimento eventual da calçada e o restabelecimento das condições normais de circulação, além da vedação do terreno junto ao alinhamento do logradouro, por meio de muro ou tapume, em qualquer caso, dotados de portão de acesso e de acordo com as exigências deste COE em cada caso.

§3º. Constatada a paralisação da obra por mais de 60 (sessenta) dias, será procedido pelo órgão municipal competente um exame no local, a fim de averiguar as condições de segurança e emitir notificações quanto às providências que se fizerem necessárias.

Art. 37. Os projetos de execução de obras, de construção ou reforma que dependerem do cumprimento de exigências de outros órgãos públicos, além das estabelecidas pelo órgão municipal competente, somente serão aprovados após ter sido dada, para cada caso, a aprovação da autoridade competente, salvo se disciplinado de forma diversa por outro ente federado.

Art. 38. A construção de edifícios públicos federais ou estaduais não poderá ser executada sem o devido licenciamento junto ao Município, devendo obedecer às determinações da legislação municipal em vigor.

Parágrafo único. Os projetos para obras referidas neste artigo estarão sujeitos às mesmas exigências dos demais, gozando, entretanto, de dispensa do pagamento de emolumentos e prioridade na tramitação.

Art. 39. Os projetos para obras que possam produzir impacto ambiental, obras que envolvam patrimônio histórico e cultural ou atividades relacionadas ao setor de saúde e educação, a juízo do órgão municipal responsável pela aprovação de projeto e licenciamento de obras, poderão ser submetidos à apreciação dos órgãos responsáveis pela regulação dessas atividades.

Subseção II

Das Obras Gerais de Desmontagem e Demolição de Zeramento

Art. 40. Para obtenção de Licença de Obras Gerais de Desmontagem e Demolição de Zeramento (OGD), o pedido deverá constar de:

I. Cronograma físico com as etapas da obra e o prazo total de sua duração, o qual poderá ser prorrogado, atendendo solicitação justificada do interessado;

II. Plano de escoamento e transporte do material desmontado ou demolido;

III. Indicação do local de disposição do material demolido ou desmontado.

§1º. O Município poderá, sempre que a obra resultar em impactos ao meio urbano, estabelecer horário dentro do qual a desmontagem ou demolição e o transporte de material poderá ser feita.

§2º. A desmontagem ou demolição não poderá ser interrompida sem justificativa técnica do impedimento, ficando o titular da licença sujeito às multas.

Subseção III

Das Obras em Terrenos Acidentados

Art. 41. São consideradas obras em terrenos acidentados aquelas que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I. Projetadas sobre área em relevo que apresente um par de pontos distantes até 30m (trinta metros) entre si, com diferença de nível igual ou superior a 5m (cinco metros);

II. Projetadas em terreno que contenha ou se situe limítrofe, acima ou abaixo, de escarpas, barrancos ou taludes em situação instável;

III. Exijam cortes do terreno com altura superior a 3m (três metros);

IV. Afetem ou interfiram com a estabilidade de matacões, blocos de rochas, calhas naturais de drenagem ou de logradouros, construções ou de obras de contenção de encostas eventualmente existentes.

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

Art. 42. A concessão do Alvará de Construção para obras em terrenos acidentados, além das exigências estabelecidas nesta Subseção e neste COE aplicáveis, poderá ser condicionada aos seguintes procedimentos:

- I. Vistoria administrativa e avaliação técnica do local pelo órgão municipal competente;
- II. Apresentação de projeto e/ou memória de cálculo das intervenções e correções previstas quanto às condições de drenagem, escoamento, coleta e deságüe das águas pluviais e de contenção de encostas e soluções para proteção e estabilidade do terreno exposto ou alterado;
- III. Método de desmonte a empregar, quando se tratar de material rochoso;
- IV. Apresentação de empresa autorizada e especializada para licenciamento prévio da obra pela autoridade competente com a devida prova da autorização, quando se tratar de desmonte com utilização de explosivos,
- V. Apresentação das condições da vegetação pré-existente no terreno, por meio de imagens fotográficas e/ou marcação em planta baixa e das ações a promover para a reposição e/ou ampliação da massa vegetal e arbórea sobre este, de acordo com as exigências previstas neste COE;
- VI. Apresentação de laudo técnico emitido por profissional legalmente habilitado que comprove a efetividade das ações empregadas para a segurança e estabilidade das obras e do terreno no transcorrer e após a sua conclusão.

Parágrafo único. A apresentação do projeto das obras enquadradas nesta Subseção atenderá as exigências específicas dispostas no Decreto que regulamenta esta Lei.

Seção IV **Da Regularização da Edificação Existente e das Obras Abandonadas**

Art. 43. O órgão municipal competente pela aprovação de projetos e licenciamento de obras poderá analisar e aprovar, em caráter excepcional justificado em parecer, projetos de regularização de obras e edificações existentes realizadas sem a observação da regulação urbanística vigente.

§1º. A fim de instruir a análise prevista no *caput* deste artigo poderão ser acionadas outras instâncias competentes pela avaliação de aspectos específicos do processo de regularização em cada caso.

§2º. A edificação ou obra a regularizar que por sua localização ou natureza do uso previsto depender da anuência de outros órgãos competentes, só serão regularizadas mediante parecer favorável emitido por estes.

§3º. Ao critério do órgão municipal competente poderá o projeto de regularização, uma vez aprovado, ser submetido ao *referendum* do Conselho da Cidade.

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

§4º. A aprovação do projeto de regularização ensejará a emissão de Certidão de Regularização Imobiliária equivalente ao Habite-se e/ou Certidão de Conclusão de Obras para todos os fins legais decorrentes.

Art. 44. Não serão passíveis de regularização as edificações ou obras nos seguintes casos e, quando cabível, até que medidas de correção sejam promovidas de acordo com a legislação aplicável:

I. Estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles;

II. Estejam situadas em faixas *non aedificandi* de Áreas de Preservação Permanente (APP) ou áreas de proteção dos recursos ambientais, em faixas de escoamento natural de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, salvo nos casos previstos na Lei de Uso e ocupação do Solo Urbano;

III. Abriguem usos incômodos ou potencialmente poluidores em desconformidade com as disposições da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona em se localizar;

IV. Configurem Polos Geradores de Tráfego (PGT).

§1º. O proponente da regularização de edificação ou obra poderá efetuar Consulta Técnica Prévia (CTP) para tomar conhecimento das medidas corretivas a realizar, de acordo com as disposições deste COE.

§2º. As disposições para regularização de parcelamento são aquelas previstas na Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 45. Legislação específica disporá sobre o detalhamento das condições para o processo de regularização tratado nesta Seção.

Seção V Da Conclusão e Entrega das Obras

Subseção I Do Habite-se

Art. 46. Uma obra é considerada concluída quando possuir todas as instalações previstas em funcionamento, admitindo-se, no caso de edificação residencial unifamiliar, o funcionamento das peças e do sistema hidráulico sanitário de 1 (um) banheiro e da cozinha.

Art. 47. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura Municipal e expedida a respectiva Carta de Habitação ou Habite-se.

Art. 48. Após a conclusão das obras deverá ser requerida a vistoria à Prefeitura pelo proprietário, em conjunto com o responsável técnico pelas obras, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, em requerimento assinado por ambos.

§1º. O requerimento de vistoria deverá ser acompanhado de:

I. Declaração do profissional responsável técnico pela execução da obra de que essa se encontra de acordo com o projeto aprovado;

II. Chaves para acesso ao local, quando for o caso;

III. Certificado de Aprovação com a liberação das instalações do sistema contra incêndio e pânico, fornecido pelo Corpo de Bombeiros, nos casos estabelecidos em lei e/ou regulamento;

IV. Carta de entrega dos elevadores, quando for o caso, fornecida pela firma instaladora;

V. Outras certificações aplicáveis em cada caso proveniente de órgãos intervenientes reguladores, previstas em legislação e/ou regulamento.

§2º. O órgão municipal competente pela aprovação de projeto e licenciamento de obras, mediante requerimento do proprietário, providenciará:

I. No prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da data da entrega do requerimento, a Vistoria Técnica Administrativa;

II. No prazo de até 15 (quinze) dias, a contar da data de realização da Vistoria Técnica Administrativa, emissão ou negação em parecer fundamentado, da Carta de Habitação ou Habite-se, verificada respectivamente a observância ou não do projeto arquitetônico aprovado.

§3º. Por ocasião da vistoria, os passeios públicos fronteiros ao lote deverão estar pavimentados, de acordo com as exigências deste COE.

§4º. Por ocasião da vistoria, a constatação de descumprimento das obras frente ao projeto aprovado ensejará ao responsável técnico a imposição da devida autuação, de acordo com as disposições deste COE, e a obrigação de regularizar a obra, caso as alterações e/ou correções possam ser aprovadas, ou a proceder à demolição ou às modificações necessárias para recompor a obra em consonância com o projeto aprovado.

Art. 49. Nos termos desta Subseção, ao critério do órgão municipal competente será concedido Habite-se parcial nos seguintes casos:

I. Quando assegurados a circulação e o acesso seguros e acessíveis aos pavimentos e economias a serem vistoriados;

II. Edificação composta de parte comercial e parte residencial, utilizadas de forma independente;

III. Edificações multifamiliares em que a parte em obras não ofereça risco e/ou transtornos aos moradores da parte concluída;

IV. Construção independente de outra no mesmo lote, quando não houver inviabilidade para continuidade das obras;

V. Unidades residenciais ou comerciais de edificações isoladas ou sob a forma de agrupamento de edificações, desde que as partes comuns estejam concluídas.

§1º. Os casos não previstos neste artigo serão apreciados pelo órgão municipal competente, resguardadas as exigências anteriores.

§2º. O Habite-se parcial não substitui o Habite-se definitivo, que deverá ser concedido apenas quando a vistoria ao local verificar que a obra está totalmente concluída.

Art. 50. Findo o prazo de validade do Alvará de Construção de Obras de Edificação, na omissão do responsável técnico, vistoria administrativa determinará o que for o caso:

- I. Habite-se *ex officio* em caso de constatadas as condições de habitabilidade da construção;
- II. Multa e intimação para desocupação do imóvel por este estar indevidamente ocupado sem que a construção possua condições de habitabilidade;
- III. Multa, embargo e intimação para renovação do Alvará de Construção em caso de obra em curso.

Subseção II **Da Certificação de Conclusão das Obras Gerais**

Art. 51. As Obras Gerais, ao seu término e conclusão, serão objeto de vistoria administrativa para a expedição do Termo de Verificação de Execução de Obras (TVEO).

§1º. Após a conclusão das obras, adotam-se os seguintes procedimentos:

- I. Sendo estas de propriedade privada, deverá ser requerida, pelo empreendedor, em conjunto com o responsável técnico pela execução da obra, a vistoria administrativa de que trata a presente seção, no prazo de 30 (trinta) dias;
- II. Tratando-se de Obra Pública Municipal, a solicitação da vistoria administrativa será encaminhada de imediato ao órgão municipal competente pelo setor responsável pela execução da obra.

§2º. Tanto o requerimento quanto a solicitação da vistoria administrativa deverão ser acompanhados de Declaração do Autor do Projeto, bem como do Responsável Técnico pela Execução das Obras, de que essas foram executadas a contento, de acordo com os projetos aprovados, com os termos do Alvará de Construção emitido e com os demais termos eventualmente celebrados no processo de licenciamento.

Art. 52. Os casos não previstos neste artigo serão apreciados pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projeto e licenciamento de obras, resguardadas as exigências anteriores.

Subseção III **Da Mudança de Uso da Edificação**

Art. 53. A ocupação de uma edificação existente por um uso diverso do que abrigava anteriormente, desde que admitido pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona em que se localizar, suscitará:

- I. Aprovação de projeto específico para o fim de modificação do uso com ou sem alteração da tipologia da edificação;

II. Obra de adaptação para promoção da acessibilidade universal de acordo com as determinações deste COE, quando cabível;

III. Obra de adaptação do imóvel segundo os requerimentos deste COE, de acordo com a categoria do novo uso a instalar.

TÍTULO III DAS CONDIÇÕES GERAIS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS

CAPÍTULO I DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

Seção I Do Início das Obras

Art. 54. Duas ou mais atividades cumulativamente caracterizam o início das obras:

I. Nas Obras de Edificações:

- a) preparo do terreno para locação da obra com movimentação de terra, mesmo que superficial (raspagem do terreno), distinguindo-se da mera limpeza do lote ou gleba;
- b) abertura de cavas para fundações;
- c) início de execução de fundações superficiais;
- d) disposição de sinalizações, máquinas, equipamentos e material de obra no imóvel.

II. Nas Obras Gerais:

- a) delimitação do espaço da obra e de seu canteiro;
- b) preparo do terreno para locação da obra com movimentação de terra, mesmo que superficial (raspagem do terreno), distinguindo-se da mera limpeza do lote ou gleba;
- c) realização de serviços de topografia e medições;
- d) disposição de sinalizações, máquinas, equipamentos e material de obra no imóvel.

Seção II Do Canteiro de Obras

Art. 55. Os responsáveis pelas obras de construção civil, públicas ou privadas, deverão observar os comandos da Resolução CONAMA nº307/2002, quanto à geração, classificação, triagem e acondicionamento dos resíduos da construção civil (RCC) na origem, em cumprimento à Lei Federal nº 12.305, de 02 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos e dos Planos de Resíduos Sólidos, no âmbito estadual e municipal.

Parágrafo único. As empresas de construção civil, nos termos de regulamento ou de normas estabelecidas pelos órgãos competentes do SISNAMA, estão sujeitas à elaboração de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil.

Art. 56. Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização ou a iluminação pública, a visibilidade de placas ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Art. 57. É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e nos logradouros públicos, bem como a sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos, salvo nos casos previstos nesta Lei.

Parágrafo único. A não retirada dos materiais de construção ou do entulho autoriza o Município a remover o material encontrado no logradouro ou via pública, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores da obra a despesa de remoção e disposição final, aplicando-lhes as sanções cabíveis concomitantemente.

Art. 58. A implantação do canteiro de obras em outro local, diverso do que se realiza a obra somente terá sua licença concedida pelo órgão municipal competente mediante exame das condições de circulação e fluxos criados no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos, pedestres e aos imóveis vizinhos.

Parágrafo único. Após o término das obras, é obrigatório o restabelecimento das condições de acessibilidade da calçada e a restituição da cobertura vegetal eventualmente preexistente à instalação do canteiro de obras, conforme estabelecido nesta Lei.

Seção III

Dos Tapumes e Equipamentos de Segurança

Art. 59. Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar todas as medidas e dispositivos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e do patrimônio público, observado o disposto nesta Seção, nas normas da ABNT e na legislação trabalhista.

Parágrafo único. A instalação de tapumes e andaimes deverá atender à Norma de Segurança do Trabalho NR-18 e à NBR 6494 da ABNT.

Art. 60. Nenhuma construção ou reforma, reparo ou demolição poderá ser executado no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegido por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação desde que não comprometam a segurança e o trânsito de pedestres e sejam devidamente sinalizados, devendo permanecer instalados enquanto houver necessidade das proteções estabelecidas neste COE.

§1º. Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pelo órgão municipal competente, da licença de construção ou demolição.

§2º. É proibida a instalação de tapumes precários, devendo ser confeccionados de material resistente às intempéries ou receber impermeabilização com montagem de todos os seus elementos de forma a garantir a integridade física dos transeuntes e não prejudicar a sinalização viária ou o funcionamento de equipamentos urbanos existentes.

§3º. Tapumes e portões de acesso às obras deverão ser mantidos íntegros, limpos ou pintados, com tratamento que qualifique a paisagem urbana, até a sua retirada.

Art. 61. A colocação de tapumes e andaimes sobre a calçada pública deverá garantir faixa para circulação de pedestres, livre de barreiras ou obstáculos com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, conforme disposto na NBR 9050.

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

§1º. Em qualquer caso, havendo projeção superior de tapumes e andaimes sobre a calçada, a altura livre de barreiras a ser adotada é de, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e distância mínima de afastamento do meio-fio com 60cm (sessenta centímetros).

§2º. Na impossibilidade de cumprimento do *caput* deste artigo, excepcionalmente o órgão municipal competente poderá autorizar, por prazo determinado, faixa para circulação de pedestres sobre o leito carroçável da via pública, desde que comprovada inviabilidade das condições do local e adotados os procedimentos de segurança cabíveis, a saber:

- a) todo o percurso de pedestres na transferência para a nova estrutura de circulação sobre o leito carroçável deve ser feito no mesmo nível da calçada;
- b) caso haja impossibilidade para a adoção da transferência em nível conforme a alínea (a) deve ser adotada solução em rampa para vencer o desnível nas extremidades do circuito entre a calçada e a nova estrutura de circulação sobre o leito carroçável, admitindo-se inclinação máxima de 10% (dez por cento);
- c) largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em qualquer ponto da faixa livre de circulação ao longo de todo o percurso;
- d) sinalização, inclusive noturna, da obra sobre a calçada e dos desvios decorrentes para pedestres e veículos em trânsito no leito carroçável;
- e) separação física e proteção da faixa livre de circulação de pedestres através de elementos que assegurem a segurança e a integridade física dos transeuntes.

§3º. A análise da necessidade de utilização da via pública nas condições previstas neste artigo requer autorização no ato da aprovação do projeto.

§4º. Extinta a necessidade, o tapume voltará para o alinhamento do lote, devendo ser adotadas todas as medidas de segurança e acessibilidade universal para a circulação de pedestres.

§5º. A instalação de andaimes se dará preferencialmente dentro do perímetro protegido por tapumes e, caso contrário, serão obedecidas as seguintes exigências, além daquelas previstas em regulamentos e normas técnicas:

I. Terão as faces externas devidamente protegidas, a fim de preservar a segurança de trabalhadores e terceiros, além de envolvidas por tela de proteção contra queda de ferramentas, materiais ou resíduos;

II. Os passadiços não poderão se situar abaixo da cota 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível da calçada ou logradouro público.

Art. 62. A partir de 180 (cento e oitenta) dias de paralisação das obras, tapumes e andaimes devem ser retirados imediatamente do espaço público e a calçada reconstituída, segundo as condições de acessibilidade universal dispostas neste COE.

Art. 63. Durante a execução das obras e na sua entrega, as calçadas deverão ser mantidas limpas e em perfeitas condições para o trânsito de pedestres, segundo as determinações da NBR 9050 da ABNT.

Seção IV

Da Supressão e Reposição da Vegetação

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

Art. 64. O interessado em realizar supressão de qualquer árvore ou vegetação regional nativa ou, em qualquer caso, considerada exemplar notável do interior do lote ou gleba para fins de obras ou edificação deverá instruir requerimento de autorização junto ao órgão municipal competente pelo licenciamento e fiscalização ambiental, sujeitando-se às disposições dos regulamentos aplicáveis.

Art. 65. Havendo aprovação da supressão de qualquer árvore ou de vegetação regional nativa no interior do imóvel ou localizada no logradouro público limítrofe pelo órgão municipal competente, o processo de licenciamento das obras será instruído com planta planialtimétrica contendo a identificação e locação das espécies e/ou com demarcação do perímetro das massas vegetais nativas presentes no terreno, com indicação daquelas remanescentes e a suprimir.

Parágrafo único. O órgão responsável pelo licenciamento das obras poderá requerer, sucessivamente:

I. Ajustes ao projeto de forma a preservar a integridade da vegetação existente;

II. O remanejamento de espécies a suprimir para as áreas livres resultantes do novo projeto;

III. No caso de admitida a supressão de qualquer espécie será exigida a reposição da vegetação preferencialmente com exemplares regionais nativos, nas áreas que obrigatoriamente deverão ser mantidas livres de impermeabilização dentro do lote.

Art. 66. Cada árvore suprimida será substituída pelo plantio de outra no mesmo imóvel, conforme indicações do órgão municipal competente.

Parágrafo único. Quando comprovadamente for inviável a reposição de árvore ou vegetação dentro do lote ou empreendimento, deverá o órgão municipal competente indicar o logradouro público e como deverão ser plantadas as mudas ao interessado na supressão.

Art. 67. A construção de edificações ensejará, obrigatoriamente, o plantio de, no mínimo, 1 (um) exemplar arbóreo preferencialmente regional nativo e adequado ao meio urbano.

Parágrafo único. A quantidade total e o porte dos exemplares arbóreos a plantar serão definidos em função da área disponível a ser mantida obrigatoriamente vegetada determinada nesta Lei, resultante da aplicação da taxa de permeabilidade definida na legislação de uso e ocupação do solo urbano, nas seguintes proporções:

I. Plantio de exemplar arbóreo de pequeno porte - a cada 16m² (dezesesseis metros quadrados) ou fração da área disponível a ser mantida obrigatoriamente vegetada;

II. Plantio de exemplar arbóreo de médio porte - a cada 25m² (vinte e cinco metros quadrados) ou fração da área disponível a ser mantida obrigatoriamente vegetada;

III. Plantio de exemplar arbóreo de grande porte - a cada 36m² (trinta e seis metros quadrados) ou fração da área disponível a ser mantida obrigatoriamente vegetada.

IV. Empreendimentos imobiliários de agrupamentos de edificações atenderão a proporção mínima de 15m² (quinze metros quadrados) de área verde por residente previsto, salvo maior exigência da legislação específica.

Parágrafo único. O proprietário poderá apresentar projeto paisagístico para ser avaliado e aprovado pelo órgão municipal competente, desde que observadas as disposições estabelecidas nesta Seção.

Seção V Do Terreno e das Fundações

Art. 68. Sem a prévia adoção de medidas corretivas e saneadoras, nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno sujeito ao alagamento, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas.

Parágrafo único. A realização de medidas corretivas no lote deverá ser comprovada por meio de laudos e pareceres elaborados por técnico habilitado, que certifiquem os trabalhos, em garantia das condições sanitárias, ambientais e de segurança para a sua ocupação, e encaminhados para análise pelo órgão municipal competente.

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

Parágrafo único. A execução das fundações requer necessariamente o acompanhamento de profissional habilitado e observância da NBR 6122 ou outra norma técnica que venha atualizá-la.

Art. 70. Nos terrenos situados abaixo do *grade* da via ou nas quais sejam previstos aterros para nivelamento do solo, a cota de soleira do pavimento térreo da edificação será definida pelo órgão municipal competente, constituindo-se em condição prévia para o licenciamento de obras de construção.

Seção VI Das Escavações, Aterros e Movimentos de Terra

Art. 71. Qualquer movimento de terra deve ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas pluviais e fluviais.

Parágrafo único. Nas escavações e aterros deverão ser adotadas medidas de segurança para evitar o deslocamento de terra nas divisas do lote em construção ou eventuais danos às edificações vizinhas.

Art. 72. No caso de escavações e aterros de caráter permanente que modifiquem o perfil do terreno, os responsáveis pelas obras são obrigados a proteger as edificações lindeiras e o logradouro público com dispositivos contra o deslocamento de terra ou potencial ocorrência de sinistros no seu transcorrer.

Parágrafo único. As alterações no perfil do terreno deverão constar no projeto arquitetônico.

Seção VII Das Demolições

Art. 73. A demolição de qualquer edifício, excetuados os muros de fechamento com até 2m (dois metros) de altura, só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§1º. Tratando-se de edificações com mais de 6m (seis metros) de altura, contados do piso térreo até a última laje de teto ou de demolição a ser realizada no alinhamento do logradouro, ou sobre uma ou mais divisas do lote, esta só poderá ser efetuada sob a responsabilidade de profissional habilitado.

§2º. O requerimento em que for solicitada licença para demolição prevista no §1º deste artigo, será assinado pelo profissional responsável juntamente com o proprietário.

Art. 74. Em qualquer demolição, o profissional responsável e/ou o proprietário, conforme o caso deverá tomar todas as medidas necessárias para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas.

TÍTULO IV DAS CONDIÇÕES DE PROJETO E EXECUÇÃO DE INTERVENÇÕES NO MEIO URBANO E OBRAS PÚBLICAS

CAPÍTULO I DAS INTERVENÇÕES NO MEIO URBANO

Art. 75. Qualquer serviço, obra ou instalação, de iniciativa pública ou privada, que requeira intervenção sobre a calçada, alteração de calçamento e meio-fio ou escavação do leito da via ou logradouro público exigirá prévia licença do órgão municipal competente para a sua realização, salvo expressa ressalva deste artigo.

§1º. As obras de intervenção na via pública com duração até 5 (cinco) dias corridos para sua conclusão terão a realização comunicada ao órgão municipal competente, dispensando-se a exigência da licença, estando sujeitas à verificação e eventual imposição das medidas e sanções cabíveis em caso de descumprimento do prazo e das condições estabelecidas neste artigo.

§2º. As intervenções no meio urbano promovidas pelas concessionárias de serviços públicos responsáveis pelas redes subterrâneas ou aéreas de abastecimento de energia, gás, água e esgoto, telefonia e comunicações estão dispensadas da prévia licença nos casos de realização de serviços de conserto em caráter emergencial.

§3º. Os promotores das obras sobre as vias públicas submetem-se aos requerimentos estabelecidos neste COE quanto à segurança, integridade e acessibilidade de seus funcionários, da população, dos veículos e do patrimônio público.

Art. 76. Após o devido licenciamento, as obras para manutenção, expansão ou prolongamento das redes de abastecimento e novas ligações; para construção, modificação ou manutenção de calçadas e muros situados no alinhamento; para instalação de equipamentos e mobiliário urbano; plantio de espécies vegetais nos logradouros públicos; de iniciativa pública ou privada, deverão atender às disposições deste COE e da legislação municipal aplicável, além de adotar as seguintes medidas:

I. Demarcação e proteção do perímetro da intervenção com elementos de fechamento confeccionados em material seguro ao trânsito de pessoas e veículos e instalação de percurso alternativo e acessível para pedestres, conforme determinações deste COE e da NBR 9050 da ABNT, quando cabível;

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

II. Instalação de sinalização de alerta, inclusive noturna, quanto às obras e à orientação do percurso seguro para a sua transposição;

III. Manutenção permanente do logradouro durante a intervenção e material de obra devidamente estocado e organizado;

IV. Utilização de caçambas ou recipientes para descarte do entulho resultante da intervenção até a sua retirada, posicionados de forma a não impedir o tráfego de veículos e a rota acessível ao trânsito de pedestres;

V. Recomposição do logradouro ao estado original e/ou em condição melhorada de acessibilidade para o desempenho de sua função após o término da intervenção, ao critério do órgão municipal competente;

VI. Remoção de todo o material remanescente das obras ou serviços, bem como limpeza do local, imediatamente após a conclusão das atividades.

Parágrafo único. Os eventuais danos ocasionados ao patrimônio particular ou público e às pessoas são de responsabilidade do promotor da obra ou do serviço.

Art. 77. As intervenções em vias ou logradouros públicos no entorno de bens imóveis e sítios de valor histórico, cultural, arquitetônico ou arqueológico estão sujeitas à consulta ao órgão competente pela tutela do bem por parte dos responsáveis pelo licenciamento, a fim de dirimir eventuais dúvidas.

Art. 78. As concessionárias de serviços públicos ficam obrigadas a adequar-se aos padrões estabelecidos pelo Município quando da implantação de projetos para qualificação do meio urbano, com o objetivo de promover intervenções urbanísticas em bairros ou áreas da cidade, para implantação de programas e projetos urbanos de revitalização, operação, renovação e similares, para promoção da acessibilidade universal e mobilidade urbana, para a qualificação ambiental do espaço e da paisagem urbana, entre outros, promovidos em prol do bem público.

Art. 79. Todo e qualquer equipamento e mobiliário urbano a serem dispostos nos logradouros públicos deverão atender aos pressupostos do desenho universal e às orientações da NBR 9050 da ABNT, além de cumprir os requerimentos determinados pelo órgão municipal competente quando do processo de licenciamento.

CAPÍTULO II

DAS OBRAS PROMOVIDAS DIRETA OU INDIRETAMENTE PELO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Art. 80. As obras públicas municipais destinadas às intervenções no meio urbano ou à construção e reforma de edificações devem atender às seguintes premissas gerais para a elaboração de projetos e a execução das obras:

I. A concepção do projeto arquitetônico ou urbanístico deve atender aos princípios da arquitetura bioclimática, conforme previsto para a ZB5 (Zona Bioclimática 5) em observância à NBR 15.220-3 e NBR 15.575;

II. Priorizar a adoção de materiais de fabricantes qualificados pelo Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat/PBQP-H ou similar;

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

III. Garantir a acessibilidade universal plena no caso de novos projetos de edificações ou de intervenções urbanísticas a implantar ou construir;

IV. Promover soluções em acessibilidade universal nas reformas dos imóveis existentes, esgotando todas as possibilidades ao alcance, a fim de garantir, no mínimo, as condições para acesso do logradouro à edificação, com adoção, ao menos, de uma rota acessível no interior, interligando as partes de uso comum dos usuários, conforme as orientações da NBR 9050 e demais determinações do Decreto Federal nº 5.296, de 02 de dezembro de 2004;

V. No meio urbano, planejar a disposição de equipamentos de utilidade pública e do mobiliário urbano, de forma a garantir rota acessível para circulação de pedestres livre de barreiras e desenho universal para alcance e uso;

VI. Dotar os novos prédios públicos e adaptar os existentes com as estratégias arquitetônicas e equipamentos para promoção do conforto térmico e lumínico e da eficiência energética, conforme orientações para a ZB5 dos Regulamentos Técnicos do Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (INMETRO) e do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica - ELETROBRAS/PROCEL (RTQ-C e RTQ-R) e suas revisões;

VII. Prover soluções para redução do consumo e uso eficiente da água tratada com aproveitamento das águas pluviais;

VIII. Prever local adequado para acondicionamento de forma seletiva das frações seca e úmida dos resíduos sólidos gerados na edificação;

IX. Avaliar a necessidade de reserva de área para disposição de lixo verde e/ou para compostagem quando cabível;

X. Os resíduos oriundos de demolições ou atividades construtivas deverão ser segregados na fonte geradora e encaminhados à destinação final, respeitadas as classes estabelecidas na Resolução CONAMA nº 307 de 05 de julho de 2002, e em observância à legislação federal que trata da Política Nacional de Resíduos Sólidos;

XI. Os projetos de unidades de serviços de saúde deverão prever o espaço necessário à segregação de seus resíduos e atender às orientações das Resoluções RDC ANVISA nº 222/2018 e CONAMA nº 358/2005, que dispõem, respectivamente, sobre o gerenciamento interno e externo dos resíduos sólidos;

XII. Os projetos de habitação de interesse social, de iniciativa municipal executados pela Administração ou por terceiros deverão ser concebidos e executados conforme disposto no Título V. Das Condições de Projeto e Execução de Obras da Habitação de Interesse Social.

TÍTULO V

DAS CONDIÇÕES DE PROJETO E EXECUÇÃO DAS OBRAS DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 81. Os projetos e empreendimentos de habitação de interesse social, de iniciativa pública ou privada deverão ser concebidos e executados conforme as seguintes orientações específicas, sem prejuízo das demais disposições aplicáveis desta Lei:

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

I. Prover soluções em acessibilidade segundo a NBR 9050 da ABNT e determinações do Decreto Federal nº 5.296/2004, definindo projetos e adotando tipologias construtivas livres de barreiras arquitetônicas nas unidades habitacionais e demais equipamentos de uso da comunidade quando previstos;

II. Definir o projeto urbanístico do empreendimento e adotar tipologias construtivas livres de barreiras, incluindo acesso às edificações, elementos de sinalização, desenho universal do mobiliário urbano e, quando cabível, reserva de vagas de veículo para pessoas com deficiência e idosos, de acordo com o percentual de reserva previsto no Decreto Federal nº 5.296/2004 e no Estatuto do Idoso, respectivamente;

III. No caso do empreendimento incluir edificação multifamiliar:

a) execução das unidades habitacionais plenamente acessíveis no piso térreo e, dimensionadas de maneira a permitir adaptação posterior nos demais pisos;

b) em edificações até 4 (quatro) pavimentos, execução das partes de uso comum de forma acessível e especificações técnicas de projeto que facilitem a instalação posterior de elevador adaptado para uso de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

c) em edificações com 5 (cinco) ou mais pavimentos, adoção de rampas ou elevador(es) acessível(is), além da escada obrigatória;

d) sempre que cabível, adotar solução para geração de energia fotovoltaica sem prejuízo da previsão de outra fonte de energia elétrica distribuída;

e) adotar solução para reserva e aproveitamento das águas pluviais para usos não potáveis como regas de jardim e lavagem de calçadas e veículos, descarga de bacias sanitárias, limpeza de pisos e paredes, reserva para combate a incêndio, entre outros;

f) priorizar a utilização de material de construção civil dotado de certificação ou selo de sustentabilidade;

g) na ausência de rede pública, adotar solução para drenagem distribuída das águas pluviais, tratamento do esgoto sanitário e de provimento de água potável, atendendo condições técnicas apropriadas e, em qualquer caso, as tubulações para futura ligação às redes públicas devem ser instaladas em todo o empreendimento, inclusive dentro do lote.

Parágrafo único. O acompanhamento por profissional habilitado das obras de execução dos projetos previstos no caput deste artigo se beneficiará de programa de assistência técnica gratuita conforme regulamentação específica.

TÍTULO VI DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PROJETO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 82. As edificações atenderão às seguintes disposições legais ou normativas específicas, sempre que couber.

I. Normas do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro e da Defesa Civil;

II. Normas de segurança e saúde do trabalhador;

III. Normas e restrições emanadas das autoridades sanitárias competentes;

IV. Disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Saúde e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de saúde;

V. Disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Educação e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de educação;

VI. Legislação ambiental dos três níveis de Governo;

VII. Legislação de proteção do patrimônio histórico e cultural dos três níveis de Governo;

VIII. Disposições normativas referentes à acessibilidade universal das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

IX. Disposições normativas de tráfego e trânsito municipal, estadual e federal;

X. Disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos;

XI. As Normas Técnicas Brasileiras (NBR) da ABNT aplicáveis;

XII. As diretrizes de conforto térmico e lumínico e de eficiência energética, constantes das seguintes normas e regulamentos:

a) NBR 15.220-3 Desempenho Térmico de Edificações - Parte 3: Zoneamento Bioclimático Brasileiro e Diretrizes Construtivas para Habitações Unifamiliares de Interesse Social, e NBR 15.575 Desempenho de Edificações Habitacionais até 5 Pavimentos da ABNT;

b) Regulamentos Técnicos editados pelo INMETRO: RTQ-C (Requisitos Técnicos da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética de Edifícios Comerciais, de Serviços e Públicos) e RTQ-R (Requisitos Técnicos da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética de Edificações Residenciais);

c) recomendações publicadas pelo Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica - PROCEL/ELETOBRAS, especialmente pelo PROCEL EDIFICA ou seus substitutos.

§1º. As edificações e os ambientes destinados ao abrigo de atividades produtivas, sujeitos às disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, devem submeter-se às normas que as

regulamentam.

§2º. As edificações afetadas pela imposição de faixas de domínio e/ou áreas *non aedificandi* submetem-se às exigências das instâncias que as impõem.

Art. 83. A edificação ou instalação destinada a abrigar atividade econômica por período determinado e considerada de caráter temporário se sujeita a cumprir os parâmetros relativos à segurança, solidez, salubridade e acessibilidade universal que auferem as condições adequadas de habitabilidade, além de outras condições referentes ao conforto ambiental e desempenho sustentável, ao critério do órgão municipal competente.

CAPÍTULO II DAS EXIGÊNCIAS GERAIS EM ACESSIBILIDADE

Art. 84. Na promoção da acessibilidade universal serão observadas as regras previstas na legislação federal e pelas disposições contidas na legislação estadual e municipal aplicáveis, além das disposições deste COE.

Parágrafo único. A concepção e a implantação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos devem atender aos princípios do desenho universal, de maneira a conformar rotas acessíveis livres de barreiras, tendo como referências básicas o conjunto de normas técnicas sobre acessibilidade da ABNT e a legislação específica.

Art. 85. As edificações cumprirão as exigências em acessibilidade universal de acordo com as seguintes determinações:

I. Novos projetos de construção, ampliação ou reforma de edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar - ao critério do interessado;

II. Novos projetos de construção, ampliação ou reforma de edificações destinadas ao uso residencial bifamiliar ou multifamiliar - devem atender aos preceitos da acessibilidade universal na conformação dos acessos, espaços e partes de uso comum e suas interligações, internas ou externas;

III. Novos projetos de construção, ampliação ou reforma de edificações destinadas ao uso coletivo - devem atender aos preceitos da acessibilidade universal na conformação dos acessos, espaços e partes de uso comum e suas interligações, externas e internas, incluindo as partes abertas à circulação, atendimento e permanência do público.

IV. Novos projetos de construção, ampliação ou reforma de edificações ocupadas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos, destinados ao atendimento do público em geral - devem garantir pelo menos, um acesso desde o exterior e no seu interior com comunicação para todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade universal.

§1º. Em projetos de reforma ou mudança de uso admite-se a ocupação dos afastamentos da edificação para fins de instalação de solução em acessibilidade universal, com dispensa da área utilizada do afastamento para o cálculo da taxa de ocupação, ao critério do órgão municipal competente.

§2º. Novos projetos de edificação multifamiliar, onde não for obrigatória a instalação de elevador, deve ser previsto espaço para implantação futura de equipamento adaptado de circulação vertical para pessoa com deficiência.

§3º. O projeto e as obras de intervenção para a promoção da acessibilidade universal em bens imóveis preservados cumprirão os requisitos previstos pelo órgão de tutela do bem.

Art. 86. A reforma ou ampliação de edificação destinada ao uso coletivo e à prestação de serviços públicos e governamentais, ou a mudança de uso de imóvel existente para a instalação desses usos, deverão ser executadas de modo que se tornem acessíveis, conforme os padrões especificados neste COE.

§1º. No caso de reforma ou ampliação de edificação existente, constatada a impossibilidade de adoção de soluções que a tornem plenamente acessível, será admitida condição parcial de acessibilidade, desde que esgotadas as alternativas possíveis, ao critério do órgão municipal competente e segundo os níveis de gradação descritos a seguir:

a) acessibilidade plena - eliminação total das barreiras existentes;

b) acessibilidade parcial - eliminação parcial das barreiras com eventual adoção de ajudas técnicas para estabelecimento, ao menos, de uma rota acessível desde o exterior e no interior da edificação, de acordo com o Decreto Federal nº 5.296/2004;

c) acessibilidade possível - eliminação das barreiras sempre que exequível e adoção obrigatória de ajudas técnicas para a sua superação.

§2º. Ao critério do órgão municipal competente, a ocupação de afastamentos e calçadas para implantação de soluções em acessibilidade poderá ser permitida, guardadas as condições mínimas de circulação acessível do local onde for implantada, conforme a NBR 9050.

CAPÍTULO III DAS CALÇADAS, MUROS E VEDAÇÕES

Seção I

Da Composição e dos Padrões Geométricos das Calçadas

Art. 87. Cabe ao responsável pelo imóvel, edificado ou não, situado em via pública, com ou sem pavimentação, e dotada de guias e sarjetas, a construção, reconstrução e conservação das calçadas em toda a extensão das testadas do terreno.

§1º. A Prefeitura Municipal poderá instituir padrões para a construção e reforma de calçadas por meio de programa, manuais e cartilhas, com o fim de orientar a população em geral e fazer cumprir as diretrizes do Plano Diretor quanto à promoção da acessibilidade universal, do conforto térmico, da ampliação dos dispositivos de drenagem e da qualificação da paisagem urbana.

§2º. A Prefeitura Municipal poderá providenciar e executar as obras de acessibilidade das calçadas, mediante ressarcimento pelos gastos com a ação promovida da parte dos proprietários mediante notificação prévia.

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

§3º. O Município promoverá a articulação com as concessionárias de serviços públicos quanto à utilização das calçadas para instalação de seus equipamentos, tendo em vista garantir as condições estabelecidas nesta Seção.

Art. 88. Toda calçada será composta por 3 (três) faixas contínuas e paralelas, com finalidade e largura mínima específica e diferenciada em relação às demais, salvo expressa ressalva desta Lei, a saber:

I. Faixa de Serviço - localizada ao longo do meio-fio, destinada à acomodação do mobiliário urbano, ajardinamento e plantio de árvores, com largura mínima de 70 cm (setenta centímetros), permitida a sua interrupção para instalação de rampa de acesso de veículos, para embarque/desembarque, passagem e travessia de pedestres, podendo conter largura maior - segundo a classe da via em que se localizar a calçada -, ou menor em calçadas consolidadas, ao critério do órgão municipal competente;

II. Faixa Livre de Circulação - localizada entre as demais faixas, destinada à circulação exclusiva de pedestres, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), livre de qualquer obstáculo ou barreira, inclusive aérea até 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura, devendo ser dotada dos dispositivos de sinalização tátil no piso para orientação da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida nos casos previstos na NBR 9050 da ABNT;

III. Faixa de Acesso - localizada ao longo do alinhamento dos lotes, destinada à passagem e acesso a estes e às edificações, à aproximação para leitura de medidores e hidrômetros, à observação de vitrines e disposição eventual de dispositivos do comércio, à instalação de soluções em acessibilidade quando impossível localizá-las no interior dos imóveis e ajardinamento, de largura variável e dependente das dimensões da calçada para sua reserva e existência, podendo ser descontinuada.

Parágrafo único. A reforma da calçada existente ensejará a submissão às disposições desta Seção, ao critério do órgão municipal competente na avaliação das condições para o cumprimento das exigências impostas caso a caso.

Art. 89. A construção ou reforma das calçadas além de atenderem aos padrões estabelecidos na Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050 da ABNT cumprirão os seguintes padrões básicos:

I. Piso regular, estável, nivelado e contínuo, de material resistente, antitrepidante e antiderrapante, sob qualquer condição climática, sendo vedada a adoção de pisos cujo padrão ou estampa causem ilusão de ótica ou confunda a pessoa com baixa visão;

II. Desníveis devidamente sinalizados por meio de piso tátil de alerta, superados por intermédio de rampas sempre que possível;

III. Elementos dispostos sobre a Faixa de Serviço devem ser devidamente sinalizados com piso tátil de alerta, podendo ser instaladas floreiras e exigidas golas ou grelhas para diferenciação e demarcação dos canteiros de árvores e áreas ajardinadas no nível do piso;

IV. Inclinação transversal máxima de 3% (três por cento).

§1º. Em calçadas já consolidadas, no caso de comprovada inviabilidade da adoção da largura mínima estabelecida para a Faixa Livre de Circulação de pedestres, será admitido:

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

a) largura menor, desde que esta resulte na maior largura possível livre de obstáculos para o trânsito de pedestres; ou

b) o rebaixamento total de segmento de calçada, quando da inviabilidade de acomodar as dimensões mínimas exigidas para a inclinação da rampa de travessia sem prejuízo da Faixa de Circulação de pedestres.

§2º. É obrigatória a construção de rampa de acesso à calçada junto à faixa de travessia de pedestres dotada com todos os elementos e padrões da NBR 9050.

§3º. As soluções de acesso para vencer eventuais desníveis entre a calçada e a linha de testada do terreno deverão estar localizadas no interior do lote ou Faixa de Acesso, quando existente e ao critério do órgão municipal competente.

§4º. Na construção ou reforma das calçadas serão obrigatoriamente adotados revestimentos de piso com propriedade drenante, sem prejuízo das condições estabelecidas neste artigo.

Art. 90. O rebaixamento da calçada ao longo do meio-fio para entrada e saída de veículos depende de autorização do órgão municipal competente, observadas as seguintes condições:

I. O rebaixamento deverá ocorrer dentro dos limites da Faixa de Serviço da calçada;

II. Extensão máxima de 3m (três metros) para habitação unifamiliar e de 6m (seis metros) para os demais usos;

III. Distância mínima de 5m (cinco metros) em relação a outro rebaixamento de acesso numa mesma testada de lote;

IV. Distância mínima de 10m (dez metros) de qualquer esquina, ressalvados os casos de impedimento pela conformação do lote ou de maiores exigências para usos de fluxo constante de entrada e saída de veículos, ao critério do órgão municipal competente.

Parágrafo único. Ao critério do órgão municipal competente será admitido o rebaixamento de seção da calçada em casos de comprovada impossibilidade de execução do acesso de veículos ao lote, conforme as determinações deste artigo, sempre com adoção de rampas sinalizadas para pedestres na passagem da cota normal da calçada para o trecho rebaixado e retorno ao nível normal.

Art. 91. A rampa para entrada e saída de veículos, em postos de abastecimento de combustíveis e similares, atenderão às seguintes exigências complementares:

I. Serão construídas em, no máximo, dois pontos de rebaixamento em uma mesma testada;

II. Deve ser prevista, em toda extensão dos acessos de veículos, a instalação de piso tátil direcional para orientação da pessoa com deficiência visual, de forma a separar a faixa livre de circulação de pedestres da área de serviços, conforme padrão da NBR 9050 da ABNT, além de outras formas de sinalização para segurança dos transeuntes, ao critério do órgão municipal competente;

III. Nas partes remanescentes deve ser adotada solução para separação entre a área de serviços automotivos e a calçada por meio de guias, muretas ou jardineiras, entre outras soluções seguras;

IV. É vedado o rebaixamento do meio-fio para acesso de veículos em esquinas.

Art. 92. Em vias inclinadas as calçadas deverão se adequar às condições topográficas locais, sendo dotadas de soluções para assegurar a melhor condição de acessibilidade possível, conforme previsto na NBR 9050 da ABNT.

Seção II Dos Muros e Vedações

Art. 93. A altura máxima admitida para muros e vedações situados sobre as divisas do lote ou gleba é de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), salvo expressa ressalva desta Seção.

§1º. Fica dispensada da exigência estabelecida no *caput* deste artigo a edificação ou suas partes construídas sobre o alinhamento ou divisas do lote; ou diante da necessidade da adoção de muros de arrimo; ou quando a natureza da atividade prevista comprovadamente exigir maior altura.

§2º. É obrigatória a vedação de todas as divisas dos terrenos vagos ou subutilizados.

§3º. É facultativa a construção de muros ou instalação de vedações em lotes edificados, observadas as disposições do Código Civil Brasileiro sobre a matéria.

Art. 94. Admite-se muro totalmente vedado de alvenaria ou com vidro de segurança até o limite de 15m (quinze metros) de extensão quando voltado para via ou logradouro público.

§1º. Em muros e vedações voltadas para via ou logradouro público com extensão maior que 15m (quinze metros), é obrigatória a intercalação das partes vedadas com partes vazadas em toda a sua extensão, que favoreçam a passagem livre do ar através do material utilizado para a sua confecção.

§2º. Muros e vedações no meio urbano voltados para a via ou logradouro público poderão ser totalmente compostos por cercas vivas ou de madeira, por muros vegetados com jardim vertical ou por blocos ou elementos vazados, sendo proibida a vedação por meio de cerca de arame farpado e/ou espécies vegetais venenosas ou agressivas que possam causar dano aos transeuntes ou ao patrimônio público.

§3º. A instalação de cerca energizada ou similar fixada sobre muro ou vedação atenderá aos requerimentos da Lei Federal nº13.477, de 30 de agosto de 2017 e a legislação estadual aplicável, devendo ser fixada em lugar visível e nas extremidades do dispositivo, placas de aviso que alertem sobre o perigo iminente de choque e que contenham símbolos que possibilitem a sua compreensão por pessoas analfabetas, além de atender às seguintes exigências para viabilizar a sua instalação:

I. Intervalo de altura sobre o qual se dará a instalação da cerca energizada = $2,50m \leq h \leq 3m$ (maior/igual a dois metros e cinquenta centímetros, menor/igual a três metros);

II. Fechamento totalmente composto por muros vegetados ou dotados com jardim vertical, por elementos vazados ou outro tratamento que resulte na qualificação da paisagem urbana, ao critério do órgão municipal competente.

§4º. Mediante justificativa de projeto fundamentada em critérios técnicos adotados para o desenvolvimento do partido arquitetônico, muros e vedações em geral poderão alcançar altura máxima superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), desde que totalmente vegetados,

vazados ou que diferenciadamente contribuam para a paisagem urbana, atendidas as exigências aplicáveis dos dispositivos desta Seção, ao critério do órgão municipal competente.

Art. 95. Muro ou vedação de lote situado em esquina deverá conter arremate em chanfro com 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de extensão no ponto correspondente ao cruzamento das vias.

Parágrafo único. Quando construída no alinhamento de lote em esquina, a edificação deverá adotar o chanfro nas mesmas condições definidas no *caput*, no nível do pavimento térreo, a fim de assegurar a visibilidade das vias que se cruzam.

CAPÍTULO IV DAS ESTRUTURAS, PAREDES E PISOS

Art. 96. Os elementos estruturais, paredes divisórias e pisos deverão atender as normas técnicas brasileiras e garantir:

- I. Resistência ao fogo;
- II. Impermeabilidade e durabilidade;
- III. Estabilidade da construção;
- IV. Eficiente desempenho acústico e térmico;
- V. Condições de acessibilidade e segurança.

§1º. Além das disposições estabelecidas no *caput* deste artigo, as paredes externas, que constituem o invólucro da edificação, devem observar os parâmetros de transmitância térmica, atraso térmico e fator de calor solar segundo as estratégias de condicionamento térmico passivo para a Zona Bioclimática 5 (ZB5), conforme a NBR 1522-3 da ABNT.

§2º. As paredes assentadas em contato direto com o solo deverão ser devidamente seladas e impermeabilizadas.

§3º. A utilização de materiais não convencionais ou resultantes de nova tecnologia de construção tais como contêineres, *steel frame*, *wood frame*, dentre outros, se sujeitam às disposições desta Lei, devendo ser tomadas as providências necessárias para o seu cumprimento.

Art. 97. As instalações sanitárias, cozinhas e demais áreas molhadas da edificação deverão conter:

- I. Piso com material resistente, impermeável, antiderrapante e de fácil manutenção;
- II. Paredes com material resistente, impermeável e de fácil manutenção até a altura mínima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) nas cozinhas, áreas de serviço e similares e, em boxes de chuveiro, altura mínima até 2m (dois metros) em banheiros, vestiários e similares.

Art. 98. Os compartimentos de edificações onde houver manipulação ou armazenagem de produtos químicos, alimentos ou material perecível submetem-se à legislação sanitária e ambiental aplicável, devendo conter piso e paredes revestidos de material resistente, incombustível, impermeável e de fácil manutenção.

Art. 99. As edificações destinadas a atividades potencialmente causadoras de ruídos ou a eles expostas deverão dar solução de tratamento acústico aos ambientes geradores ou afetados, por intermédio do planejamento da localização no lote, das barreiras e dos fechamentos, dos vãos e das aberturas, além da adoção de materiais construtivos e de revestimentos com propriedades absorventes e/ou isolantes, de forma a assegurar o conforto acústico interno e da vizinhança.

CAPÍTULO V DAS COBERTURAS

Art. 100. As coberturas serão confeccionadas em material impermeável, incombustível e resistente à ação dos agentes atmosféricos, não devendo representar fonte significativa de ruído ou de transmissão de calor para o interior da edificação.

Parágrafo único. Além das disposições estabelecidas no *caput* deste artigo, recomenda-se que a cobertura a ser adotada atenda aos parâmetros de transmitância térmica, atraso térmico e fator de calor solar admissíveis para vedações externas e as estratégias de condicionamento térmico passivo para a ZB5, conforme a NBR 15.220-3 da ABNT.

Art. 101. As coberturas deverão manter independência de outras edificações vizinhas, serem interrompidas nas linhas de divisa quando nestas montarem e dada solução para recolhimento e escoamento das águas pluviais com destinação de lançamento dentro do lote.

Parágrafo único. As estruturas das coberturas de edificações geminadas deverão manter independência em cada unidade autônoma, garantindo a total separação por meio de seção de parede corta fogo em toda a extensão do limite entre as edificações com, no mínimo, 1,00m (um metro) de altura acima da maior cota de cumeeira ou ponto de maior altura da cobertura, além de outras exigências específicas quanto à prevenção de incêndios do Corpo de Bombeiros.

CAPÍTULO VI DAS FACHADAS E ELEMENTOS PROJETADOS EM BALANÇO

Art. 102. Todas as fachadas e empenas cegas da edificação montadas ou não sobre as divisas do lote deverão ser revestidas com material impermeável ou tratadas com produtos impermeabilizantes.

§1º. As aberturas em fachadas voltadas para a direção Leste/Oeste e Norte das edificações serão protegidas da incidência solar, por meio de dispositivos apropriados para esse fim.

§2º. Recomenda-se projetar as maiores fachadas nas orientações Norte e Sul e as menores nas direções Leste e Oeste.

Art. 103. Para fins de qualificação da paisagem urbana e do conforto ambiental da edificação que resulte em empena cega, esta poderá ser tratada por meio de:

- I. Confeção com blocos de vidro;
- II. Pinturas e painéis com fins exclusivamente artísticos;

III. Jardins verticais, mantida a integridade dos imóveis vizinhos sendo dotados dos elementos necessários para resolução dos efeitos causados pela sua instalação, como calhas de coleta das águas residuais e irrigação própria, podas e demais elementos implicados em sua manutenção, além da impermeabilidade da superfície onde se assentar, ao critério do órgão municipal competente.

Art. 104. A projeção em balanço da edificação ou suas partes sobre o alinhamento e os afastamentos atenderão as disposições da legislação municipal de uso e ocupação do solo urbano e as previsões deste COE.

Art. 105. Sobre as calçadas e os afastamentos admite-se a projeção de marquises, beirais e toldos; aparelhos de ar-condicionado, grades de segurança, floreiras e elementos decorativos, bem como *brise-soleil*, muxarabiês e demais dispositivos para proteção das fachadas.

§1º. A admissão referida no *caput* deste artigo depende da adoção de medidas que evitem o gotejamento das águas pluviais ou residuais de quaisquer elementos sobre as calçadas e os transeuntes, e que promovam o seu escoamento nas condições previstas neste COE.

§2º. Qualquer aparelho de ar condicionado fixado ou apoiado nas fachadas deverá ser inserido em caixa de proteção ou acomodado a partir de solução específica de projeto, bem como provido de escoamento das águas residuais em duto próprio, até a sua destinação final.

Art. 106. A projeção em balanço sobre os afastamentos de balcões, sacadas, varandas e terraços abertos ou suas partes, além de atenderem as condições estabelecidas na legislação municipal de uso e ocupação do solo urbano, observarão os comandos deste COE, a saber:

I. Os elementos descritos no *caput* deste artigo poderão ocupar toda a extensão do ambiente a que se agregam, quando a edificação for implantada em centro de terreno;

II. As projeções em balanço deverão guardar distância mínima de 2m (dois metros) das divisas do lote;

III. No caso da edificação ser montada nas divisas laterais do lote o elemento em balanço sobre afastamento frontal ou de fundos deverá manter distância mínima de 1.50m (um metro e cinquenta centímetros) destas (divisas laterais), admitindo-se arremate em chanfro para instalação de floreira;

IV. Todos os elementos em balanço descritos neste artigo deverão possuir cobertura ou dispositivo de proteção, no todo ou em parte, de maneira a promover o sombreamento da abertura que lhe dá acesso.

§1º. Os elementos em balanço poderão conter dispositivos de proteção contra a incidência solar ou das chuvas, desde que vazados em garantia da ventilação permanente, tais como peitoril ventilado ou vazado, *cobogó*, *brise-soleil*, muxarabiê e similares, sendo vedada a instalação de esquadria de vidro ou bloqueio similar que promova o seu fechamento total, mesmo que eventual, a qualquer tempo.

§2º. Admite-se a construção dos elementos em balanço caracterizados neste artigo em projetos de reforma de edificação existente, desde que cumpridas às disposições deste COE, submetido projeto para aprovação do órgão municipal competente e as obras acompanhadas por responsável técnico pela sua execução.

Art. 107. Elementos em balanço projetados sobre os afastamentos obedecerão às seguintes condições complementares:

I. Marquises, beirais e toldos; balcões, sacadas, terraços e varandas abertos ou suas partes devem guardar altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do piso sobre o qual se projetam até a sua face inferior;

II. Para os demais elementos em balanço, em qualquer altura e profundidade, desde que não constitua obstáculo à passagem de pedestres e não representem risco aos transeuntes;

Art. 108. É proibida a construção ou projeção de coberturas que vedem totalmente os afastamentos.

Parágrafo único. Admite-se a instalação de pérgula totalmente vazada ou de dispositivos retráteis que permitam a abertura do teto sobre os afastamentos, desde que não enclausurados por paredes ou vedações opacas.

§2º. Em projetos de reforma, admite-se o fechamento do afastamento lateral unicamente para acréscimo de área de compartimento localizado no térreo da edificação, desde que ambos (o compartimento existente e a área acrescida) sejam dotados de vão ou dispositivo de iluminação e ventilação, cumpridas as demais exigências aplicáveis deste COE e que a taxa de ocupação do lote assim o permita.

Art. 109. Marquises e toldos poderão ser projetados sobre a calçada, devendo guardar distância mínima de 60cm (sessenta centímetros) do limite do meio-fio, manter altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do piso até a sua face inferior e adaptar-se às condições do logradouro quanto aos equipamentos de sinalização e iluminação, arborização, redes de infraestrutura e demais componentes de utilidade pública.

Parágrafo único. Admite-se o avanço sobre a calçada da seção de toldo apoiado correspondente ao acesso à edificação situada no alinhamento, sobre apoios esbeltos e confeccionados com material leve, desde que cumpridas as demais exigências desta Lei aplicáveis.

Art. 110. Ao critério do órgão municipal competente poderá ser exigida a construção de marquise em edificação localizada sobre o alinhamento nas condições previstas neste COE.

Art. 111. Marquises e beirais deverão ser construídos em material incombustível e dotados de calhas ou coletores de maneira a não permitirem o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Parágrafo único. As águas pluviais coletadas de marquises, beirais, coberturas, jardineiras e demais elementos em balanço deverão ser conduzidas por calhas e dutos embutidos ao sistema público de drenagem, quando houver, ou embutido sob a calçada até a sarjeta, ou ainda a reservatório de coleta das águas pluviais para uso não potável.

CAPÍTULO VII DOS COMPARTIMENTOS

Art. 112. Os compartimentos deverão ser dimensionados e posicionados na edificação de forma a assegurar condições eficientes de salubridade e de conforto ambiental, obtido pela

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

adequada orientação solar e emprego dos materiais em paredes, coberturas e pisos, pelo correto dimensionamento das aberturas, bem como de instalações e equipamentos, de acordo com as estratégias de conforto térmico definidas para a ZB5, conforme NBR 15.220-3 da ABNT.

Art. 113. Para os fins desta Lei, os compartimentos das edificações são classificados segundo a função preponderante neles exercida, que determinará seu dimensionamento mínimo e necessidade de ventilação e iluminação, a saber:

I. Compartimentos de permanência prolongada - compartimentos de uso constante caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como dormitórios, salas de estar, de jantar, de lazer, ambientes de estudos, de trabalho, copas, cozinhas, áreas de serviço, lojas, salas comerciais e locais para reuniões;

II. Compartimentos de permanência transitória - compartimentos de uso ocasional e/ou temporário caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo determinado, tais como vestíbulos, corredores, caixas de escadas, despensas e depósitos, vestiários, banheiros e lavabos.

§1º. Sótãos e porões ou compartimentos localizados no subsolo quando devidamente dimensionados, iluminados e ventilados poderão ser considerados como compartimentos de permanência prolongada.

§2º. É facultada a organização interna da edificação em compartimentos integrados ou em conceito aberto, exceto ambientes nos quais as exigências de salubridade, segurança ou conforto ambiental dos usuários determinem o isolamento e o controle do acesso.

§3º. A adoção do conceito aberto para a organização dos espaços de uma edificação ou unidade, não dispensa o cumprimento das determinações quanto à ventilação e iluminação natural dos compartimentos.

Art. 114. As unidades residenciais de edificações bifamiliares ou multifamiliares serão compostas por, no mínimo, 1 (um) compartimento de permanência prolongada, além da cozinha e 1 (um) banheiro, com área total igual ou maior que 30m² (trinta metros quadrados).

§1º. Os compartimentos das edificações caracterizadas no *caput* deste artigo atenderão as seguintes dimensões e áreas mínimas:

I. Um único compartimento de permanência prolongada, além de cozinha e banheiro - 15m² (quinze metros quadrados), de tal forma que permita a inscrição de um círculo com, no mínimo, 3m (três metros) de diâmetro;

II. Unidade dotada de sala e quarto ou quartos separados - sala com dimensões que permitam a inscrição de um círculo com, no mínimo, 3m (três metros) de diâmetro e quartos com dimensões que permitam a inscrição de um círculo com, no mínimo, 2,70m (dois metros e setenta centímetros) de diâmetro;

III. Cozinhas - dimensões que permitam a instalação obrigatória e aproximação frontal da pia, fogão e geladeira, além da abertura de portas, se houver;

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

IV. Áreas de serviço - se houver, dimensões que permitam a instalação de tanque e máquina de lavar roupas e a aproximação frontal a ambos;

V. Quartos de serviço - se houver, admite-se área mínima de 4,50m² (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 2m (dois metros) de diâmetro.

VI. Banheiros - deverão ser dimensionados de modo a acomodar vaso sanitário, box e pia, vetada a sobreposição das peças.

§2º. Quando utilizada cabine sanitária isolada, esta deverá conter fonte de ventilação natural ou mecânica para exaustão e renovação do ar da cabine.

Art. 115. Em edificações de uso público ou coletivo, é obrigatória a previsão de banheiros separados por sexo, considerando a razão de 20 (vinte) usuários por bacia sanitária para cálculo do dimensionamento da área necessária em cada um, incluindo todos os elementos e peças necessários à higiene dos espaços e das pessoas, e o perfeito cumprimento de suas funções.

§1º. A razão estabelecida no *caput* deste artigo poderá variar segundo o cálculo de lotação e permanência dos usuários na edificação, resultando no atendimento por bacia sanitária para um número maior de usuários.

§2º. Os banheiros de uso público ou coletivo, com previsão de agrupamentos de bacias sanitárias, deverão dispor de:

I. Box sanitário individual com área mínima de 1,25m² (um metro e vinte e cinco centímetros quadrado), assegurada distância frontal para uso da bacia com 0,60m (sessenta centímetros), vedada superposição com a abertura da folha da porta;

II. Divisórias com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e folha da porta do box com, no mínimo, 0,80m (oitenta centímetros) de vão livre, admitindo-se folha da porta com largura mínima de 60cm (sessenta centímetros), com abertura da porta para fora da cabine, em reforma de edificações existentes;

III. Acesso aos boxes garantido por circulação com largura não inferior a 90cm (noventa centímetros);

IV. Em edificações de uso público ou coletivo, a quantidade, o dimensionamento e os critérios quanto à instalação de banheiros acessíveis para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida seguirão as determinações do Decreto Federal nº 5.296/2004 e os padrões da NBR 9050 da ABNT.

Art. 116. Os compartimentos de permanência prolongada deverão conter pé-direito mínimo igual a 2,70m (dois metros e setenta centímetros), salvo cozinhas, copas e áreas de serviço, que poderão conter pé-direito mínimo igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§1º. As edificações não residenciais onde os ambientes de permanência prolongada forem abertos ao público e naquelas destinadas à aglomeração de pessoas o pé-direito mínimo corresponderá a 3m (três metros) de altura, aplicando-se as demais previsões desta Seção sempre que cabível.

§2º. No caso de o compartimento possuir teto inclinado, inclusive varandas, o ponto mais baixo terá altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), mantidos o pé-direito mínimo obrigatório

para o compartimento em seu ponto médio.

Art. 117. Os compartimentos de permanência transitória poderão conter pé-direito mínimo igual a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

Art. 118. As unidades imobiliárias autônomas com mais de um pavimento em uma mesma edificação e os compartimentos em andares intermediários de qualquer natureza atenderão os limites mínimos de pé-direito estabelecidos, computando-se cada um dos compartimentos ou ambientes superpostos para fins de cálculo do gabarito máximo permitido pela legislação municipal.

Art. 119. Será admitida a instalação de mezanino ou jirau desde que em compartimentos com pé-direito total igual ou maior que 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), assegurada altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) sob e sobre o mezanino ou jirau em qualquer ponto.

Parágrafo único. O mezanino ou jirau poderá ocupar até 50% (cinquenta por cento) da área de piso do compartimento sobre o qual se projeta.

Art. 120. No caso de reforma de edificação cujo pé-direito corresponda a 5,70m (cinco metros e setenta centímetros) de altura ou mais se admite subdivisão em 2 (dois) pavimentos, desde que atendidos os limites mínimos de pé-direito estabelecidos em cada novo compartimento e demais disposições deste COE aplicáveis.

CAPÍTULO VIII DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

Seção I Das Aberturas e Vãos

Art. 121. As edificações deverão possuir aberturas para iluminação e ventilação naturais dos compartimentos, considerando sua utilização e permanência, bem como as premissas de conforto térmico, lumínico e acústico, obedecidas normas específicas, além das exigências e ressalvas desta Lei.

Parágrafo único. É vedada a abertura de vãos em paredes construídas sobre as divisas do lote ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância das mesmas, salvo no caso de fachada construída sobre a testada do lote.

Art. 122. Os compartimentos serão dotados de vãos para iluminação e ventilação natural com as seguintes dimensões e características:

- I. Compartimentos de permanência prolongada - superfície do vão na proporção mínima de 25% (vinte e cinco por cento) da área do piso;
- II. Compartimentos de permanência transitória, superfície do vão na proporção mínima de 15% (quinze por cento) da área do piso.
- III. Áreas destinadas à garagem de veículos atenderão a proporção mínima de 5% (cinco por cento) da área do piso para o dimensionamento da superfície do vão de iluminação e ventilação naturais.

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

§1º. Admite-se que em parte do vão seja utilizada esquadria do tipo veneziana móvel ou fixa que permita a passagem do ar, além de dispositivos para proteção da incidência solar, como *brise-soleil*, muxarabiê e similares apostos na parte externa ao vão.

§2º. Admite-se a adoção de elementos vazados ou que ventilem por efeito chaminé ou mecânicos com controle de gases para a ventilação das garagens, sendo esta última obrigatória para aquelas localizadas no subsolo das edificações, exceto as de uso unifamiliar, desde que assegurada a renovação de ar em seu interior.

Art. 123. Os compartimentos deverão ser ventilados e/ou iluminados de maneira que atendam as seguintes condições:

I. Permitirem a ventilação de compartimentos de permanência prolongada mediante as seguintes hipóteses:

a) ventilação cruzada no interior da edificação pela abertura de vãos em paredes opostas ou adjacentes, ou através do efeito chaminé pelo telhado ou aberturas superiores, a fim de evitar zonas de ar confinado ou aquecido;

b) a ventilação cruzada disposta na alínea (a) deste artigo, poderá ser obtida ainda por meio do vão de porta localizado em parede oposta ao do vão de iluminação e ventilação, desde que vazada, pela adoção de folha do tipo veneziana ou treliça e dotada de bandeira superior que possibilite abertura ou passagem do ar; ou

c) aberturas para ventilação e iluminação protegidas por meio de dispositivos que projetem sombra sobre todo o vão como beirais, varandas e terraços cobertos ou da instalação de elementos vazados, como cobogós, muxarabiê, *brise-soleil* e similares;

II. Nas edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, os compartimentos de permanência prolongada e os banheiros (exceto lavabos) deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação naturais voltados diretamente para o exterior da construção ou prisma de ventilação e iluminação (PVI), nas condições estabelecidas a seguir:

a) admite-se iluminação e ventilação do compartimento por intermédio de varandas, terraços e alpendres abertos e cujas coberturas não ultrapassem 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de profundidade, a partir do limite com a parede do compartimento a ventilar e iluminar;

b) quando o compartimento dispuser de abertura única de iluminação voltada diretamente para o exterior ou PVI, a profundidade do compartimento não poderá exceder 2,5 (duas e meia) vezes a altura medida do piso ao topo da abertura;

c) quando o compartimento dispuser de abertura única de iluminação voltada para varandas, terraços e alpendres, a profundidade do compartimento não poderá exceder 2,5 (duas e meia) vezes a altura medida do piso ao topo da abertura, contada a partir da borda da projeção da parte coberta para a qual se volta a abertura.

d) a profundidade do compartimento destinado à cozinha não poderá exceder 2,5 (duas e meia) vezes a altura medida do piso ao topo da abertura de ventilação e iluminação, descontada a altura da bancada da pia, considerada entre 0,85m (oitenta e cinco centímetros) e 0,90m (noventa centímetros);

e) admite-se a ventilação e iluminação de cozinhas e banheiros por intermédio de aberturas para a área de serviço, desde que o vão desta área voltado para o exterior da edificação ou PVI seja dimensionado na proporção do somatório das áreas de piso dos compartimentos a ventilar e iluminar;

III. Nas edificações não residenciais, banheiros e copas poderão ser ventilados e/ou iluminados de maneira indireta, por meio dos dispositivos previstos neste COE.

Parágrafo único. A fim de alcançar as exigências de promoção da ventilação natural das edificações poderá ser adotada solução por meio das alternativas apresentadas nas alíneas deste parágrafo, a saber:

a) peitoril vazado, composto por elementos do tipo cobogó, blocos de vidro ventilados, esquadria dotada com venezianas móveis do tipo abre-fecha ou outra que permita a sua abertura; e/ou

b) portas-veneziana voltadas para o exterior da edificação com três funções diferenciadas e as seguintes características:

1. a parte superior com as pás das venezianas conduzindo o ar para cima, de forma a recolher do ambiente o ar quente e conduzi-lo para fora;

2. a parte mediana, tipo balsa de vidro, para permitir a iluminação do compartimento; e

3. a parte inferior, também em veneziana, com as pás inclinadas para baixo, com a intenção de recolher o ar mais frio do exterior e conduzi-lo ao interior do recinto.

Art. 124. Admite-se a ventilação de, no máximo, 2 (dois) compartimentos de permanência transitória contíguos, por uma única abertura, desde que dimensionada segundo o somatório das áreas de piso dos compartimentos, podendo-se adotar cobogós, blocos de vidro ventilados e similares de mesmo efeito.

Art. 125. Circulações horizontais com extensão superior a 20m (vinte metros) deverão dispor de abertura para o exterior ou PVI na proporção de 5% (cinco por cento) da área total do piso, nas edificações onde não houver alternativa para a renovação do ar.

Art. 126. Em compartimentos destinados a atividades especiais, que pela sua natureza não possam dispor de aberturas para o exterior, são admitidas iluminação e ventilação por meios artificiais, dimensionadas segundo as normas técnicas brasileiras e aprovadas pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. A depender da natureza da atividade desenvolvida no compartimento, sempre que possível deve-se prover a renovação do ar interno, com adequada tomada de ar externo.

Art. 127. Paredes voltadas para a direção sul poderão prover iluminação natural ao interior da edificação por meio de blocos de vidro, além da abertura de vãos para ventilação quando obrigatória.

§1º. A ventilação de compartimentos de permanência transitória, exceto banheiros, poderá ser promovida por meio de blocos de vidro translúcidos com respiração.

§2º. Em projetos de reforma, admite-se a ventilação indireta de banheiro através de outro, desde que mantido vão de ventilação diretamente voltado para o exterior da edificação em um deles.

Seção II Dos Prismas de Ventilação e Iluminação Natural (PVI)

Art. 128. São condições gerais que os prismas utilizados como meio de ventilação e iluminação natural de compartimentos devem atender:

I. Parte inferior do PVI diretamente voltada ou comunicante com compartimento aberto voltado para os afastamentos da edificação, exceto garagens, de forma a possibilitar a renovação do ar em seu interior pelo acionamento do efeito chaminé;

II. Parte superior aberta e desimpedida de qualquer vedação que impeça a iluminação natural ou as condições de ventilação permanente, admitida proteção das chuvas por meio de *domus* com respiração ou outra solução com material incolor e translúcido, desde que mantidos os índices de trocas de ar adequado e de iluminação natural dos compartimentos para ele voltados;

III. Revestimento em cores claras e, quando coberto na parte superior, com características antirreverberantes, de forma a assegurar o conforto acústico dos compartimentos atendidos pelo prisma, desde que mantida a condição do inciso II;

IV. Faces verticais e seções horizontais mantidas no mesmo alinhamento em toda a extensão de sua altura, admitindo-se o escalonamento e afastamento progressivo a cada pavimento no sentido do alargamento da área de abertura até o seu coroamento superior.

Art. 129. A utilização de prismas de ventilação e iluminação nas edificações deverá atender aos seguintes critérios e parâmetros para o seu dimensionamento:

I. Edificações com até 4 (quatro) pavimentos ou 12m (doze metros) de altura, excetuados elementos da cobertura e circunscrição de um círculo tangente a todas as suas faces com, no mínimo:

a) 3m (três metros) de diâmetro, quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, sendo permitida superposição com os afastamentos da edificação;

b) 2m (dois metros) de diâmetro, quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, sendo permitida superposição com os afastamentos da edificação.

II. Edificações com 5 (cinco) ou mais pavimentos ou com mais de 15m (quinze metros) de altura terão as dimensões do prisma de ventilação e iluminação calculadas segundo os parâmetros e fórmulas apresentados a seguir, onde (L) corresponde à largura; (D) corresponde ao diâmetro; e (N - 2) corresponde ao somatório do número de pavimentos da edificação subtraído do coeficiente igual a dois.

a) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, exceto copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo 1 (uma) de suas faces aberta, terá largura mínima (L) nesta face calculada pela fórmula: $[L = 1,90m \times (N - 2)]$;

b) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo 1 (uma) de suas faces aberta, terá largura mínima (L) nesta face calculada pela fórmula: $[L = 1,70m \times (N - 2)]$;

c) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, exceto copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo enclausurado por suas faces, deverá permitir ao nível de cada piso a inscrição de um círculo cujo diâmetro (D) mínimo é calculado pela fórmula: $[D = 2,50m \times (N - 2)]$;

d) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, as copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo enclausurado por suas faces deverão permitir, ao nível de cada piso, a inscrição de um círculo cujo diâmetro (D) mínimo é calculado pela fórmula: $[D = 2,30m \times (N - 2)]$.

Art. 130. Os parâmetros de dimensionamento de prismas previstos nesta Subseção poderão ser revistos desde que apresentados estudos específicos de ventilação e iluminação naturais para o projeto da edificação, por responsável técnico habilitado, que comprove e atenda condições de eficiência, conforme determinado em Norma Técnica Brasileira ou regulamento, com os novos parâmetros propostos pelo interessado.

Seção III Da Ventilação Mecânica

Art. 131. É permitida a ventilação indireta por meio de dutos ou induzida mecanicamente para os compartimentos de permanência transitória, desde que atendidas as seguintes condições:

I. Através de dutos de exaustão horizontal - (i) com seção de área mínima igual a $25cm^2$ (vinte e cinco centímetros quadrados) por cada $10m^2$ (dez metros quadrados) ou fração de área construída; (ii) dimensões não inferiores a 0,25cm (vinte e cinco centímetros) e comprimento máximo de 5m (cinco metros) até o exterior, se composto de uma única saída de ar, ou (iii) de 15m (quinze metros), caso disponha de aberturas para o exterior nas duas extremidades do duto;

II. Através de meios mecânicos - dimensionados de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras;

III. Através de duto de exaustão vertical - com seção de área mínima igual a 6% (seis por cento) da altura total do duto e dimensões não inferiores a 60cm (sessenta centímetros), devendo dispor de:

a) tomada de ar na base, aberta diretamente para o exterior; ou

b) tomada de ar na base, aberta indiretamente para duto horizontal, com seção mínima igual à metade da seção do duto vertical e saída de ar superior situada a 1m (um metro) acima da cobertura, no mínimo, e com aberturas em lados opostos de área iguais às da seção do duto ou maiores.

§1º. A adoção de meios mecânicos para ventilação deverá ser dimensionada de forma a garantir a renovação do ar do compartimento ventilado mecanicamente, de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras.

§2º. As instalações geradoras de gases, vapores e partículas em suspensão deverão ter sistema de exaustão mecânica, sem prejuízo de outras normas legais pertinentes à higiene e segurança do trabalho.

CAPÍTULO IX DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES

Seção I Das Condições Gerais

Art. 132. Os espaços destinados aos acessos e à circulação de pessoas tais como vãos de portas e passagens, vestíbulos, circulações e corredores, escadas, rampas e elevadores, classificam-se como:

I. De uso privativo: internos à unidade, sem acesso do público em geral;

II. De uso coletivo: utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação e acesso do público em geral.

Art. 133. Toda edificação destinada à prestação de serviços públicos, bem como aquelas de uso coletivo de qualquer natureza, devem garantir condições de acesso e circulação externa e interna pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida por meio de rotas acessíveis.

§1º. O acesso à edificação por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida deve ser dado, preferencialmente, por meio de rampa.

§2º. Todos os componentes que compuserem rota acessível devem ser sinalizados por meio de pisos táteis e outros dispositivos conforme NBR 9050 em cada caso.

Art. 134. Edificações destinadas às atividades de educação e de saúde submetem-se aos regulamentos específicos das instâncias responsáveis pelas políticas setoriais nos níveis federal, estadual e municipal quanto aos dimensionamentos previstos neste Capítulo.

Art. 135. Nos acessos e circulações, quando integrantes de rotas de fuga, serão adotados os parâmetros determinados pelo Corpo de Bombeiros e NBR 9077 - Saídas de Emergência em Edifícios da ABNT para o cálculo de lotação da edificação.

Seção II Dos Vãos de Portas e Passagens

Art. 136. As portas de uso privativo deverão conter os seguintes vãos livres mínimos, considerada a largura da folha aberta, qualquer que seja o tipo adotado:

I. Compartimentos de permanência prolongada - vão livre mínimo da folha da porta aberta com 80cm (oitenta centímetros) de largura;

II. Compartimentos de permanência transitória - vão livre mínimo da folha da porta aberta com 70cm (setenta centímetros) de largura, desde que a seção de parede onde se localize permita adequação da largura da folha para 80cm (oitenta centímetros);

III. Altura livre mínima dos vãos com 2,10m (dois metros e dez centímetros).

Parágrafo único. Admite-se nos compartimentos destinados a casa de máquinas, depósito, despensa e outras áreas similares de acesso restrito, a utilização de portas com 60cm (sessenta centímetros) de largura.

Art. 137. Todos os vãos de portas e passagens de uso coletivo ou integrante de rotas acessíveis deverão atender aos requerimentos da NBR 9050 da ABNT e às seguintes dimensões mínimas:

I. Portas - vão livre mínimo com 80cm (oitenta centímetros) de largura.

II. Vãos para passagem - vão livre mínimo com 90cm (noventa centímetros) de largura.

Art. 138. A largura das portas de uso coletivo destinadas ao acesso (entrada e saída) deverá ser dimensionada em função do cálculo de lotação da edificação, de acordo com os parâmetros e a fórmula de cálculo estabelecida na NBR 9050 e, quando integrantes de rotas de fuga, acrescidas as exigências do Corpo de Bombeiros.

Art. 139. As portas de acesso das edificações destinadas a locais de concentração e reunião de pessoas deverão atender às seguintes disposições:

I. As portas de acesso (entrada e saída) devem estar posicionadas de forma a facilitar a entrada e acomodação das pessoas que chegam ao compartimento e a rápida evacuação do local pelas pessoas de forma segura, devendo ser sinalizadas, conforme as exigências antipânico do Corpo de Bombeiros;

II. As saídas dos locais de reunião e concentração de pessoas devem se comunicar, de preferência, diretamente com a via pública, sendo vedada a abertura das folhas da porta diretamente sobre a faixa livre de circulação da calçada;

III. Saídas de emergência com comunicação direta para a calçada do logradouro público dimensionadas conforme as normas estaduais de prevenção de incêndios e pânico.

Art. 140. Os compartimentos que contiverem aquecedores a gás deverão ser dotados de uma entre as condições a seguir apresentadas, de maneira a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação de eventual escapamento de gás, salvo maiores exigências previstas em regulamento:

a) parte inferior da folha da porta, dotada com grelha, veneziana ou similar; ou

b) parte inferior da folha da porta afastada 3cm (três centímetros) do piso.

Seção III Das Circulações e Corredores

Art. 141. As circulações e os corredores deverão conter os seguintes vãos livres mínimos, salvo maiores exigências deste COE:

I. De uso privativo ou restrito, interno às unidades residenciais ou onde não houver acesso franqueado ao público - vão livre mínimo com 90cm (noventa centímetros) de largura;

II. Circulações das partes comuns de edificações bifamiliares ou multifamiliares, até 10m (dez metros) de extensão com largura mínima igual a 1,20m (um metro e vinte centímetros) e para corredores com extensão maior com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), salvo quando o cálculo de lotação da edificação indicar maior largura;

III. Em edificações de uso coletivo ou uso público, circulações com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), salvo quando o cálculo da lotação da edificação indicar maior largura.

§1º. O cálculo da lotação referido no *caput* deste artigo será auferido de acordo com as disposições exigidas pelo Corpo de Bombeiros.

§2º. Circulações e corredores em galerias e centros comerciais e similares deverão conter as seguintes larguras mínimas:

a) com lojas dispostas em um único lado - 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

b) com lojas dispostas nos dois lados - 3,20m (três metros e trinta centímetros).

§3º. As edificações referidas no §2º deste artigo, bem como estruturas de grande porte destinadas às atividades de comércio e serviços, como *shopping centers*, mercados e supermercados, lojas de departamentos, complexos de escritórios e salas comerciais e similares, se submetem ao cálculo de lotação e maiores exigências do Corpo de Bombeiros.

§4º. Circulações e corredores utilizados para disposição de mostruários, quiosques, gôndolas de produtos, caixas de cobrança, guichês e similares deverão assegurar padrões de acessibilidade universal dispostos na legislação e normas técnicas aplicáveis.

Art. 142. Os corredores de acesso dos compartimentos projetados como local de concentração e reunião de pessoas, além de outras disposições aplicáveis deverá atender às seguintes determinações:

I. Largura constante mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os compartimentos com até 500m² (quinhentos metros quadrados);

II. Acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura do corredor, por metro quadrado excedente a 500m² (quinhentos metros quadrados);

III. Distância máxima de 30m (trinta metros) das saídas de emergência.

Seção IV Das Escadas e Rampas

Art. 143. Escadas e rampas de uso privativo ou restrito atenderão aos seguintes requisitos:

I. Escadas:

a) aplicação da Fórmula de Blondel = $63\text{cm} \leq p + 2e \leq 65\text{cm}$ (maior/igual a sessenta e três centímetros, menor/igual a sessenta e cinco centímetros);

b) pisos (p) = $26\text{cm} \leq p \leq 32\text{cm}$ (maior/igual a vinte e seis centímetros, menor/igual a trinta e dois centímetros);

c) espelhos (e) = $15\text{cm} \leq e \leq 18\text{cm}$ (maior/igual a quinze centímetros, menor/igual a dezoito e meio centímetros);

d) largura mínima de cada lance, patamar ou seção = 90cm (noventa centímetros);

II. Rampas:

a) inclinação máxima (i) = 10% (dez por cento);

b) largura mínima de cada segmento, patamar ou seção = 85cm (oitenta e cinco centímetros)

§1º. Em reformas, frente à comprovada impossibilidade de adoção da inclinação determinada na alínea (a), admite-se inclinação até 12% (doze por cento), nas condições previstas na NBR 9050.

§2º. Admitem-se escadas ou rampas circulares ou suas partes, de uso privativo ou restrito, desde que atendam os padrões estabelecidos neste artigo, além das exigências da NBR 9050 aplicáveis quando for o caso.

Art. 144. As escadas e rampas de uso coletivo atenderão ao disposto na NBR 9050 da ABNT e aos seguintes requisitos:

I. Escadas:

a) aplicação da Fórmula de Blondel = $63\text{cm} \leq p + 2e \leq 65\text{cm}$ (maior/igual a sessenta e três centímetros, menor/igual a sessenta e cinco centímetros);

b) pisos (p) = $28\text{cm} \leq p \leq 32\text{cm}$ (maior/igual a vinte e oito centímetros, menor/igual a trinta e dois centímetros);

c) espelhos (e) = $16\text{cm} \leq e \leq 18\text{cm}$ (maior/igual a dezesseis centímetros, menor/igual a dezoito centímetros);

d) largura mínima de cada lance, patamar ou seção = 1,20m (um metro e vinte centímetros);

e) lances retos e desimpedidos, dotados com patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando excedidos 16 (dezesseis) degraus, vedados degraus e patamares em leque ou espiral e espelhos vazados;

II. Rampas:

a) inclinação máxima da rampa de acordo com a fórmula de cálculo e requerimentos estabelecidos na NBR 9050 da ABNT, a saber:

$$i = \frac{h \times 100}{c}$$

onde:

(i) é a inclinação expressa em porcentagem (%);

(h) é a altura do desnível a vencer; e

(c) é o comprimento da projeção horizontal da rampa;

b) largura mínima de cada segmento, patamar ou seção = 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III. Disposições comuns a escadas e rampas de uso coletivo:

a) construção com material incombustível e piso antiderrapante;

b) dotadas de corrimão contínuo com duas alturas, 0,92m (noventa e dois centímetros) e 0,70m (setenta centímetros) respectivamente, em ambos os lados ou duplo quando centralizado, sem interrupções nos patamares, devidamente dotados de sinalização tátil para informação da pessoa com deficiência visual;

c) patamar de acesso ao pavimento no mesmo nível do piso da circulação;

d) livres de qualquer tipo de equipamento ou tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça;

e) pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), livre de obstáculos em qualquer ponto;

f) escadas e rampas com largura maior que 2,20m (dois metros e vinte centímetros) deverão dispor de corrimão intermediário e centralizado;

g) quando integrante de rota de fuga, atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros;

h) degraus isolados e escadas quando integrantes de rotas acessíveis devem atender aos padrões da NBR 9050, sendo associados à rampa ou equipamento de transporte vertical;

i) escadas e rampas esculturais não poderão se constituir na única alternativa de circulação vertical, devendo a edificação dispor de outra escada ou rampa construída de forma acessível, salvo se esta atender às disposições da NBR 9050 da ABNT, observadas as exigências quanto à previsão de elevadores ou solução eletromecânica para transporte vertical de passageiros e contra incêndio e pânico.

Art. 145. Escadas e rampas de acesso às edificações projetadas para grande fluxo de pessoas, além das exigências constantes deste COE, deverão contar com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), para a lotação de até 200 (duzentas) pessoas, sendo obrigatório acréscimo de 1m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas ou fração excedente.

Art. 146. Sem prejuízo das condições de acessibilidade, escadas e rampas de proteção contra incêndio e pânico, interna ou externa à edificação, bem como demais elementos arquitetônicos e instalações obrigatórias, devem atender aos requerimentos exigidos pelo Corpo de Bombeiros e constar em projeto para fins de licenciamento pelo órgão municipal competente.

§1º. As edificações destinadas ao uso não residencial com altura igual ou maior que 6m (seis metros) e aquelas destinadas ao uso multifamiliar com até 12m (doze metros) de altura, devem atender as condições quanto à obrigatoriedade de construção de escadas ou rampas enclausuradas de proteção contra incêndio do Corpo de Bombeiros.

§2º. As escadas enclausuradas deverão prever área de resgate com espaço reservado e demarcado para o posicionamento de uma ou mais pessoas usuárias de cadeira de rodas, não superposto com o

fluxo principal de circulação com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) por 80cm (oitenta centímetros) por pessoa, a depender da lotação da edificação e de acordo com a NBR 9050 da ABNT.

Seção V

Dos Elevadores, Esteiras e Escadas Rolantes

Art. 147. A obrigatoriedade de instalação de elevadores dependerá do número de pavimentos e altura da edificação, independentemente de sua natureza, exceto para a edificação destinada ao uso residencial unifamiliar.

Parágrafo único. Na instalação dos elevadores ou qualquer outro equipamento eletromecânico de transporte vertical, deverão ser observados os requisitos previstos nas respectivas Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 148. A previsão da instalação de elevadores obedecerá às seguintes condições:

I. Até 4 (quatro) pavimentos, não obrigatória desde que a distância vertical a ser vencida entre o piso térreo e o piso do quarto pavimento não ultrapasse 12m (doze metros), devendo haver previsão em projeto de espaço adequadamente dimensionado para instalação de elevador adaptado ou outro meio eletromecânico no futuro para transporte vertical de pessoa em cadeira de rodas;

II. A partir de 5 (cinco) pavimentos, obrigatória a instalação de, no mínimo, de 2 (dois) elevadores com condições adequadas de acessibilidade universal.

§1º. Toda reforma de edificação de uso público ou coletivo, com 3 (três) ou mais pavimentos, terá, no mínimo, 1 (um) elevador de passageiros adaptado ao uso por pessoas com deficiência, conforme os padrões das Normas Técnicas Brasileiras de Acessibilidade.

§2º. A Prefeitura Municipal poderá exigir que o cálculo de tráfego fornecido pela companhia instaladora de elevadores, esteiras ou escadas rolantes seja anexado ao processo administrativo de licenciamento da edificação, devendo ser o equipamento e o local de sua instalação aprovados pelo órgão municipal competente.

§3º. Os espaços de circulação para acesso aos elevadores, ou outro equipamento eletromecânico de transporte vertical de passageiros, em qualquer pavimento, deverão ser dimensionados de forma a inscrever um círculo com largura não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medido a partir da folha da porta.

§4º. A instalação de elevadores, esteiras ou escadas rolantes nas edificações vincula-se a construção de escada de escape, conforme determinações do Corpo de Bombeiros, guardadas as condições de acessibilidade universal previstas em norma.

§5º. A existência de elevador, mesmo quando não obrigatória, não dispensa a construção de escadas ou rampas.

CAPÍTULO X

DOS LOCAIS DE ESTACIONAMENTO E GUARDA DE VEÍCULOS

Art. 149. Nos estacionamentos externos ou internos das edificações de uso público ou coletivo, ou naqueles localizados nas vias públicas, serão reservados, pelo menos, 7% (sete por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência e para idosos, com especificações técnicas de desenho, traçado e sinalização conforme o estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT e nas disposições a seguir apresentadas:

I. Vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência - 2% (dois por cento) do total de vagas, sendo assegurados no mínimo uma vaga, em locais próximos à entrada, elevador ou calçada acessíveis;

II. Vagas para idosos - 5% (cinco por cento) do total de vagas nas mesmas condições descritas no inciso I deste artigo.

Art. 150. As áreas internas da edificação ou lote destinadas ao estacionamento de veículos, cobertas ou não, terão acesso para a via pública, conforme disposições deste COE, além de:

I. Ser dotadas de vagas para veículos de passeio com dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5m (cinco metros) de comprimento;

II. Ter as vagas para pessoas com deficiência e idosos devidamente demarcadas e sinalizadas;

III. Prever percentual de vagas para estacionamento destinadas veículos de passeio maior calculado segundo a demanda do projeto;

IV. Prever percentual de vagas de estacionamento e guarda para motocicletas, calculado segundo a demanda do projeto, com dimensões mínimas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e 2m (dois metros) de comprimento;

V. Prever bicicletário coberto, exceto para estacionamentos comerciais.

Art. 151. A largura da pista de rolamento que dá acesso às vagas será constante ao longo de toda a extensão, de acordo com o ângulo de interseção da vaga com esta, a saber:

I. Ângulo a 30° (trinta graus) - largura mínima de 3m (três metros);

II. Ângulo a 45° (quarenta e cinco graus) - largura mínima de 4m (quatro metros);

III. Ângulo a 60° (sessenta graus) - largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

IV. Ângulo a 90° (noventa graus) - largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

§1º. Quando distribuídas paralelamente à pista de rolamento que lhes dá acesso, as vagas adotarão padrão mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 6,00m (seis metros) de comprimento.

§2º. As rampas destinadas ao acesso de veículos aos pavimentos deverão conter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), quando retas, e, quando em curva, largura mínima de 3m (três metros), com raio médio de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

§3º. Rampas para acesso ao subsolo ou pavimento elevado deverão conter inclinação máxima de 30%

(trinta por cento) e manter distância mínima de 3m (três metros) do alinhamento ou elemento de fechamento do lote para seu início.

§4º. Ao critério do órgão municipal competente, o padrão mínimo das vagas e acessos poderá ser ampliado em casos específicos de determinado projeto para área de estacionamento, com vistas ao perfeito cumprimento de seus objetivos.

Art. 152. A área sobre os afastamentos de uma edificação poderá ser destinada a estacionamento e guarda de veículos, vedados fechamentos laterais opacos, laje ou cobertura construída, admitindo-se o uso de cobogós, pérgulas vazadas, toldos, entre outros materiais que assegurem as condições de iluminação e ventilação naturais.

§1º. É vedada a ocupação do subsolo do afastamento frontal para a construção de áreas de guarda de veículos ou garagens.

§2º. Em casos excepcionais, ao critério do órgão municipal competente, será admitida organização de vagas para estacionamento de veículos sem acesso direto à pista de rolamento através de outra vaga, até o máximo de 1/3 (um terço) do número de vagas total previsto para a edificação.

Art. 153. As áreas, coletivas ou individuais cobertas, para estacionamento e guarda de veículos, quando confinadas por paredes ou fechamentos deverão conter:

I. Paredes e pisos de material impermeável;

II. A área do vão para ventilação natural do estacionamento resultante das exigências desta lei poderá ser reduzida em até 25% (vinte e cinco por cento), caso seja adotada ventilação cruzada entre paredes opostas para ventilá-lo;

III. No caso da utilização de *shaft* para ventilação, o mesmo deverá ser exclusivo e com dimensionamento mínimo de 1/20 (um vinte avos) da altura dos pavimentos por ele atendidos;

IV. Pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em qualquer ponto.

Parágrafo único. As áreas de estacionamento descobertas localizadas no nível do solo deverão ser executadas com piso do tipo drenante, além de serem arborizadas sempre que possível.

Art. 154. Os empreendimentos que abrigarem atividades de carga e descarga deverão conter pátio devidamente dimensionado para tal fim dentro de seus limites.

CAPÍTULO XI DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 155. As instalações prediais deverão atender as Normas Técnicas Brasileiras, a legislação aplicável e as determinações dos prestadores dos respectivos serviços públicos, além das disposições desta Seção.

Parágrafo único. A concepção e as especificações dos projetos complementares das instalações

prediais devem contribuir para a eficiência energética e a racionalidade no uso dos recursos ambientais desde a sua concepção, na especificação de materiais e equipamentos, nas obras de construção até o seu pós-uso.

Art. 156. É obrigatória a ligação dos imóveis às redes de abastecimento de água, de esgotamento sanitário e de drenagem públicas, quando existentes na via que lhe dá acesso.

Parágrafo único. Uma vez feita a ligação à rede pública, poços de captação de água e fossas deverão ser selados, este último após limpeza.

Art. 157. O proprietário de imóvel situado à jusante de outro é obrigado a permitir a passagem das canalizações de água, esgoto e drenagem do imóvel à montante, sempre que inviável outra solução, conforme determinações do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo único. As obras referidas no caput deste artigo ficarão a cargo do interessado, sendo este responsável pelo controle de seus efeitos e eventuais danos ao imóvel receptor e aos vizinhos, aos logradouros e infraestruturas públicas.

Art. 158. É proibida a ligação entre as redes coletoras de águas pluviais e de esgotamento sanitário.

Seção II

Das Instalações de Água e Esgoto

Art. 159. Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado para armazenamento e distribuição interna de água potável, com tampa, boia, e altura suficiente para permitir o bom funcionamento e a qualidade da água distribuída internamente.

Parágrafo único. A adução da água proveniente de poço artesiano ou da rede pública para o reservatório elevado deve ser feita por meio de bombeamento próprio.

Art. 160. A edificação com mais de uma unidade autônoma destinada ao uso bifamiliar ou multifamiliar, ao uso de comércio e serviços ou qualquer uso agrupado de forma condominial deverá prever um hidrômetro por unidade autônoma, para a aferição do consumo individual, bem como a instalação de hidrômetro para a aferição do consumo de água do condomínio, de acordo com as normas do responsável pela prestação dos serviços e do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (INMETRO).

Parágrafo único. O hidrômetro individual será instalado em local de fácil acesso, de forma a possibilitar a leitura, a manutenção e a conservação do equipamento.

Art. 161. Até que venham a ser instaladas, onde não houver rede pública de abastecimento de água ou de coleta e tratamento do esgoto, admite-se a adoção de soluções alternativas para suprimento das demandas do imóvel, mediante apresentação de projeto por profissional habilitado.

§1º. O projeto ou projetos a que se refere o *caput* deste artigo adotarão as condições estabelecidas na NBR 12.212 - Projeto de poço para captação de água subterrânea e na NBR 7.229 - Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos da ABNT, quando tais sistemas forem adotados.

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

§2º. A localização dos tanques ou fossas sépticas deve atender as seguintes distâncias horizontais mínimas:

- a) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de construções, limites entre lotes, sumidouros, valas de infiltração e ramal predial de água;
- b) 3m (três metros) de árvores e de qualquer ponto de rede pública de abastecimento de água;
- c) 15m (quinze metros) de poços freáticos e de corpos d'água de qualquer natureza.

§3º. As soluções alternativas individuais ou condominiais de esgotamento sanitário deverão estar localizadas de forma a garantir o acesso de serviços de limpeza, além de estabelecido perímetro de proteção em seu entorno.

§4º. As soluções alternativas de esgotamento sanitário implantadas nas zonas rurais, devem garantir o tratamento e disposição final adequados do lodo gerado, além dos efluentes, no próprio local, de modo a evitar o transporte desses materiais.

Art. 162. A aprovação de qualquer solução alternativa para abastecimento de água e esgotamento sanitário dependerá de laudo técnico e projeto realizado por profissional habilitado que considere:

- I. As propriedades do solo e subsolo, incluindo a capacidade de permeabilidade existente;
- II. A profundidade do lençol freático e a capacidade da fonte de captação da água de subsolo para consumo;
- III. A aferição da qualidade da água e a indicação do tratamento necessário para o consumo humano a ser adotado;
- III. A indicação das tecnologias alternativas e tipologias adequadas para disposição e tratamento dos efluentes e dejetos sanitários, tendo em vista evitar a contaminação das águas subterrâneas;
- IV. A previsão para ligação à futura rede pública de abastecimento de água e coleta do esgoto, quando aplicável;
- V. Instrução do projeto para atender as condições e requerimentos estabelecidos nesta Seção.

Art. 163. As novas edificações ou empreendimentos poderão adotar sistema para aquecimento solar da água, de acordo com a NBR 7198 da ABNT e o seguinte enquadramento:

- I. Edificações de uso residencial unifamiliar, bifamiliar e multifamiliar - optativo;
- II. Empreendimentos, de qualquer porte, destinados à habitação de interesse social - deverão ter avaliadas as condições para uso de sistemas para aquecimento solar da água, além de prevista instalação para a produção de energia fotovoltaica em todas as unidades habitacionais, sempre que possível;
- III. Edificações enquadradas nas categorias de uso não residencial, de uso institucional e de uso misto - deverão ser dotadas de sistema para aquecimento solar da água, a saber:

- a) hotéis e *hostels*, hotéis residência e flats, albergues, motéis, asilos e similares;
- b) clubes esportivos, academias de ginástica ou natação e similares;
- c) saunas, *spas*, clínicas e institutos de estética ou de beleza, e similares;
- d) hospitais e unidades de saúde com leitos e similares;
- e) escolas, creches, abrigos, asilos e similares;
- f) quartéis, cadeias e penitenciárias e similares;
- g) indústrias que demandem água aquecida no processo de produção ou que disponibilizem vestiários para seus funcionários;
- h) tinturarias, lavanderias comerciais e industriais;
- g) edificações que por força de sua destinação utilizem água aquecida.

§1º. O somatório das áreas de projeção dos equipamentos constituídos pelas placas coletoras, fotovoltaicos e similares, e respectivos reservatórios térmicos não será computável para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento básico e máximo previsto na legislação municipal de uso e ocupação do solo urbano.

§2º. A obrigatoriedade da instalação de sistema para aquecimento solar da água não se aplica às edificações em que se comprove ser tecnicamente inviável alcançar as condições para aquecimento de água por energia solar.

Art. 164. As instalações hidráulicas e os equipamentos de aquecimento de água por energia solar deverão ser dimensionados para atender, no mínimo, a 40% (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento de água.

Art. 165. Para efeito de comprovação das exigências desta Seção, os equipamentos solares devem apresentar obrigatoriamente a etiqueta do INMETRO, de acordo com os regulamentos específicos aplicáveis do Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE).

Seção III Das Instalações Elétricas e Da Luminotécnica

Art. 166. Além do cumprimento das normas técnicas e de segurança aplicáveis as instalações e equipamentos elétricos, lâmpadas e reatores devem ser planejados e executados segundo os requisitos para eficiência energética da edificação, definidos no âmbito do Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE) - Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) e Selo PROCEL.

§1º. Os responsáveis pelos projetos e obras de instalações elétricas deverão atender os requisitos recomendados pela NBR 5410 (proteção e segurança) da ABNT.

§2º. O projeto luminotécnico das edificações deverá atender os padrões estabelecidos na NBR ISSO/CIE 8995-1 (iluminação de ambientes de trabalho) da ABNT, sempre que aplicável.

Art. 167. É obrigatória a existência de instalações elétricas em todas as edificações situadas em locais e logradouros servidos por rede de distribuição de energia.

§1º. A instalação de medidores deverá atender aos padrões técnicos exigidos pela concessionária, ser independente por unidade consumidora e estar localizados no pavimento térreo, com fácil acesso para leitura.

§2º. As instalações de energia para dentro do lote deverão ser embutidas sob pisos e em paredes.

Art. 168. O projeto e a instalação dos equipamentos elétricos deverão cumprir as determinações do Corpo de Bombeiros e a legislação aplicável quanto à proteção contra incêndio.

Seção IV Das Instalações de Gás

Art. 169. Toda e qualquer fonte de alimentação de gás GLP, na forma de botijões, balas ou similares deve ser disposta externamente à edificação, em local construído e ventilado permanentemente, para isolamento e fins de guarda dos equipamentos, seja em uso ou em estoque, conforme determinações de segurança do Corpo de Bombeiros e legislação aplicável quanto à prevenção de risco de explosão e incêndio.

Seção V Das Instalações Especiais

Art. 170. Os projetos sujeitos à aprovação dos órgãos interagentes com o licenciamento de obras deverão atender as exigências estabelecidas por estes, instruindo-o para posterior apresentação ao órgão municipal competente, com vistas à obtenção da licença de obras.

§1º. As instalações especiais de segurança, como para-raios e de combate a incêndios, bem como aquelas sujeitas à avaliação de impactos ambientais e exigências de vigilância sanitária deverão atender as Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis e disposições exaradas pelos órgãos competentes.

§2º. Edificações que abriguem usos e atividades que impliquem a manipulação e o descarte de efluentes com substâncias e/ou produtos químicos contaminantes, tais como postos de abastecimento e lavagem de veículos, lavagem de roupa a seco, galvanoplastia, douração ou cromagem, marmorarias e similares, deverão ser dotados de instalações para tratamento prévio dos efluentes antes do seu lançamento na rede pública de esgotos, quando cabível, ou para acondicionamento anterior à sua destinação final, sujeitando-se às exigências dos órgãos competentes em cada caso.

Art. 171. Os equipamentos geradores de calor nas edificações destinadas a abrigar atividades de produção deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se:

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

II. Distância mínima de 1m (um metro) das paredes.

Art. 172. As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos deverão observar as exigências da legislação aplicável, além das seguintes disposições:

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

II. Ser dotadas de ralos com grelha em todo o alinhamento voltado para as calçadas públicas, confeccionados e instalados de acordo com a NBR 9050 da ABNT;

III. Os tanques de combustível deverão guardar afastamento mínimo de 4m (quatro metros) do alinhamento da via pública e demais instalações;

IV. A edificação deverá ser projetada de modo que as propriedades vizinhas ou logradouros públicos não sejam molestados pelos ruídos, vapores, jatos e aspersão de água, óleo e quaisquer efluentes ou resíduos originados dos serviços automotivos.

Art. 173. Toda edificação destinada ao uso público ou coletivo, além daquelas obrigadas por lei, deverá prever instalações para reserva de incêndio, conforme padrões estabelecidos pelo Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. A edificação preservada ou tombada por força de lei deverá ser dotada das condições exigidas para prevenção de incêndios, conforme as instruções técnicas do Corpo de Bombeiros aplicáveis.

CAPÍTULO XII

DAS ÁREAS LIVRES DE IMPERMEABILIZAÇÃO E DA DRENAGEM DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 174. As áreas do lote ou gleba mantidas livres de impermeabilização atenderão aos seguintes requerimentos:

I. Poderão ter até 50% (cinquenta por cento) de sua área recoberta por deck vazado e/ou concregrama e/ou ter assentado piso drenante com capacidade de percolação mínima de 80% (oitenta por cento);

II. Ter, no mínimo, parcela de 50% da área mantida livre e vegetada e, quando arborizada, preferencialmente com espécies regionais nativas do Bioma Mata Atlântica.

Parágrafo único. As áreas de projeção de prismas de ventilação e iluminação (PVI), se vegetadas poderão compor ao somatório da taxa de permeabilidade prevista para o imóvel, bem como jardins e acessos, inclusive de garagem e áreas de estacionamento descobertas localizados sobre o solo natural, recobertos com piso drenante ou concregrama, nas condições estabelecidas no inciso I deste artigo.

Art. 175. Além das condições técnicas obrigatórias, é recomendada a implantação de solução de drenagem distribuída para retenção de águas pluviais em lotes cujas áreas impermeabilizadas sejam superiores a 600 m² (seiscentos metros quadrados).

§1º. As águas pluviais retidas deverão ser preferencialmente utilizadas para fins não potáveis, podendo ainda infiltrar no solo e/ou serem despejadas na rede pública de drenagem.

§2º. A coleta das águas pluviais provenientes de coberturas e áreas impermeabilizadas do lote para uso não potável deverá ser executada por intermédio de sistema independente de captação, reservação, adução e distribuição das instalações de água potável, além de atendidos os padrões estabelecidos na NBR 15.527 da ABNT.

§3º. As instalações e equipamentos necessários ao cumprimento da obrigação estabelecida no caput deste artigo poderão ser localizados nos afastamentos.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I DAS EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES

Art. 176. As edificações multifamiliares deverão conter:

I. Hall de entrada ou portaria;

II. Circulações de uso comum dos condôminos com pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), mantido o mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) abaixo da projeção de vigas estruturais e eventuais seções de elementos do teto;

III. Caixas postais individuais por unidade residencial autônoma junto aos acessos principais da edificação;

IV. Depósito para estocagem de resíduos sólidos domiciliares, localizado no pavimento térreo, com piso e paredes revestidos de material impermeável, resistente e de fácil limpeza, ventilado e iluminado, com acesso que permita a livre movimentação dos contentores para estocagem, dotado de facilidades para a higienização, com área mínima de 2,50m² (dois metros e cinquenta centímetros quadrados), suficiente para abrigar e permitir a livre movimentação da quantidade mínima de contentores para acondicionar o volume gerado na edificação.

V. Medidores e hidrômetros individuais por unidade residencial autônoma com fácil acesso, localizados no pavimento térreo;

VI. Localização do depósito de gás GLP fora do corpo da edificação, conforme disposto nesta Lei;

VII. Instalações exigidas pelos prestadores de serviços públicos;

VIII. Dispositivos exigidos pelo Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. Em reformas da edificação multifamiliar existente admite-se solução diferenciada das condições gerais exigidas correspondentes aos incisos de I a V, ao critério do órgão municipal competente.

Art. 177. As edificações multifamiliares verticais com 5 (cinco) ou mais pavimentos deverão dispor complementarmente de:

I. Sanitário disponível para uso do pessoal em serviço;

II. Local para guarda de material de limpeza e tanque de lavagem;

III. Compartimento de coleta em cada pavimento para acondicionamento temporário dos resíduos sólidos gerados nas unidades domiciliares, com piso e paredes revestidos com material impermeável, resistente e de fácil limpeza, e largura mínima com 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III. Local exclusivo para recreação e lazer dos moradores em parte ou totalmente coberto atendendo às seguintes disposições:

a) parte coberta contínua calculada na proporção de 1,20m² (um metro e vinte centímetros quadrados) por compartimento destinado ao descanso noturno de cada unidade residencial da edificação, garantindo-se o mínimo de 40m² (quarenta metros quadrados);

b) possibilidade de inscrição de um círculo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso coberta;

c) manutenção de elemento separador da circulação e do estacionamento de veículos com, no mínimo, 90cm (noventa centímetros) de altura, não podendo ser aberta diretamente para esta ou acesso ou vão de ventilação dos depósitos de estocagem de resíduos sólidos e de gás.

Art. 178. Se ao local de recreação e lazer se agregarem salão de festas, academias de ginástica, brinquedotecas, entre outros ambientes para diversão e lazer, deverão ser previstos banheiros separados por sexo e, no mínimo, 1 (um) banheiro acessível independente ou cabine sanitária inclusa em cada um dos banheiros coletivos, no mesmo pavimento e dotadas das condições de acessibilidade estabelecidas na NBR 9050.

CAPÍTULO II DOS GRUPAMENTOS EDÍLIOS

Art. 179. Quando constituído grupamento edifício vertical ou horizontal composto por 3 (três) ou mais edificações em um mesmo empreendimento, o projeto será acompanhado do plano geral de urbanização.

§1º. Além de atender às disposições aplicáveis deste COE e da legislação de uso e ocupação do solo urbano, os grupamentos edifícios se submetem às seguintes exigências:

I. As vias internas de circulação do grupamento atenderão, no mínimo, ao padrão e exigências estabelecidos para a via Local conforme a legislação de parcelamento do solo urbano, salvo maior exigência do órgão municipal competente;

II. As calçadas internas ao empreendimento devem ser obrigatoriamente arborizadas, preferencialmente com espécies regionais nativas do Bioma Mata Atlântica;

III. A reserva para áreas verdes internas ao empreendimento corresponderá ao percentual da taxa de permeabilidade determinada na legislação de uso e ocupação do solo urbano para a zona em que se localizar devendo esta ser arborizada, preferencialmente com espécies regionais nativas do Bioma Mata Atlântica;

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

IV. Todas as áreas de uso comum do empreendimento deverão atender as condições de acessibilidade universal previstas na NBR 9050 da ABNT;

V. Os acessos para pedestres e veículos ao empreendimento, a partir do logradouro público, deverão ser independentes;

VI. Dispor de local de transbordo ou acondicionamento junto à testada do empreendimento, de forma a permitir a coleta dos resíduos sólidos, conforme indicação da Prefeitura Municipal;

VII. A instalação de medidores deve possibilitar a leitura pelas concessionárias de serviços a partir da via pública.

VIII. As áreas reservadas ao estacionamento de veículos em pátio descoberto deverão ser arborizadas e pavimentadas com piso do tipo drenante, e dessa forma integrarão o cálculo do percentual exigido para a taxa de permeabilidade.

§2º. O Certificado de Habite-se das edificações que integram o grupamento edilício está subordinado à prévia aceitação das obras de urbanização por parte dos órgãos competentes.

§3º. Os grupamentos edilícios se submetem ao EIV e/ou às disposições quanto aos Polos Geradores de Tráfego nos casos previstos em legislação específica.

CAPITULO III DAS VILAS URBANAS

Art. 180. As vilas urbanas, além de submetidas às exigências da legislação municipal de uso e ocupação do solo urbano, atenderão as seguintes disposições:

I. As unidades edificadas da vila poderão ser dispostas de forma horizontal ou sobrepostas, geminadas ou não, e deverão atender as dimensões e parâmetros edilícios estabelecidos neste COE para os compartimentos dependendo de sua destinação;

II. Cada unidade edificada da vila poderá alcançar a altura máxima de 6m (seis metros), contados a partir da cota de soleira até a laje ou base da cobertura, sendo admitida a disposição dos elementos para seu funcionamento sobre esta;

III. Área interna de circulação de pedestres para acesso aos lotes edificados, dotada das seguintes dimensões:

a) largura mínima igual a 3m (três metros) e comprimento máximo igual a 37,50m (trinta metros e cinquenta centímetros), quando organizada em fila única implantada em um dos lados do terreno;

b) largura mínima igual a 5m (cinco metros) e comprimento máximo igual a 75m (setenta e cinco metros) em cada segmento ou seção, quando implantada nos dois lados do terreno;

IV. 50% da área resultante da aplicação da taxa de permeabilidade da vila deverão ser mantidas livres de impermeabilização e vegetadas preferencialmente com espécies regionais nativas do Bioma Mata Atlântica, sendo as áreas remanescentes pavimentadas com piso do tipo drenante ou material de mesmo efeito;

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

V. Todas as áreas de uso comum dos condôminos da vila deverão atender as condições de acessibilidade universal previstas na NBR 9050 da ABNT;

VI. No caso de previsão de estacionamento para veículos, este deverá localizar-se de forma independente da área de circulação de pedestres, sendo proibido o uso desta para acesso ou estacionamento de veículo em qualquer caso, observadas, ainda, as seguintes disposições:

a) a área reservada ao estacionamento de veículos poderá ser localizada em local contíguo à vila devendo, em qualquer solução adotada, manter acesso direto com a área interna de circulação de pedestres;

b) a área reservada ao estacionamento de veículos em pátio descoberto deverá ser arborizada e pavimentada com piso do tipo drenante, e dessa forma integrará o cálculo do percentual exigido para a taxa de permeabilidade a ser assegurada em relação à área total da vila;

VII. Os acessos para pedestres e veículos à vila, a partir do logradouro público, deverão ser independentes;

VIII. Dispor de local de transbordo ou acondicionamento junto à testada da vila, de forma a permitir a coleta dos resíduos sólidos, conforme indicação da Prefeitura Municipal;

IX. Dispor de local voltado para a via pública para instalação de medidores, de forma a possibilitar a leitura pelas concessionárias de serviços públicos a partir da calçada.

Parágrafo único. A vila quando associada a empreendimento imobiliário que a englobe, poderá ter o acesso na testada do lote com este compartilhado, cujas condições e dimensionamento serão analisados caso a caso pelo órgão municipal competente.

CAPÍTULO IV DAS EDIFICAÇÕES DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 181. Todas as edificações destinadas a abrigar atividades de comércio e serviços atenderão às disposições deste COE sempre que aplicável e às exigências específicas estabelecidas neste Capítulo.

Parágrafo único. As atividades de comércio e serviços destinadas ao atendimento do público em geral deverão atender as condições específicas de acessibilidade universal estabelecidas em legislação e normas técnicas, além daquelas previstas neste COE.

Art. 182. Toda a edificação ou unidade comercial ou de serviços em que a atividade exija a troca de roupa ou o uso de uniforme ou similar será dotada de local apropriado para vestiário com armários individuais, observada a separação por sexo para uso dos funcionários.

Art. 183. Todas as edificações de comércio e serviços que abriguem atividades geradoras de ruído devem promover o seu tratamento acústico, de forma a não causar incômodos à vizinhança.

Art. 184. As edificações que abriguem ou manipulem substâncias inflamáveis, inclusive a utilização de gás GLP, obedecerão às normas estabelecidas neste COE, em regulamentação própria dos órgãos competentes e do Corpo de Bombeiros.

Art. 185. Toda atividade potencialmente geradora de impacto ao meio urbano, conforme disposições da legislação municipal de uso e ocupação do solo urbano, tais como galerias e centros comerciais, *shopping centers* e supermercados, e enquadradas na exigência de realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), só terão as obras licenciadas após o estabelecimento das contrapartidas previstas em Lei.

Seção II

Das Edificações Destinadas ao Consumo de Gêneros Alimentícios

Art. 186. As edificações destinadas ao consumo de gêneros alimentícios como bares, lanchonetes, restaurantes e similares deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo para uso do público, além do banheiro acessível, conforme exigências da NBR 9050 da ABNT.

Parágrafo único. As edificações cujo somatório das áreas dos espaços destinados ao atendimento e circulação do público possua até 50m² (cinquenta metros quadrados), poderão conter apenas 1 (um) banheiro para uso de ambos os sexos, desde que este seja totalmente acessível para utilização de pessoa com deficiência.

Art. 187. Os compartimentos das edificações destinados à fabricação, manipulação, preparo, depósito ou acondicionamento de alimentos deverão ser dotados de:

- I. Piso revestido de material resistente, lavável, impermeável e de fácil limpeza;
- II. Paredes revestidas de material resistente, liso, lavável, impermeável e de fácil limpeza;
- III. Telas contra insetos nas janelas e proteção contra roedores nas portas.

Parágrafo único. Além das disposições previstas neste artigo, deverão ser atendidas as exigências impostas pela Vigilância Sanitária em cada caso.

Seção III

Das Edificações Destinadas à Hospedagem Permanente ou Transitória

Art. 188. Os estabelecimentos de hospedagem, além das demais disposições legais aplicáveis, deverão dispor ainda das seguintes condições:

- I. Banheiro, privativo ou coletivo, para os hóspedes, este último separado por sexo e, no caso de atender a mais de uma pessoa simultaneamente, dotado de cabines individuais para banho com cabideiros e dimensionadas de forma a permitir a troca de roupas;
- II. Banheiro e vestiário para os empregados, separados por sexo;
- III. 5% (cinco por cento) ou mais do total de dormitórios com banheiro privativo, ambos dotados de condições de acessibilidade universal para uso da pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, localizados em rotas acessíveis, salvo maior exigência legal;

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

IV. Acessos à edificação, às unidades de hospedagem e demais ambientes de uso do público, inclusive em suas conformações internas, dotados de acessibilidade universal segundo a NBR 9050.

Parágrafo único. Os estabelecimentos de hospedagem deverão atender às mesmas exigências das habitações multifamiliares quanto às circulações verticais e horizontais, elevadores, compartimentos de limpeza e depósito de resíduos sólidos, além de outras aplicáveis previstas neste COE.

Art. 189. As unidades habitacionais dos hotéis-residência ou *flats* conterão, no mínimo, 2 (dois) compartimentos de permanência prolongada, 1 (um) banheiro e 1 (uma) cozinha, com área total igual ou maior que 45m² (quarenta metros quadrados).

§1º. As edificações caracterizadas no *caput* deste artigo, além das demais exigências aplicáveis, atenderão às seguintes disposições específicas:

- I. Recepção para serviços de portaria e comunicações;
- II. Compartimento para serviços de administração;
- III. Compartimento para serviços de lavanderia e rouparia;
- IV. Compartimento para guarda de material e utensílios de limpeza;
- V. Compartimento para prestação de serviços de alimentação;
- VI. Compartimento para guarda de bagagem;
- VII. Sanitários e vestiários para pessoal em serviço separados por sexo;
- VIII. Dispositivos exigidos pelo Código de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros;
- IX. Instalações exigidas pelos prestadores de serviços públicos.

§2º. As edificações de que trata este artigo poderão conter um pavimento de uso comum, destinado às atividades de recreação, alimentação e outros serviços próprios de hotelaria.

Seção IV Das Oficinas de Veículos

Art. 190. As oficinas de veículos, além das demais disposições aplicáveis, deverão atender às seguintes exigências:

- I. Piso impermeável resistente a lavagens frequentes;
- II. Vestiários para os funcionários separados por sexo, dotados de chuveiro;
- III. Sanitários para usuários e funcionários separados por sexo;
- IV. Muro de divisa com terrenos vizinhos, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

V. Proteção contra ruído e demais interferências dos processos de trabalho adotados no estabelecimento para a segurança, o conforto e a qualidade ambiental na vizinhança e nos logradouros públicos adjacentes;

VI. Despejos e águas residuais coletados por caixa de areia e caixa separadora de óleo antes de serem lançados na rede pública de esgoto sanitário ou outro destino, de acordo com o órgão municipal competente.

Parágrafo único. Sem prejuízo de outros sistemas de abastecimento de água da edificação, o serviço de lavagem de veículos, quando houver, deverá utilizar complementarmente águas pluviais, coletas e reservadas por meio de dispositivos próprios.

CAPÍTULO V DAS EDIFICAÇÕES DE USO MISTO

Art. 191. As edificações de uso misto atenderão às disposições pertinentes a cada uma de suas partes funcionais, de forma a que não haja interferência ou prejuízo na qualidade e desempenho de suas funções.

Art. 192. As edificações de uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços deverão ser projetadas de modo a não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos residentes, bem como prever acessos independentes entre as diferentes economias.

CAPÍTULO VI DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS

Art. 193. A construção, a reforma ou a adaptação de prédios para uso industrial somente será admitida em áreas previamente definidas pela legislação municipal de uso e ocupação do solo urbano ou validado pelo Macrozoneamento do território municipal, além das determinações e regras ambientais.

§1º. A licença de Obra só será emitida depois de atendidas as exigências quanto aos dispositivos a adotar para coleta, tratamento e acondicionamento de quaisquer efluentes, resíduos e/ou poluentes decorrentes da produção ou transformação de materiais ou produtos exarados pelo órgão municipal ambiental competente.

§2º. Incluem-se na obrigação disposta no parágrafo anterior aquelas edificações destinadas às atividades de marmoraria, serraria e marcenaria, cromagem e galvanoplastia, beneficiamento de produtos agropecuários, dentre outros.

Art. 194. As edificações para uso industrial deverão satisfazer às exigências do Ministério do Trabalho e Previdência Social e dos órgãos ambientais e de vigilância sanitária, devendo os compartimentos ser dimensionados em função das atividades que lhes serão destinadas.

Art. 195. As edificações destinadas às atividades industriais deverão dispor de vestiários, sempre que couber, e instalações sanitárias separadas por sexo para uso dos funcionários.

Art. 196. Locais de trabalho dotados com iluminação natural, sempre que possível de forma a atender condições adequadas de iluminância e eficiência energética, sendo admitidos lanternim,

shed e outros mecanismos de iluminação zenital, desde que não contribuam para o aumento da carga térmica no interior da edificação.

CAPÍTULO VII DAS EDIFICAÇÕES DE SAÚDE E EDUCAÇÃO

Art. 197. As edificações de saúde e educação atenderão às exigências dos regulamentos que lhes forem aplicáveis, além das disposições deste COE e da NBR 9050 da ABNT no que couber.

§1º. As edificações destinadas às atividades de saúde observarão as disposições de vigilância sanitária estabelecidas pelos órgãos municipais, estaduais e federais que tratam da matéria.

§2º. Todas as edificações destinadas às atividades de saúde e educação deverão apresentar arquitetura e condições técnico-constructivas compatíveis com o grupo etário que compõe a sua clientela.

Art. 198. As edificações destinadas a estabelecimentos de saúde e educação deverão obedecer no que couber às condições fixadas pelos respectivos órgãos municipal, estadual e federal responsáveis por cada uma dessas políticas setoriais.

CAPÍTULO VIII DAS EDIFICAÇÕES PÚBLICAS DOS GOVERNOS FEDERAL E ESTADUAL

Art. 199. Sem prejuízo das exigências aplicáveis estabelecidas neste COE, toda edificação destinada à prestação de serviços sob a responsabilidade do Poder Público Federal e Estadual deverá ser construída, adaptada ou reformada de modo a:

- I. Atender as exigências da legislação federal de acessibilidade e adotar os padrões previstos nas Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis;
- II. Contemplar soluções projetuais em garantia da sustentabilidade, do conforto ambiental e da racionalidade do uso dos recursos naturais;
- III. Racionalizar o uso da água, utilizando metais e aparelhos sanitários economizadores, bem como adotando dispositivo para coleta e armazenamento de água da chuva destinada à limpeza de áreas externas e à irrigação;
- IV. Promover a eficiência energética das edificações e dos equipamentos.

CAPÍTULO IX DOS LOCAIS DE CONCENTRAÇÃO E REUNIÃO DE PESSOAS

Art. 200. Considera-se local de concentração e reunião de pessoas igrejas, templos, estádios, auditórios, ginásios esportivos, salões de exposição e convenções, casas de festa, cinemas, teatros e cinemas, parques de diversões, circos, entre outros.

Art. 201. Os locais de concentração e reunião de pessoas, ainda que temporárias, atenderão as condições de acessibilidade dispostas na NBR 9050, nos regulamentos contra incêndio e pânico e naquelas aplicáveis deste COE.

Art. 202. Qualquer compartimento projetado para afluência e concentração de público terá sua lotação e dimensionamento calculado nas seguintes proporções:

a) área mínima de 1 (uma) pessoa para cada 80cm² (oitenta centímetros quadrados) em *halls, foyers*, locais de espera e similares;

b) platéias e espaços destinados a espectadores sentados, área mínima de 45cm² (quarenta e cinco centímetros quadrados) por pessoa;

c) platéias e espaços destinados a espectadores em pé, área mínima de 25cm² (vinte e cinco centímetros quadrados) por pessoa.

Parágrafo único. As áreas mínimas correspondentes à reserva de assentos para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, respectivos acompanhantes e reserva de assentos para pessoas obesas serão calculadas segundo as exigências, condições e parâmetros definidos na NBR 9050 da ABNT.

Art. 203. Instalações de circo, parque de diversões e outras de caráter temporário com afluência de público em geral, além de outras disposições da legislação aplicável, deverão atender às seguintes exigências:

I. Implantação no terreno de modo a garantir afastamento mínimo de 10m (dez metros) do alinhamento com o logradouro público, das divisas com terrenos vizinhos e de qualquer edificação;

II. Terreno isolado por muro, gradil ou cerca metálica;

III. Acessos independentes para entrada e saída do público, em condições de segurança para escape, segundo dimensionamento exigido pelo Corpo de Bombeiros;

IV. Instalações sanitárias independentes ainda que temporárias separadas por sexo, com solução adequada de destino final dos dejetos, para utilização pelo público e pelo pessoal de serviço, na proporção e condições determinadas pela legislação aplicável;

V. Adoção de iluminação de emergência;

VI. Local adequado para coleta e acondicionamento dos resíduos sólidos.

Art. 204. As edificações destinadas a abrigar atividades geradoras de ruído em razão da concentração de pessoas ou das atividades nelas desenvolvidas deverão ser dotadas de tratamento acústico, incluindo tetos, paredes, vãos, janelas e portas.

CAPÍTULO X DOS EDIFÍCIOS-GARAGEM

Art. 205. Os edifícios-garagem, além das demais disposições desta Lei, deverão atender as seguintes exigências:

I. Os serviços de controle e recepção devem estar localizados no interior da edificação ou lote, bem como a reserva de área destinada à acumulação de veículos correspondente a 5% (cinco por cento), no mínimo, da área total reservada às vagas de estacionamento;

II. A entrada e a saída de veículos deverão conter vãos com largura mínima de 3m (três metros) cada um, tolerando-se a existência de um único vão com largura mínima de 6m (seis metros);

III. Quando providos de rampas ou elevadores simples para veículos, em que haja circulação interna destes, as pistas de rolamento terão largura mínima de 3m (três metros);

IV. Edifícios-garagem com quatro ou mais pavimentos devem instalar pelo menos um elevador para transporte de passageiros;

V. Dispor de salas de administração, sala de espera e instalações sanitárias para usuários e empregados independentes;

VI. O local de saída de veículos para o logradouro público deverá ser dotado de mecanismo redutor de velocidade, além de sinalizado e sonorizado, de forma a garantir a segurança dos pedestres que transitam pela calçada;

VII. Nos projetos deverão constar obrigatoriamente as indicações gráficas da localização de cada vaga de veículo e dos esquemas de circulação, não sendo permitido considerar, para efeito de cálculo das áreas necessárias aos locais de estacionamento, as rampas, passagens e circulações;

VIII. Os planos inclinados das rampas devem distar, no mínimo, 3m (três metros) do alinhamento da edificação reservado à entrada e saída de veículos limítrofe à calçada.

CAPÍTULO XI

DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO MANEJO E DEPÓSITO DE EXPLOSIVOS, MATERIAL INFLAMÁVEL E COMBUSTÍVEIS

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 206. A edificação destinada à fabricação, manipulação, guarda e comercialização de material explosivo deverá atender à Norma Regulamentadora - NR19 do Ministério do Trabalho, além das demais disposições aplicáveis desta Lei.

§1º. A emissão da Licença de Obra para as edificações caracterizadas no *caput* deste artigo dependerá da aprovação prévia das condições estabelecidas de combate a incêndio e pânico pelo Corpo de Bombeiros e do órgão ambiental competente.

§2º. Toda e qualquer manipulação de material explosivo ou inflamável em operações de carga e descarga, bem como atividade comercial de venda no varejo, deve ser realizada no interior da propriedade em ambiente ou local próprio e separada da área reservada à estocagem.

Seção II

Dos Postos de Serviços e Abastecimento de Veículo

Art. 207. Os postos de abastecimento de combustíveis e serviços para veículos automotivos, além das disposições aplicáveis da legislação ambiental e da regulamentação específica estadual e federal, deverão atender às determinações fixadas na legislação municipal específica, em especial a que trata do uso e ocupação do solo urbano, e neste COE.

§1º. Para o licenciamento municipal das instalações de postos de abastecimento e serviços para veículos é obrigatório o atendimento das exigências dispostas na legislação ambiental, de segurança do trabalho e do Corpo de Bombeiros aplicáveis, além das normas técnicas brasileiras sobre o assunto e nas normas da Agência Nacional do Petróleo (ANP).

§2º. Os postos de serviços e abastecimento de veículos deverão distar, no mínimo, 100m (cem metros) de equipamentos públicos comunitários existentes ou projetados e ser instalados em edificações destinadas exclusivamente para esse fim.

Art. 208. Os postos de abastecimento e serviços para veículos automotivos serão implantados de acordo com os parâmetros da Resolução CONTRAN nº 38/1998 e da Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho - NR 20.

§1º. Tanques, bombas, filtros, descarga à distância e respiros deverão manter distância de 15m (quinze metros) de qualquer divisa com imóveis adjacentes, além das seguintes exigências:

I. Haver muro de divisa com terrenos vizinhos, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II. Nos estabelecimentos em que haja lavagem ou lubrificação de veículos, os compartimentos destinados a estas finalidades deverão ser projetados de modo a proteger a vizinhança e o logradouro público dos incômodos decorrentes de seu funcionamento, devendo ser coletados os despejos em caixa de areia e caixa separadora de óleo antes de serem lançados na rede pública de esgoto sanitário ou outro destino, de acordo com o órgão municipal competente.

III. Possuir pelo menos 3 (três) poços de monitoramento de qualidade da água do lençol freático;

IV. Sem prejuízo de outros sistemas de alimentação de energia da edificação, o serviço de abastecimento de veículos elétricos, quando houver, deverá utilizar complementarmente geração de energia fotovoltaica, coletada e reservada por meio de dispositivos próprios.

§2º. Outros usos eventuais conviventes com o uso principal dos postos de abastecimento de veículos no mesmo imóvel deverão atender as exigências específicas para estes previstas neste COE, sempre que aplicáveis, além de:

I. Acesso separado, acessível e protegido do pátio e/ou locais destinados aos serviços automotivos;

II. Banheiros dotados de chuveiros e vestiários para os empregados separados por sexo;

III. Sanitários para usuários separados por sexo e dotados das condições de acessibilidade previstas na NBR 9050 da ABNT;

Art. 209. As medidas de proteção estabelecidas nesta Seção se aplicam a todas as atividades que possuam estocagem subterrânea de combustíveis, sempre que cabível.

Art. 210. A emissão do Habite-se fica vinculada à realização de testes de estanqueidade e análises de amostras de água coletada, segundo as normas técnicas e critérios estabelecidos pelo órgão ambiental competente.

CAPÍTULO XII DAS EDÍCULAS E GUARITAS

Art. 211. Admite-se a construção de edícula destinada ao abrigo de atividades complementares e de apoio à edificação principal, conforme previsto na legislação de uso e ocupação do solo urbano e desde que:

I. Observados os afastamentos e recuos, o gabarito e as taxas de ocupação e permeabilidade previstas na legislação de uso e ocupação do solo urbano;

II. A altura máxima da edícula não ultrapasse 6m (seis metros), excluídos eventuais elementos para o seu funcionamento dispostos sobre a cobertura;

III. Atenda as exigências da legislação contra incêndio e pânico do Corpo de Bombeiros, sendo a distância mínima a manter entre quaisquer elementos da edícula e a edificação principal igual a 3m (três metros).

Art. 212. Se instalada guarita para controle de entrada, esta deverá ser implantada totalmente dentro dos limites do lote, podendo situar-se sobre o afastamento frontal, desde que sua área máxima não ultrapasse 5m² (cinco metros quadrados).

CAPÍTULO XIII DAS CHURRASQUEIRAS E CHAMINÉS

Art. 213. Churrasqueiras e similares de uso domiciliar devem ser confeccionadas em material incombustível, com chaminé de exaustão posicionada na altura mínima igual a 1m (um metro) acima da cumeeira do telhado;

Parágrafo único. As churrasqueiras devem ser instaladas e isoladas de modo a não transferir calor ao imóvel vizinho.

Art. 214. As chaminés de qualquer tipo, para uso comercial, de serviço ou industrial, deverão conter altura suficiente para garantir a boa dispersão dos gases, conforme a legislação aplicável e as normas técnicas específicas.

Parágrafo único. O órgão municipal competente, quando julgar necessário, poderá determinar a modificação das chaminés existentes, ou o emprego de sistemas de controle de poluição atmosférica.

CAPÍTULO XIV DAS CONSTRUÇÕES EM MADEIRA OU MATERIAL PERECÍVEL

Art. 215. Construções em madeira devem atender às especificações da NBR 7190 - Projetos de Estruturas de Madeira da ABNT.

§1º. É proibida a utilização de construções em madeira para uso de atividades industriais e qualquer outra atividade produtiva ou comercial que implique guarda ou manipulação de produtos e substâncias inflamáveis.

§2º. A madeira a ser utilizada nas construções deverá seguir aos critérios de manejo florestal sustentável e certificada pelos órgãos ambientais competentes.

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

Art. 216. A construção executada integralmente de madeira ou suas partes, além de submeterem-se às demais disposições aplicáveis deste COE atenderá aos seguintes requisitos específicos:

I. Partes de madeira afastada do solo e dotada de embasamento, ou outro tipo de sustentação, resistente à umidade;

II. Instalações elétricas executadas segundo as especificações da NBR 5410 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão da ABNT;

III. Provisão de instalações para abastecimento e tratamento da água potável, de esgotamento sanitário e drenagem conforme as disposições deste COE;

IV. Partes destinadas às áreas molhadas ou de cocção, como banheiros, áreas de serviço e cozinhas, dotadas de tratamento ou revestimento que impeça a retenção de umidade e a propagação de chamas;

V. Churrasqueiras, fogões a lenha e similares construídos em alvenaria, com local de queima forrado em material refratário e altura mínima das chaminés de exaustão igual a 1m (um metro) acima da cumeeira do telhado;

VI. Afastamento de qualquer ponto das divisas do lote com, no mínimo, 3m (três metros);

VII. Afastamento entre construções no mesmo lote com, no mínimo, 4m (quatro metros);

VIII. Altura da edificação com, no máximo, 12m (doze metros) de altura, admitindo-se mezanino ou jirau e utilização de sótão;

§1º. Construções de madeira com mais de 8m (oito metros) de altura, destinadas ao uso residencial unifamiliar e, em qualquer caso, para uso multifamiliar, institucional, comercial ou de serviços, condicionam-se a parecer favorável de viabilidade do Corpo de Bombeiros para a aprovação de projeto e licenciamento pelo órgão municipal competente.

§2º. As disposições desta Seção aplicam-se às construções de madeira no meio rural sempre que couber.

Art. 217. A autoconstrução da habitação de interesse social em madeira se submete ao Programa de Assistência Técnica do Município de Itaocara/RJ.

Parágrafo único. As soluções e instalações de saneamento básico, bem como demais dispositivos para funcionamento das edificações em madeira de interesse social deverão considerar as seguintes disposições, sempre que aplicáveis:

a) local para acondicionamento dos resíduos sólidos orgânicos gerados na edificação e/ou previsão de destinação por meio de compostagem;

b) local para acondicionamento da parte seca dos resíduos sólidos em vasilhame que possa ser lacrado;

c) local para despejo e tratamento de esgotos, fossa séptica ou outra solução adequada;

d) local para acondicionamento de bujão de gás GLP fora da edificação principal, conforme exigências deste COE.

Art. 218. As edificações confeccionadas com materiais perecíveis como bambu e similares, estão sujeitas à comprovação técnica da adequação das propriedades do material para fins edilícios.

Parágrafo único. Em qualquer caso, tais edificações sujeitam-se às disposições deste COE e ao critério do órgão municipal competente caberá o estabelecimento dos padrões a exigir e/ou excepcionar no ato da aprovação do projeto.

CAPÍTULO XV DAS EDIFICAÇÕES COM COBERTURA EM FIBRAS NATURAIS

Art. 219. É proibida a construção de edificação com cobertura de fibras naturais a menos de 100m (cem metros) de distância de postos de abastecimento de combustível, depósitos de substâncias inflamáveis de qualquer tipo e de fabricação ou revenda de fogos de artifício.

Art. 220. Construções com cobertura de fibra natural (sapé, piaçava e similares) atenderão às seguintes exigências específicas:

I. As instalações elétricas, além de atenderem a NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão da ABNT, quando executadas com fiações não embutidas, em alvenaria ou em concreto devem ser totalmente isoladas por eletrodutos metálicos;

II. Estarem afastadas no mínimo 5m (cinco metros) de eventuais fontes de calor, que devem ser devidamente isoladas;

III. Depósitos de gás GLP e similares devem ser mantidos fora da projeção de cobertura da construção, com afastamento mínimo de 3m (três metros) de seu perímetro, observada a NBR 13523 da ABNT;

IV. Se existentes sob a cobertura de fibra natural, fogões, fornos, churrasqueiras e similares devem prever sua localização em compartimento com piso, parede e cobertura incombustíveis;

V. As saídas para exaustão de chaminés, coifas e congêneres devem estar localizadas, no mínimo, a 2m (dois metros) de distância de qualquer ponto da cobertura e em nenhuma hipótese diretamente acima desta;

VI. O projeto, após análise do Corpo de Bombeiros, deve conter todas as indicações para provimento das exigências de prevenção e combate a incêndio e pânico.

Parágrafo único. Sem prejuízo das demais disposições deste COE, construções executadas em qualquer material, sejam principais, sejam complementares, que utilizem como cobertura fibras naturais, como sapé, piaçava e similares serão admitidas somente após emissão de parecer favorável de viabilidade do Corpo de Bombeiros e da Secretaria Municipal responsável pelo controle de doenças tropicais, para a aprovação de projeto e licenciamento de obras pelo órgão municipal competente.

CAPÍTULO XVI DAS ESTRUTURAS E EDIFICAÇÕES DE GRANDE PORTE OU ESPECIAIS

Art. 221. Toda e qualquer estrutura, edificação ou complexo edilício de grande porte, independentemente de sua natureza e/ou destinada à aglomeração e intenso afluxo de pessoas ou grandes plateias e/ou classificadas como Polos Geradores de Tráfego (PGT), além das disposições aplicáveis deste COE, atenderão às seguintes exigências:

I. Disposições da legislação de uso e ocupação do solo urbano e regulamentos atinentes ao planejamento e controle dos impactos gerados pela concentração do tráfego de pessoas e veículos;

II. Disposições referentes à prevenção de pânico e incêndio do Corpo de Bombeiros;

III. Condições de acessibilidade universal plena conforme previsto nas normas técnicas e legislação federal aplicável, incluindo os acessos desde a calçada e áreas de estacionamento ao interior da edificação ou complexo edilício inclusive, sendo obrigatória a previsão de rampas acessíveis para circulação de pedestres, sem prejuízo de outras formas de locomoção e escadas.

Parágrafo único. Aplicam-se as condições estabelecidas neste Capítulo à instalação de estruturas especiais como parques de diversão, circos e congêneres ou destinadas a qualquer atividade conforme caracterizadas no caput deste artigo, permanentes ou transitórias e, em qualquer caso, sendo obrigatória sua estrutura confeccionada em material incombustível.

CAPÍTULO XVII DA INSTALAÇÃO DE ESTAÇÕES E EQUIPAMENTOS DE TELECOMUNICAÇÕES

Art. 222. A instalação de estações, torres, antenas e equipamentos de telefonia fixa ou móvel em qualquer parte da edificação, gleba ou lote atenderá aos requerimentos das normas expedidas pela Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL), à legislação municipal específica e às disposições deste COE aplicáveis.

§1º. Aplicam-se às estruturas e equipamentos mencionados no *caput* deste artigo os parâmetros de incomodidade e as exigências e procedimentos em consequência de seu enquadramento de impacto, conforme estabelecido na legislação municipal de uso e ocupação do solo urbano.

§2º. As condições para licenciamento das obras e fiscalização incidentes sobre os projetos tratados neste artigo são aquelas previstas na Lei Municipal nº 1.273, de 10 de setembro de 2021.

TÍTULO VIII DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO

CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 223. A fiscalização das obras e instalações, públicas ou privadas, será exercida pelo Município por intermédio de servidor lotado no órgão responsável pelo controle da atividade edilícia, autorizado, identificado e devidamente investido na função de fiscal de obras.

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

Art. 224. As pessoas físicas e jurídicas, de direito público ou privado, sujeitam-se aos procedimentos descritos neste Título e são obrigadas a colaborar com o desempenho da fiscalização municipal, fornecendo as informações que se fizerem necessárias e facilitando o acesso aos locais e equipamentos sob verificação do fiscal.

Seção II Das Denúncias

Art. 225. Qualquer violação das normas deste Código que for levada ao conhecimento da autoridade municipal, por servidor ou pessoa física que a presenciar, dará ensejo à instrução do processo administrativo correspondente, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

§1º. A comunicação deverá ser feita por escrito, devidamente assinada e contendo o nome, a identificação e o endereço de seu autor.

§2º. Recebida denúncia, a autoridade competente providenciará as diligências para verificar a veracidade da infração e deverá notificar preliminarmente o infrator, autuá-lo ou arquivar a comunicação, conforme couber.

Seção III Das Notificações e Autuações

Art. 226. A fiscalização municipal expedirá Notificação preliminar e Auto de Infração tendo em vista o cumprimento das disposições deste COE, endereçados ao proprietário da obra ou responsável técnico.

§1º. A Notificação terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para ser cumprida, a partir de sua expedição.

§2º. Esgotado o prazo fixado na Notificação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á Auto de Infração.

Art. 227. Não caberá Notificação preliminar, devendo o infrator ser imediatamente autuado, nos seguintes casos:

I. Quando iniciar obra sem a devida licença da Prefeitura Municipal e sem o pagamento dos tributos devidos;

II. No caso de Embargo ou Interdição das Obras.

CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Seção I Das Definições

Art. 228. As infrações e penalidades cometidas contra o Código de Obras e Edificações do Município de Itaocara/RJ ficam neste Capítulo estabelecidas, e podem ser aplicadas cumulativamente com o descumprimento da legislação de uso e ocupação do solo urbano municipal.

Art. 229. Às infrações ao COE serão impostas as seguintes penalidades:

- I. Multa;
- II. Embargo;
- III. Interdição;
- IV. Demolição;
- V. Cassação da Licença de Obra.

§1º. A aplicação das penas previstas não dispensa o atendimento às disposições deste COE, bem como não desobriga o infrator de ressarcir danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

§2º. Identificada obra sob a responsabilidade de órgão público de qualquer ente federado, sem a competente licença, a autoridade fiscal providenciará:

- I. Embargo da obra;
- II. Laudo Técnico circunstanciado da(s) ocorrência(s) averiguada(s) na obra;
- III. Encaminhamento à Procuradoria Geral do Município para representação junto ao órgão responsável pela obra para que providencie a sua regularização.

Seção II Do Auto de Infração e Da Multa

Art. 230. A inobservância de qualquer dispositivo legal no desenvolvimento de obras e edificações ensejará a lavratura do competente Auto de Infração, com notificação ao infrator para conhecimento.

§1º. A notificação far-se-á ao infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento (AR), ou, ainda, por edital, nas hipóteses de recusa do recebimento da notificação ou não localização do notificado.

§2º. Para os efeitos desta lei considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel, e seus sucessores a qualquer título, e ainda, quando for o caso, o autor dos projetos e/ou o executante das obras e serviços.

§3º. Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente será imposta multa pecuniária pelo órgão municipal competente.

§4º. A defesa prevista no parágrafo anterior deste artigo deverá ser protocolada pelo interessado no órgão responsável pelo julgamento dos recursos às autuações fiscais.

§5º. Tratando-se de obra em condomínio horizontal ou vertical o síndico também deverá ser cientificado da infração.

Art. 231. O auto de infração será lavrado, com precisão e clareza, pelo fiscal de obras e deverá conter as seguintes informações:

I. Local, data e hora da lavratura;

II. Identificação do autuado, contendo, sempre que possível: nome e/ou razão social; ramo de atividade; documento de identificação; número e data do alvará de licença ou de autorização e endereço;

III. Descrição clara e precisa do fato que constitui infração e, se necessário, as circunstâncias pertinentes;

IV. Citação expressa do dispositivo legal infringido;

V. Medida preventiva aplicável, quando for o caso;

VI. Penalidade cabível, com citação expressa do local de ocorrência;

VII. Intimação para apresentação de defesa, dentro do prazo de 10 (dez) dias;

VIII. Assinatura do agente autor da autuação e a indicação do seu cargo ou função.

Art. 232. Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda ao pagamento no prazo de 30 (trinta) dias corridos, cabendo recurso a ser interposto, no mesmo prazo, no órgão municipal fiscalizador que emitiu a multa.

Parágrafo Único. Negado provimento ao recurso - quando existir -, e na falta de recolhimento no prazo estabelecido, o valor da multa será inscrito em dívida ativa e encaminhado para execução fiscal.

Art. 233. As multas administrativas impostas na conformidade da presente lei, não pagas na época própria, ficam sujeitas à atualização monetária e acréscimo de juros moratórios contados do mês seguinte ao do vencimento, de acordo com a legislação tributária do Município, sem prejuízo, quando for o caso, dos honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, nos termos em que dispuser a legislação municipal pertinente.

Art. 234. A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes de desobediência contra a administração pública, previstos na legislação penal.

Art. 235. Pelas infrações às disposições deste COE será aplicado ao autor, executante e/ou proprietário, conforme o caso, as multas vinculadas à Unidade Fiscal de Referência (UR) do Município de Itaocara/RJ, apresentadas no Anexo XI. Tabela de Infrações e Multas desta Lei.

Parágrafo único. A tabela de multas, a que se refere o presente artigo, descreve condutas reprováveis, passíveis de punição administrativa de natureza objetiva, guardando relação direta ou indireta com dispositivos do COE que menciona de forma exemplificativa.

Art. 236. Na reincidência, a multa será aplicada em dobro, progressivamente.

Parágrafo único. Considera-se reincidência nova violação do mesmo dispositivo legal.

Art. 237. O pagamento da multa não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar, regularizar, demolir, desmontar ou modificar as obras executadas em desacordo com este COE, no prazo de 60 (sessenta) dias contado a partir de sua imposição.

Seção III Do Embargo de Obras

Art. 238. Poderá ser imposto o embargo a qualquer tipo de obra sempre que constatada irregularidade na execução de obra, seja pelo desatendimento às disposições deste COE ou pelo descumprimento de normas técnicas ou administrativas na construção licenciada, principalmente nos seguintes casos:

- I. Execução de obras ou instalação de equipamentos sem a Licença de Obra, quando necessário;
- II. Inobservância de qualquer prescrição essencial do projeto aprovado ou da Licença de Obra;
- III. Realização de obra sem a responsabilidade de profissional habilitado, quando indispensável;
- IV. Quando a execução da obra e/ou instalação dos equipamentos puser em risco a segurança pública, dos imóveis vizinhos e/ou do próprio pessoal empregado nos diversos serviços.

Art. 239. A execução, alteração ou eliminação de redes pluviais naturais ou construídas será embargada quando não estiverem autorizadas pela municipalidade.

§1º. O embargo só será levantado quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

§2º. O não atendimento ao embargo caracteriza infração continuada cabendo, além de multa, as providências administrativas ou judiciais aplicáveis.

Seção IV Da Interdição de Edificações, Obras e Equipamentos

Art. 240. Será interditada a edificação ou obra que incorrer nas seguintes situações:

- I. Causar risco ou dano à coletividade, ao interesse público ou ao pessoal envolvido nas obras provocado pela falta de segurança de quaisquer de seus elementos ou prática de construção adotada;
- II. Causar risco ou dano à coletividade ou ao interesse público decorrente da falta de conservação ou má utilização de fachadas, marquises, corpos em balanço, entre outros elementos da edificação total ou parcialmente concluída;

III. Havendo contaminação do solo que acarrete riscos à coletividade, com consequência à rede pública de drenagem, abastecimento de água ou de esgotamento sanitário;

Art. 241. Edificações que se encontrarem, no todo ou em parte, em ruínas, estando ameaçadas em sua segurança ou oferecendo iminente perigo por estarem com a estabilidade comprometida deverão ser interditadas ao uso, até que tenham sido executadas as providências adequadas para sua recuperação, atendendo as prescrições deste COE.

Art. 242. A interdição será imposta por escrito, mediante ato do órgão fiscalizador, sempre que indicado como necessário em laudo emitido após vistoria efetuada por profissional da área de engenharia ou arquitetura para tal fim designado.

Art. 243. O fiscal de obras, julgando conveniente, poderá interditar atividade específica ou funcionamento de equipamento em obras que estejam em desacordo com as prescrições do projeto aprovado ou com as condições da licença sem necessariamente promover o embargo da obra.

Art. 244. O Município, através da autoridade competente, deverá promover a desocupação compulsória da edificação ou obra se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores.

Art. 245. A interdição será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram ou exarcação de eventual recurso acatado.

Parágrafo único. O não atendimento à interdição caracteriza infração continuada cabendo, além de multa, as providências administrativas ou judiciais aplicáveis.

Seção V **Da Demolição Compulsória**

Art. 246. A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta nos seguintes casos:

I. Quando executada sem licenciamento ou em desacordo com o projeto licenciado, ou ainda, em desobediência ao alinhamento e/ou nivelamento fornecidos;

II. Quando for indicada, em laudo de vistoria, a necessidade de imediata demolição, parcial ou total, de obra diante da ameaça de iminente desmoronamento;

III. Quando as obras forem julgadas em risco, na sua segurança, estabilidade ou resistência e, por esse motivo, tiverem sido interditadas e o proprietário ou profissional ou firma responsável se negar a adotar as medidas de segurança ou a fazer as reparações necessárias exigidas;

IV. Quando construídos sobre canais ou redes pluviais existentes, sem anuência do órgão responsável pela rede de drenagem do Município.

V. Quando, no caso de obras que podem ser legalizadas, o proprietário ou profissional ou firma responsável não realizar, no prazo fixado, as modificações necessárias nem preencher as exigências legais, determinadas;

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

VI. Quando, no caso de obras não legalizáveis, o proprietário ou profissional ou firma responsável não executar, no prazo fixado, as medidas determinadas no laudo de vistoria.

§1º. Salvo os casos de comprovada urgência, o prazo a ser dado ao proprietário ou profissional ou firma responsável para iniciar a demolição será de 7 (sete) dias, no mínimo.

§2º. Todos os custos e serviços referentes à demolição serão de responsabilidade exclusiva do proprietário ou possuidor a qualquer título.

§3º. Se o proprietário, profissional ou firma responsável se recusar a executar a demolição, a Procuradoria Geral do Município, por determinação expressa do Prefeito, deverá com a máxima urgência, tomar as providências cabíveis.

§4º. As demolições referidas nos itens do presente artigo poderão ser executadas pelo Município, por determinação expressa do Prefeito, ouvida previamente a Procuradoria Geral do Município.

§5º. Quando a demolição for executada pelo Município, o proprietário, profissional ou firma responsável ficarão obrigados a pagar os custos dos serviços, acrescidos de 20% (vinte por cento).

Art. 247. A demolição será precedida de vistoria realizada por profissional da área de engenharia ou arquitetura, pertencente ou não ao quadro de servidores do Município, designado pelo órgão competente da municipalidade.

Seção VI Da Cassação da Licença

Art. 248. A licença poderá ser cassada nos seguintes casos:

I. Quando exercidas atividades prejudiciais à saúde, ao meio ambiente, à segurança e ao sossego públicos e não providenciadas correções nos prazos estabelecidos;

II. Desde que esgotados os prazos de regularização de obras exercidas em desacordo com a licença;

III. No descumprimento de medidas mitigadoras de impactos e danos causados pela obra ou de correção de irregularidades devidamente atuadas pelo Município;

IV. Quando o responsável se recusar obstinadamente ao cumprimento das notificações e intimações expedidas pela Prefeitura, mesmo depois de aplicadas as sanções cabíveis.

Seção VII Do Recurso

Art. 249. Das penalidades previstas neste COE caberá recurso ao Prefeito Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, na forma da legislação vigente.

§1º. O recurso de que trata o *caput* deverá ser julgado no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de sua apresentação ou interposição.

§2º. Caso o recurso seja resolvido favoravelmente ao infrator, serão devolvidas as importâncias pagas a título de multas e serão suspensas as penalidades impostas.

TÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 250. O Poder Público municipal acionará o proprietário de imóvel urbano caracterizado como abandonado a dar-lhe o devido uso e manutenção, sob pena das sanções previstas no inciso III do Art. 1.275 e no §2º do Art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil Brasileiro.

Art. 251. Cumprido o prazo legal determinado para entrada em vigência desta Lei, o Poder Executivo expedirá imediatamente os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste COE.

Parágrafo único. A construção de postos que já possuam Alvará para Execução de Obra, emitido antes da aprovação desta Lei, deverá ser iniciada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 252. Os casos omissos nesta Lei serão arbitrados pelo órgão municipal competente.

Art. 253. A Administração Municipal dará publicidade a este COE por intermédio dos meios ao seu alcance e manterá exemplares impressos para consulta dos interessados.

Art. 254. Ficam revogados quaisquer dispositivos, regulamentos, Leis ou suas partes que contrariem as disposições deste COE, em especial:

I. xxx (a definir)

Art. 255. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Itaocara/RJ, em de de

Geyves Maia Vieira
Prefeito Municipal

A N E X O S

ANEXO I. GLOSSÁRIO

Acessibilidade. Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Afastamento. Distância mínima e obrigatória a manter entre a edificação e as divisas do lote com as seguintes denominações:

- a) a partir da testada do lote - afastamento frontal;
- b) a partir das divisas laterais do lote - afastamento lateral; e
- c) a partir da divisa de fundos do lote - afastamento de fundos.

Ajuda técnica. Qualquer dispositivo específico para promoção da acessibilidade quando não é possível resolvê-la por meio da obra física, sendo a esta acoplado.

Alinhamento. Linha separadora que determina o limite físico e legal entre a propriedade particular e o logradouro público.

Alvenaria. Tipo de processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras, entre outros materiais, rejuntadas ou não com argamassa na edificação de imóvel.

Área destinada à acumulação de veículos. Local para estacionamento temporário do veículo. Por exemplo: para entrada e saída do estacionamento; operação de emissão de ticket e pagamento; para embarque em elevador.

Barreira. Qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança e a possibilidade de as pessoas se comunicarem ou terem acesso à informação, classificadas em:

- a) barreiras urbanísticas: as existentes nas vias públicas e nos espaços de uso público;
- b) barreiras nas edificações: as existentes no entorno imediato e interior das edificações de uso público e coletivo e no entorno e nas áreas internas de uso comum nas edificações de uso privado multifamiliar;
- c) barreiras nos transportes: as existentes nos serviços de transportes; e
- d) barreiras nas comunicações e informações: qualquer entrave ou obstáculo que dificulte ou impossibilite a expressão ou o recebimento de mensagens por intermédio dos dispositivos, meios ou sistemas de comunicação, sejam ou não de massa, bem como aqueles que dificultem ou impossibilitem o acesso à informação.

Beiral. Parte do telhado ou cobertura que se prolonga além da prumada da parede externa de uma edificação.

Brise-soleil. Anteparo para instalação em fachadas destinado a protegê-las da incidência solar, composto por série de palhetas estreitas e compridas, horizontais ou verticais, fixas ou móveis.

Calçada. Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.

Caramanchão. Estrutura leve construída em parques ou jardins, usada para descanso ou recreação à sombra.

Carga térmica. Quantidade de calor absorvido, retido ou dissipado no interior de uma edificação.

Clarabóia. Abertura na cobertura ou telhado da edificação, vedada com material transparente ou translúcido, com ou sem respiração, destinada a iluminar o seu interior.

Cobertura. Elemento de coroamento da edificação destinado a protegê-la das intempéries, geralmente compostos por sistema de vigamento e telhas, ou seja, o telhado. Pode ainda ser a última laje da edificação.

Cobogó. O mesmo que elemento vazado. Peça padronizada, geralmente confeccionada de cerâmica, louça esmaltada ou em concreto, usada na construção de muros e paredes destinada a vedar sem, contudo, impedir a passagem do ar.

Código Civil. Diploma legal que agrupa e sistematiza as normas jurídicas esparsas do direito consuetudinário (costumes) e da jurisprudência (direito escrito), editadas para regular direitos e obrigações de ordem privada concernentes às pessoas, aos bens e à utilização das vias e suas relações.

Compostagem. Processo de preparação do adubo natural que provém da manipulação de resíduos orgânicos, preparado sob condições controladas para melhorar as propriedades físicas, químicas e biológicas do solo.

Condomínio urbanístico. Divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Conforto acústico. Relaciona-se com a qualidade acústica interna e externa, em que os usos a serem exercidos na edificação não fiquem comprometidos com as áreas ruidosas do entorno e as atividades da mesma não sejam fonte de ruído para as áreas próximas.

Conforto ambiental. Para que se obtenha a condição chamada conforto ambiental - que varia de região para região -, as necessidades higrotérmicas, visuais, de qualidade do ar interior e acústicas da atividade do usuário da futura edificação devem estar bem compreendidas na

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

concepção do projeto arquitetônico, além da percepção do entorno climático em termos das restrições, das diretrizes para o atendimento destas necessidades e das questões legais que envolvem o projeto. Conhecendo e solucionando os quatro conceitos, complementado com a criação de soluções secundárias que permitam seu uso no período restante, o projeto arquitetônico tornar-se-á mais adequado ao usuário e ao seu entorno.

Conforto luminoso ou lumínico. Refere-se às condições que propiciam o não esforço visual-fisiológico da realização de uma determinada atividade.

Consolidação das Leis de Trabalho. Conjunto de normas jurídicas que regem as relações entre empregados e empregadores, e os direitos resultantes da condição jurídica dos trabalhadores, complementada pela Constituição Federal e leis esparsas, como a lei que define o trabalho do estagiário, dentre outras.

Cota de soleira. Altura da laje de piso acabada (incluindo o seu revestimento) de uma edificação em relação ao nível do terreno onde se assenta.

Desenho universal. Concepção de espaços, artefatos e produtos que visam atender simultaneamente todas as pessoas, com diferentes características antropométricas e sensoriais, de forma autônoma, segura e confortável, constituindo-se nos elementos ou soluções que compõem a acessibilidade.

Domus. Dispositivo de material transparente ou translúcido destinado a iluminação zenital, podendo instalada de maneira a propiciar também a ventilação natural associada ao efeito chaminé.

Drenagem distribuída. Dispositivos adotados com o fim de promover o escoamento, a infiltração ou o retardamento do lançamento das águas pluviais à rede de drenagem, implantados no interior de gleba ou lote.

Edícula. Construção complementar à edificação principal para abrigo de atividades acessórias. Em residências, geralmente localizada no fundo do lote.

Edificações geminadas. Unidades habitacionais autônomas, porém, divididas por, pelo menos, uma parede em comum.

Edifício-garagem. Edificação destinada a estacionamento de veículos, podendo estar associada ou não a outras edificações de uso comercial, e mesmo fazer parte delas, guardados os acessos independentes.

Efeito chaminé. Fenômeno que consiste na movimentação vertical conduzida da massa de ar do interior de ambientes pelo teto ou parte superior dos espaços devido à diferença de temperatura ou pressão com o meio exterior.

Elemento em balanço. Parte da edificação que se projeta no ar sem apoios.

Embargo. Ato administrativo que determina a paralisação imediata de uma obra até a sua regularização assim definida pelo órgão que a embargou.

Empena cega. Expressão que designa a face externa ou fachada de uma edificação sem abertura de vãos de acesso, iluminação ou ventilação, totalmente vedada.

Escada ou rampa enclausurada. Escada ou rampa de segurança à prova de fogo e fumaça projetada segundo normas que garantam o escape de emergência em caso de incêndio ou outra ocorrência semelhante.

Esquadrias. Peças de materiais diversos que fazem o fecho dos vãos de circulação, ventilação e iluminação, como portas, janelas, venezianas, caixilhos, portões e seus complementos.

Fachada. Parte do edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto dentro do lote.

Fossa séptica. Tanque de concreto ou de alvenaria revestida no qual o esgoto se deposita para posterior processo de mineralização de seus componentes.

Fundação. Parte da construção, geralmente abaixo do nível do terreno, cuja função é distribuir pelo solo o peso da edificação.

Galeria comercial. Conjunto de lojas, localizadas em um mesmo edifício, cujo acesso se faz mediante circulação comum, interna ou não, dimensionada segundo critérios de segurança e acessibilidade dos usuários.

Greide da via. Linha imaginária que define o traçado de uma via e suas cotas em relação ao nível do mar de modo a permitir o escoamento das águas superficiais e águas servidas de maneira adequada.

Grupamento edilício. Conjunto de 3 ou mais edificações verticais ou horizontais em um mesmo empreendimento em que é necessária elaboração de plano urbanístico interno.

Habite-se. Licença municipal de caráter urbanístico que certifica a conclusão da obra e libera o uso da edificação conforme o projeto aprovado e as condições de habitabilidade, acessibilidade e parâmetros urbanísticos exigidos na licença de obras.

Infração. Designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, em que há imposição de pena.

Interdição. Impedimento, por ato de autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou ocupação de edificação concluída.

Jardim vertical. Vegetação fixada em planos verticais e muros da edificação dentro de recipientes contendo os nutrientes necessários para a fixação e sobrevivência, podendo conter sistema de irrigação autônomo.

Jirau. O mesmo que mezanino, de menor tamanho. Também mesa ou plataforma externa fixada sob a janela para lavagem da louça nas habitações ribeirinhas.

Lanternim. Corpo com abertura protegida, de pequena altura e sobreposto ao telhado ou cobertura da edificação com a finalidade de permitir a ventilação natural.

Leito carroçável. O mesmo que pista de rolamento.

Lixo verde. Resíduos sólidos originários da poda ou corte (remoção) de árvores e plantas.

Logradouro público. Denominação genérica de qualquer rua, avenida, alameda, travessa, praça, largo ou similar mantidos pelo Poder Público e de uso comum da população.

Lote. Segundo a LF 6766/79, terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

Marquise. Cobertura suspensa construída exclusivamente com o propósito de proteger os transeuntes das intempéries projetando sombra sobre a calçada ou percurso, sem quaisquer outras destinações e agregada em balanço à fachada da edificação.

Matacão. Fragmento de rocha destacado, transportado ou não, de diâmetro superior a 25 cm, comumente arredondado.

Meio-fio. Bloco de cantaria ou concreto que separa a calçada da faixa de rolamento do logradouro.

Mezanino. Piso intermediário encaixado entre as lajes de piso e teto de um pavimento, geralmente aberto para este, com projeção apenas sobre parte da superfície do piso do pavimento em que se localiza.

Mobiliário urbano. Conjunto de artefatos existentes nas vias e nos espaços públicos, superpostos ou adicionados aos elementos da urbanização, tais como semáforos, postes de sinalização, cabines telefônicas, caixas de correio, lixeiras, quiosques, bancas de jornal, fontes públicas e obras de arte, bancos para descanso, paraciclos, entre outros.

Muro de arrimo. Muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1m (um metro).

Muxarabiê. Influência árabe na arquitetura. É constituído por painel treliçado instalado em toda a altura e extensão da janela, a fim de assegurar ventilação e sombra, permitindo ainda olhar para o exterior sem ser visto.

Nivelamento. Determinação de cotas de altitude de linha traçada no terreno.

Patamar. Piso situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada.

Pavimento. Parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

Pé-direito. Distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso se houver.

Peitoril vazado. Parede baixa de proteção dotada de dispositivo que permita a passagem do ar.

Peitoril ventilado. Trata-se de um dispositivo, geralmente executado em concreto, em formato de “L” invertido, sobreposto a uma abertura localizada no peitoril, logo abaixo das janelas, cuja finalidade é atuar como fonte complementar do movimento de ar proporcionado pelas esquadrias.

Pessoa com mobilidade reduzida. Aquela que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo. Entende-se por pessoa com mobilidade reduzida a pessoa com deficiência, idosa, obesa, gestante, entre outros exemplos.

Pista de rolamento. Parte da via utilizada para circulação de veículos.

Prisma de ventilação e iluminação. Área interna não edificada destinada a ventilar e/ou iluminar compartimentos de edificações.

Recuo. Incorporação à via ou logradouro público de faixa de terreno de um lote situada paralelamente a estes, geralmente com a finalidade de alargamento da via ou da calçada previstos em projeto de alinhamento pelo Poder Público.

Qualidade do ar. A qualidade do ar interior aceitável é definida como aquela que está livre de poluentes que possam causar irritações, desconforto ou doenças nos ocupantes de uma edificação. As recomendações referentes a uma boa qualidade do ar, de acordo com o uso e atividade a serem exercidos na edificação, são baseadas num critério de risco e também em termos de uma concentração ou uma dose máxima permitida de poluentes.

Sacada. Projeção em balanço aposta à edificação, de pequena extensão e profundidade, geralmente correspondente à largura do vão que se abre sobre esta.

Shaft. Espaço confinado para instalação de tubulações, dutos e respiradouros da edificação.

Shed. Tipo de lanternim utilizado para fornecer iluminação zenital e ventilação pela parte superior ou teto do ambiente.

Sumidouro. Poço destinado a receber os despejos líquidos domiciliares, especialmente os extravasados das fossas sépticas, para serem infiltrados em solo absorvente.

Talude. Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

Tapume. Vedação provisória usada durante a construção com a finalidade de proteger a obra e evitar a ocorrência de acidentes com pedestres e o patrimônio público ou privado.

Terreno subutilizado. Ocupação por uma edificação menor que 10% (dez por cento) da área do lote em que se situa.

Testada. Parte da edificação ou lote que confronta a via pública.

Teto Jardim. Tipo de cobertura da edificação preparada para o plantio de vegetação com o intuito de drenar as águas pluviais e propiciar maior conforto térmico ao seu interior.

Trocas de ar. Processo de retirar ou fornecer ar por meios naturais ou mecânicos a um recinto fechado.

Unidade autônoma. Compreende qualquer unidade espacial construída, habitacional (apartamento, casa, flat, etc.) ou profissional (sala, loja, escritório, conjunto, etc.) de propriedade ou uso exclusivo de seu ocupante ou ocupantes.

Uso misto. Caracterizado pela convivência do uso residencial com uso(s) não residencial em uma mesma edificação.

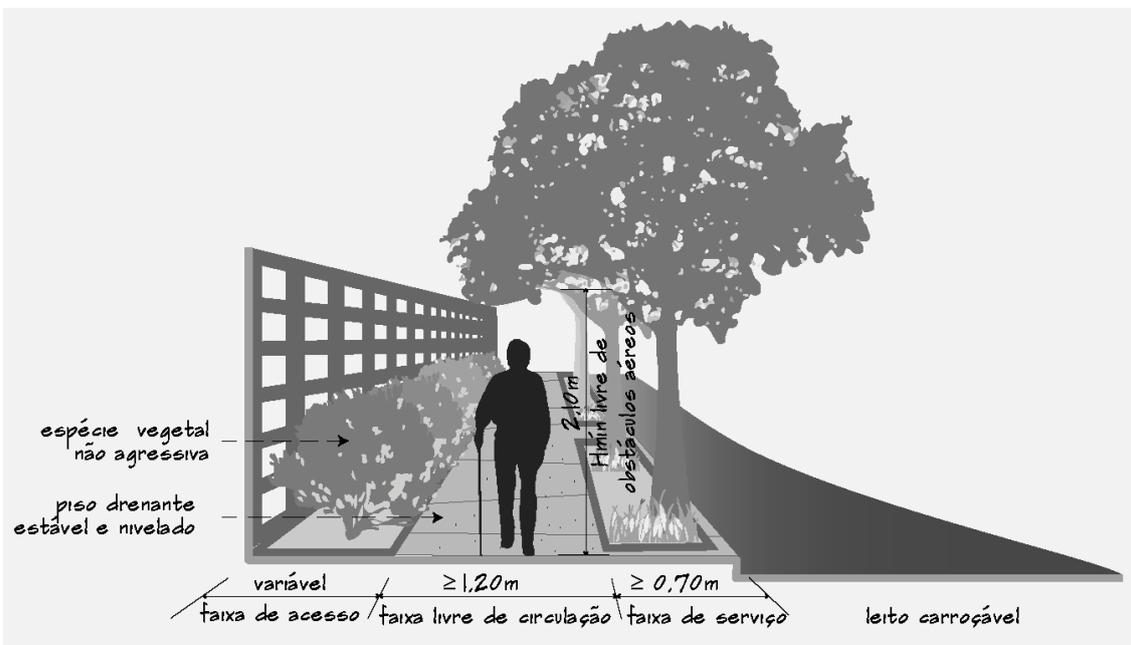
Via pública. Espaço público destinado à circulação de pessoas e veículos.

Vila urbana. Conjunto de edificações formalmente similares de uso unifamiliar ou bifamiliar, geralmente geminadas, com um ou dois pavimentos, enfileiradas ao longo de uma rua, pátio ou acesso particular comum e exclusivo dos moradores.

Zeramento. Condição de demolição ou desmontagem total de construção ou equipamento.

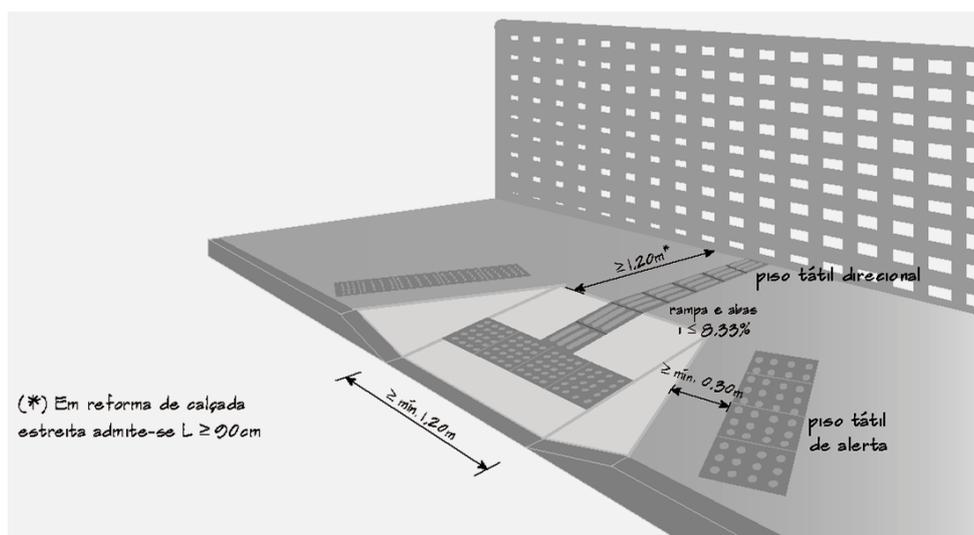
ANEXO II. CONDIÇÕES GERAIS DE ACESSIBILIDADE NAS CALÇADAS

a) Anexo IIA. Esquema da conformação das calçadas - (Art. 88)

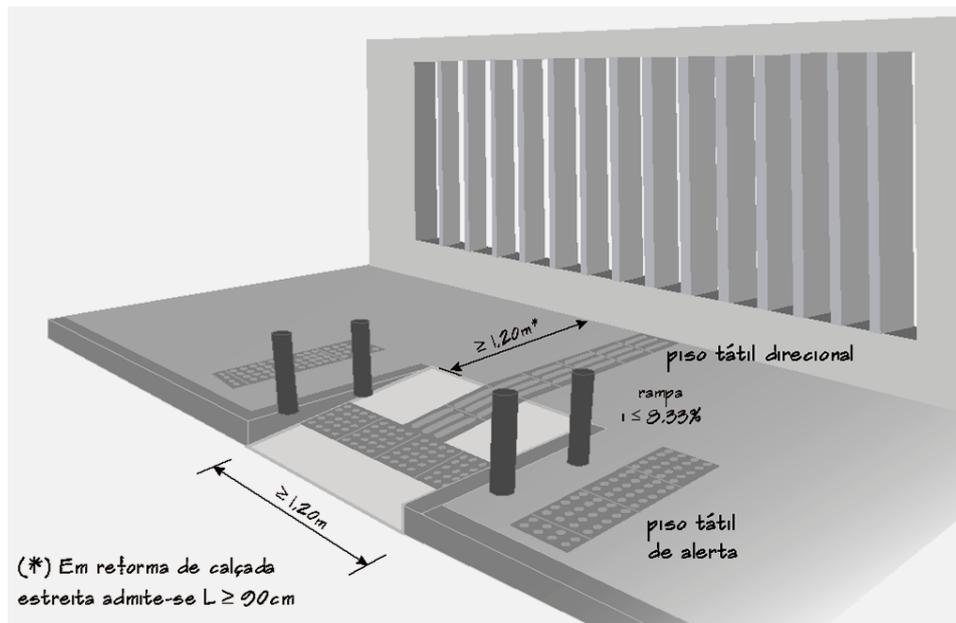


b) Anexo IIB. Condições para Rebaixamento do Meio-Fio - (Art. 89/§2º)

(i) rampa com abas laterais

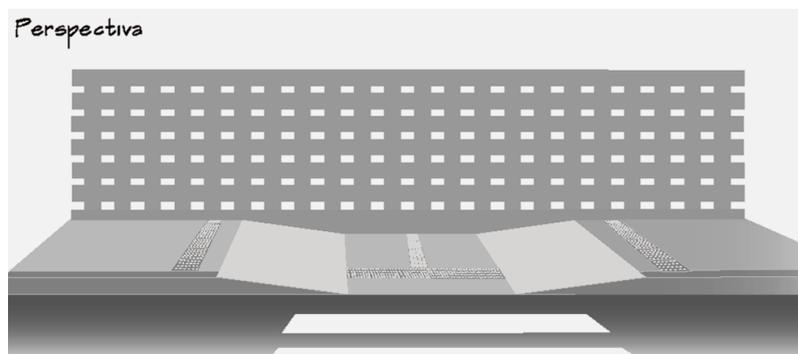
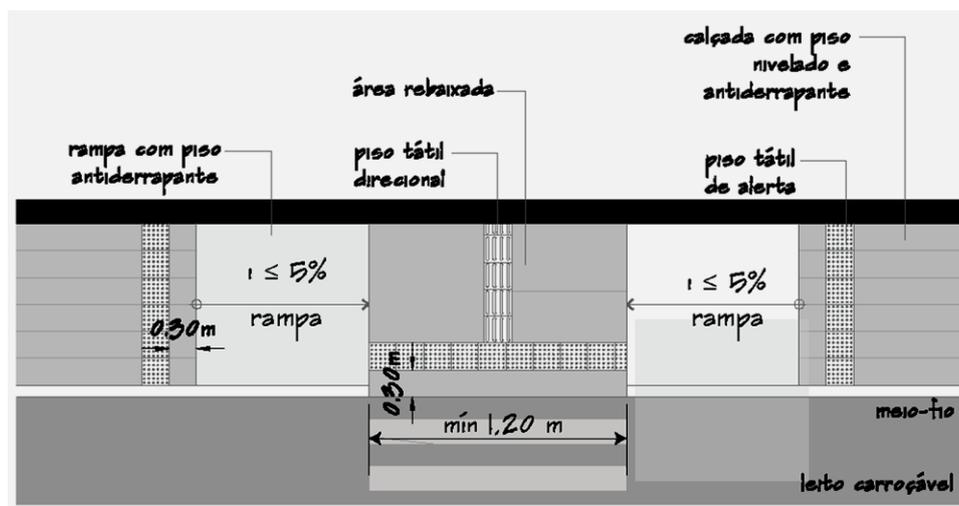


(ii) rampa sinalizada com totens

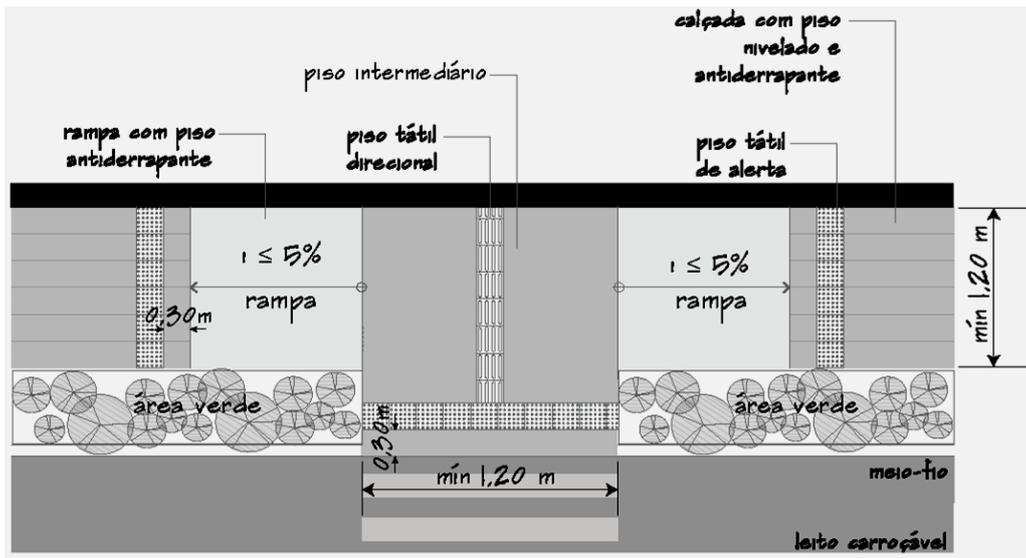


(iii) rebaixamento total de segmento da calçada - (Art. 89/§1º/alínea b)

- rebaixamento coincidente com a largura da calçada

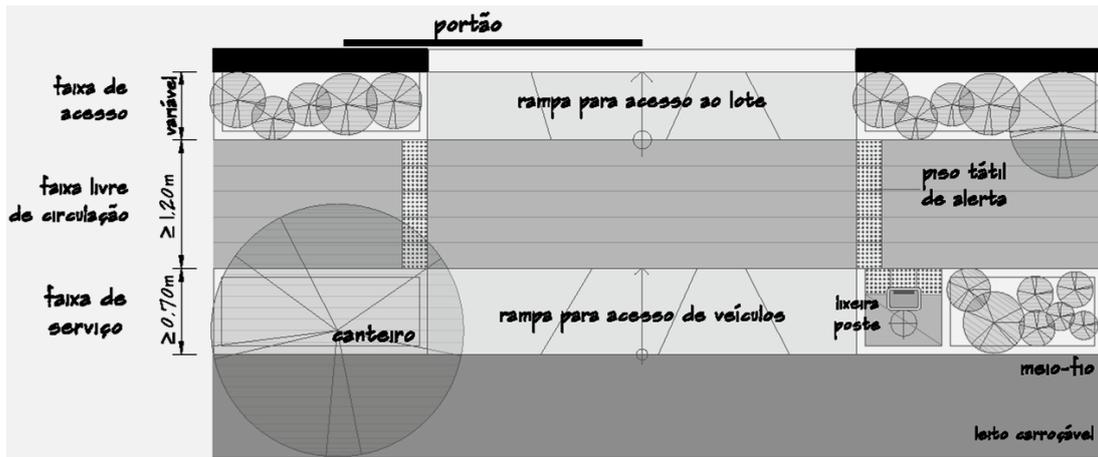


- rebaixamento entre canteiros



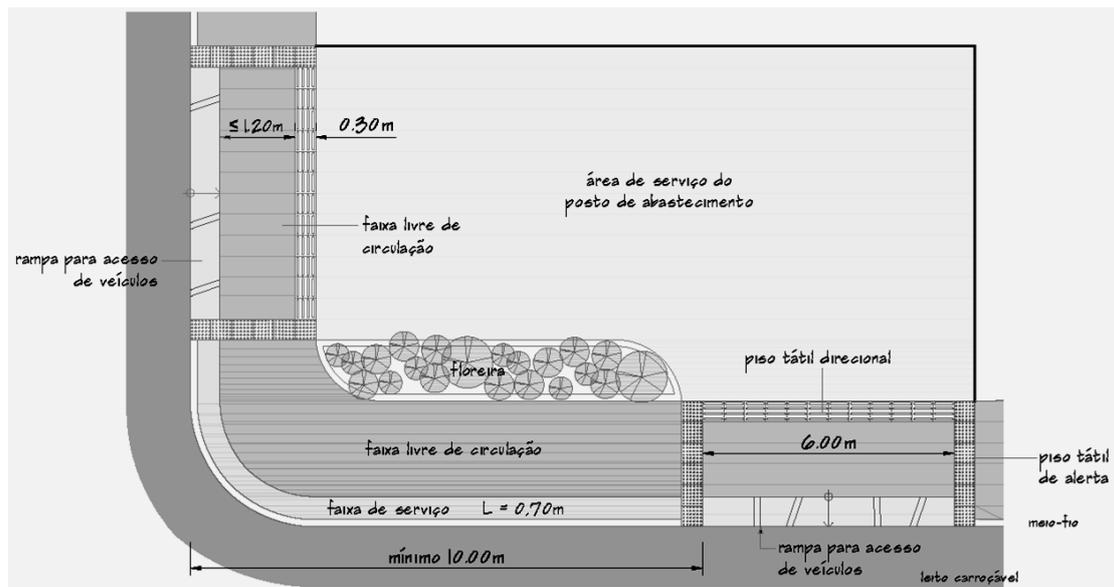
d) Anexo IIC. Esquemas de rebaixamento da calçada para acesso de veículos

(i) rampa para acesso de veículos ao lote - (Art. 90)

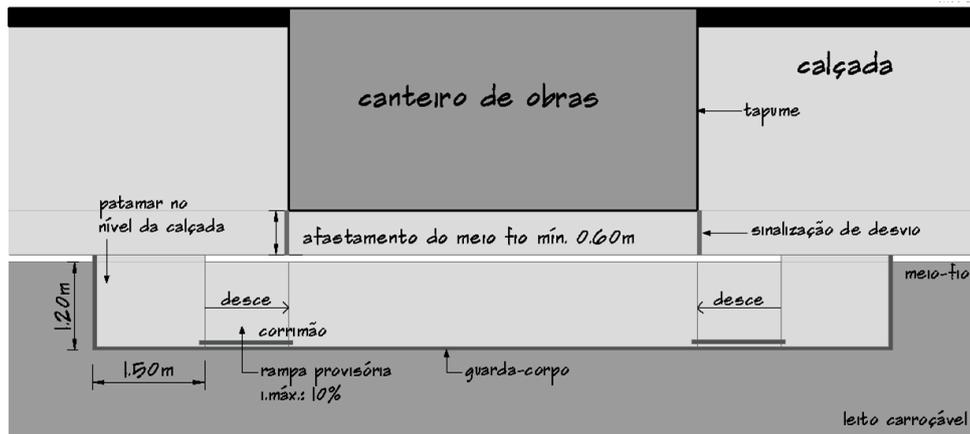




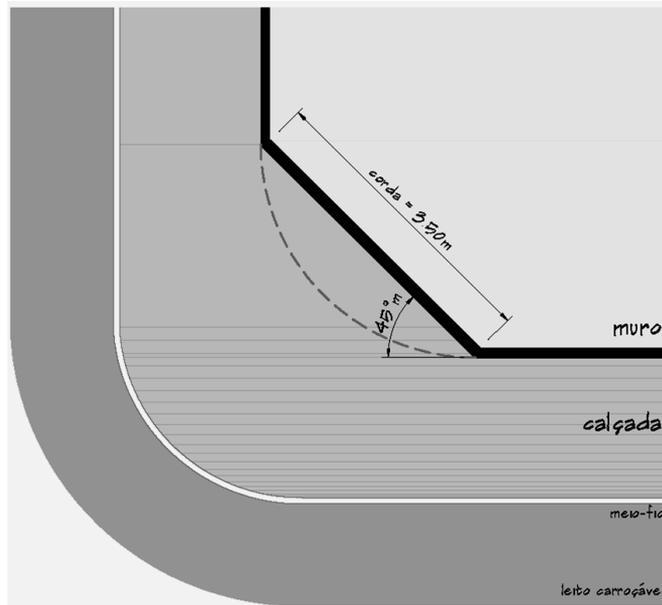
(ii) rampa para acesso de veículos aos postos de abastecimento de combustíveis - (Art. 91)



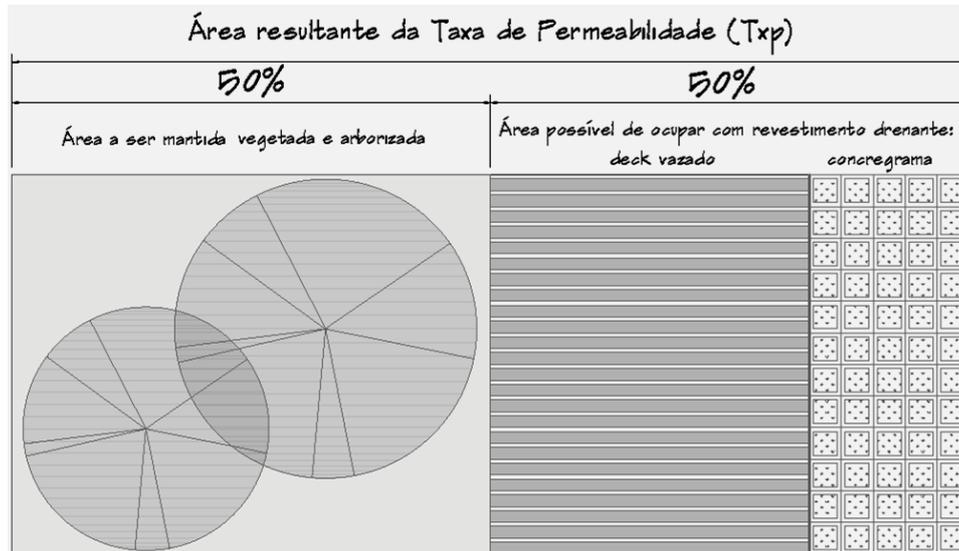
e) Anexo IID. Esquema da disposição de tapumes sobre a calçada - (Art. 61)



ANEXO III. ESQUEMA DO CHANFRO DE MUROS E VEDAÇÕES EM ESQUINAS (Art. 95)

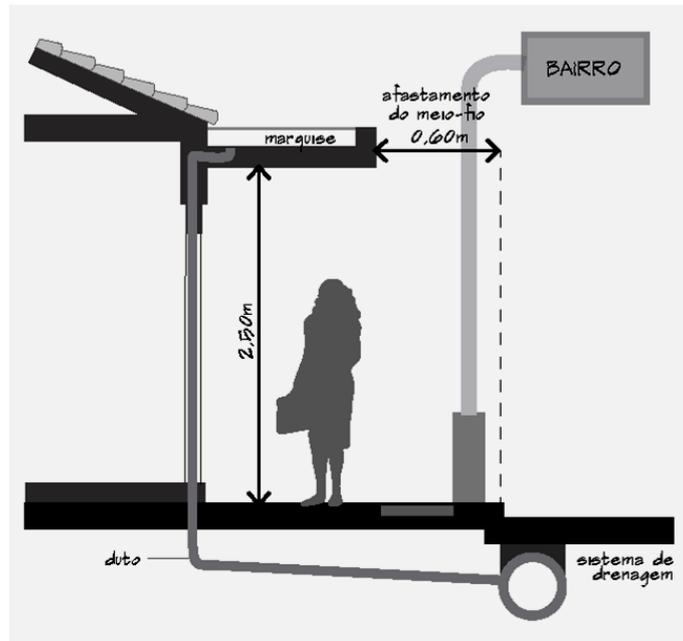


ANEXO IV. POSSIBILIDADE DE OCUPAÇÃO DA ÁREA RESULTANTE DA APLICAÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (T_{xp}) (Art. 174)

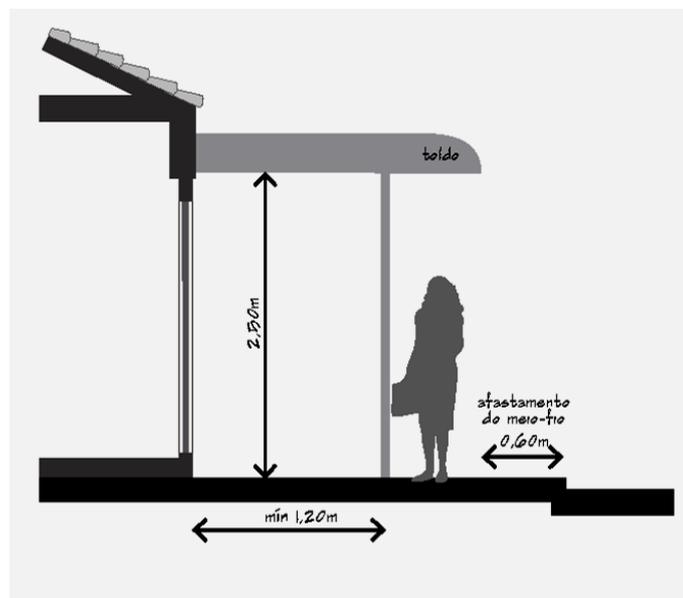


ANEXO V. ESQUEMAS DAS CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO DE MARQUISES E TOLDOS

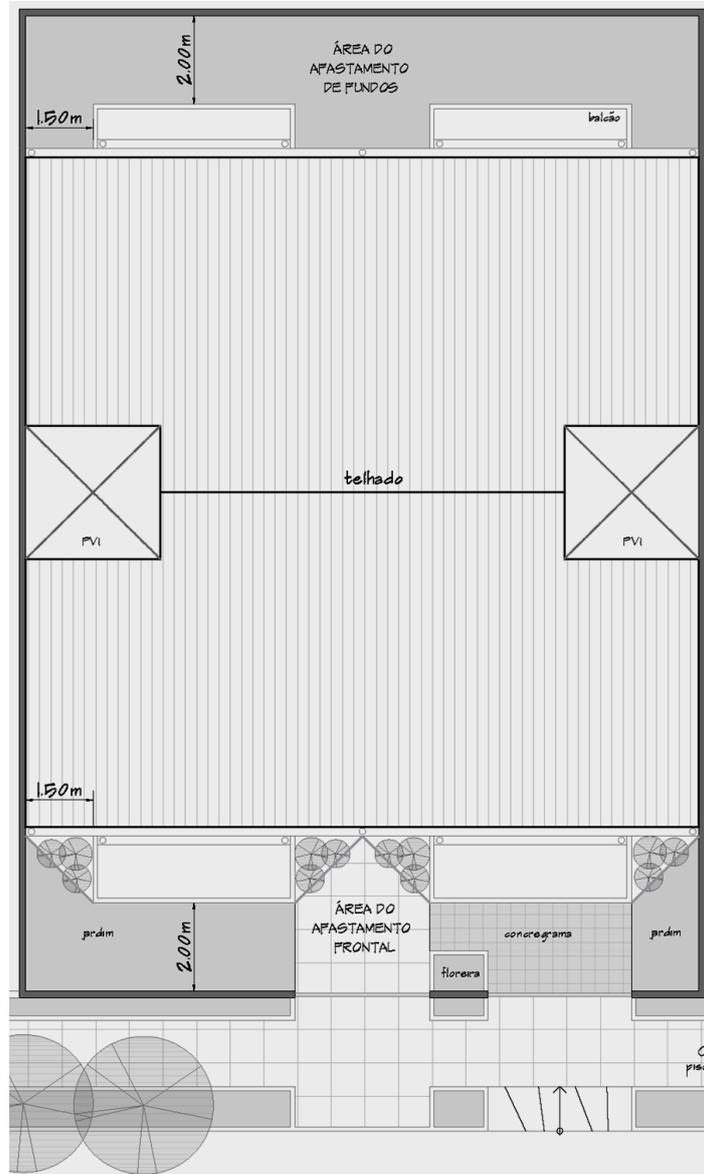
a) Anexo VA. Conformação da marquise - (Art. 109)



b) Anexo VB. Toldos apoiados - (Art. 109/§ único)

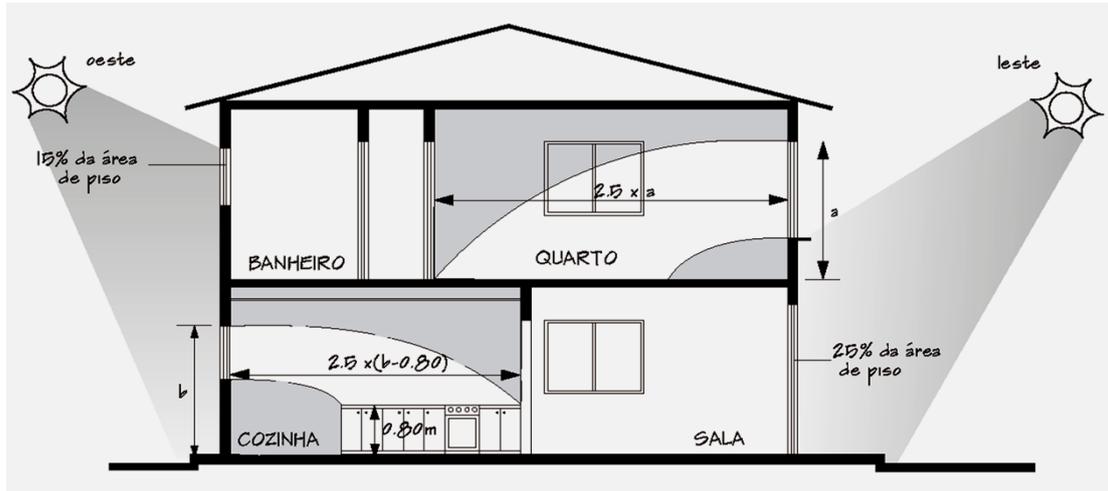


ANEXO VI. ESQUEMA DAS PROJEÇÕES EM BALANÇO SOBRE OS AFASTAMENTOS (Art. 106)



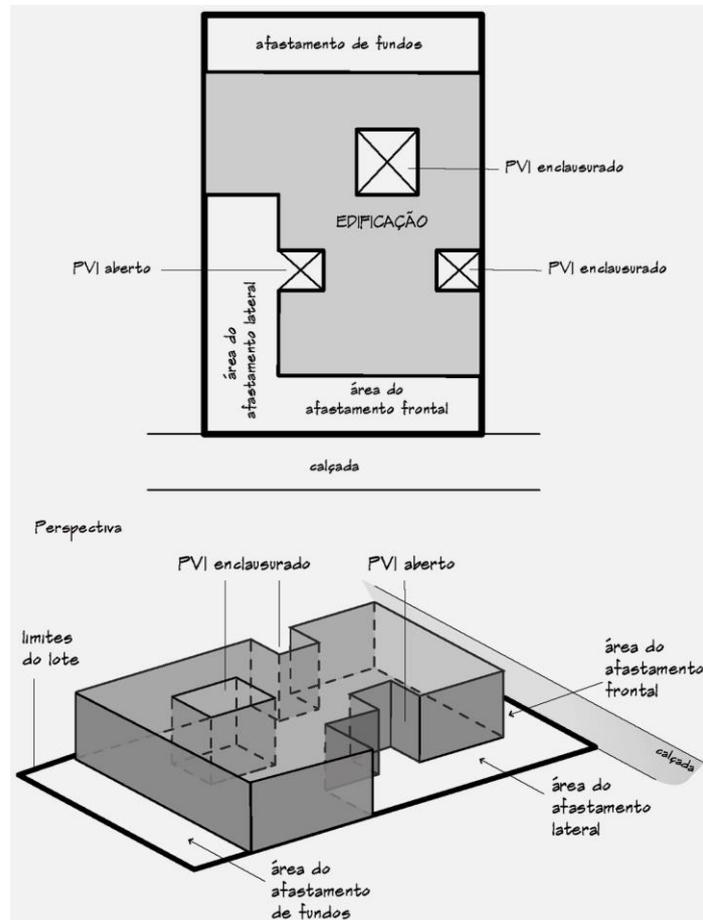
ANEXO VII. ESQUEMAS DOS VÃOS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAL

a) Anexo VIIA. Dimensionamento das Aberturas e Vãos - (Art. 121)

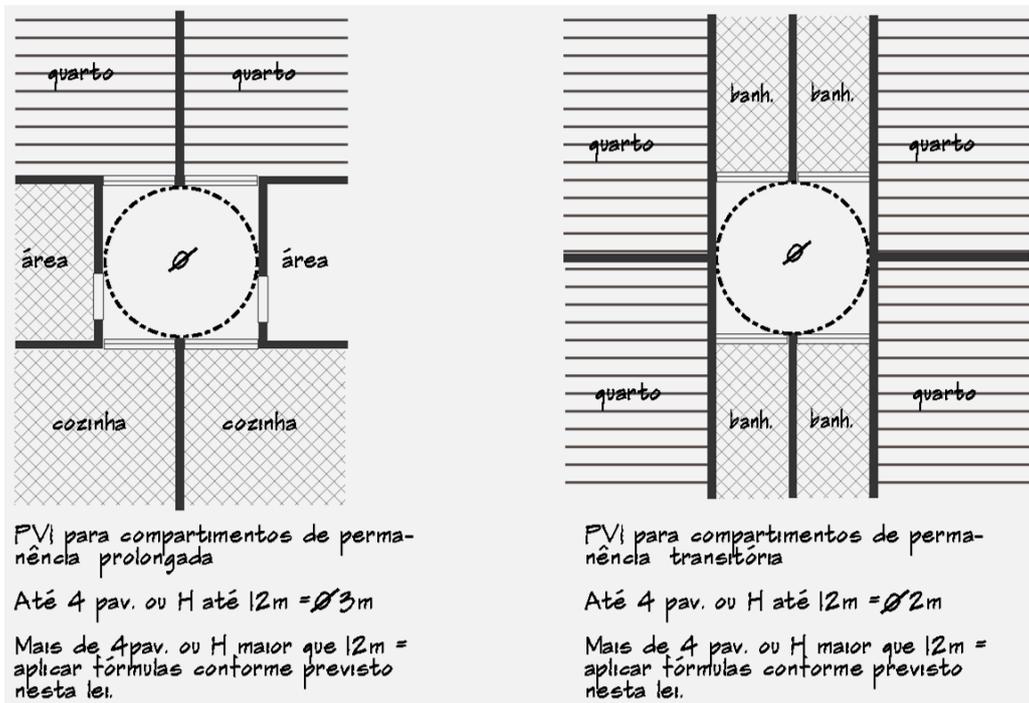


b) Anexo VII B. Dimensionamento dos Prismas de Ventilação e Iluminação Natural (PVI)

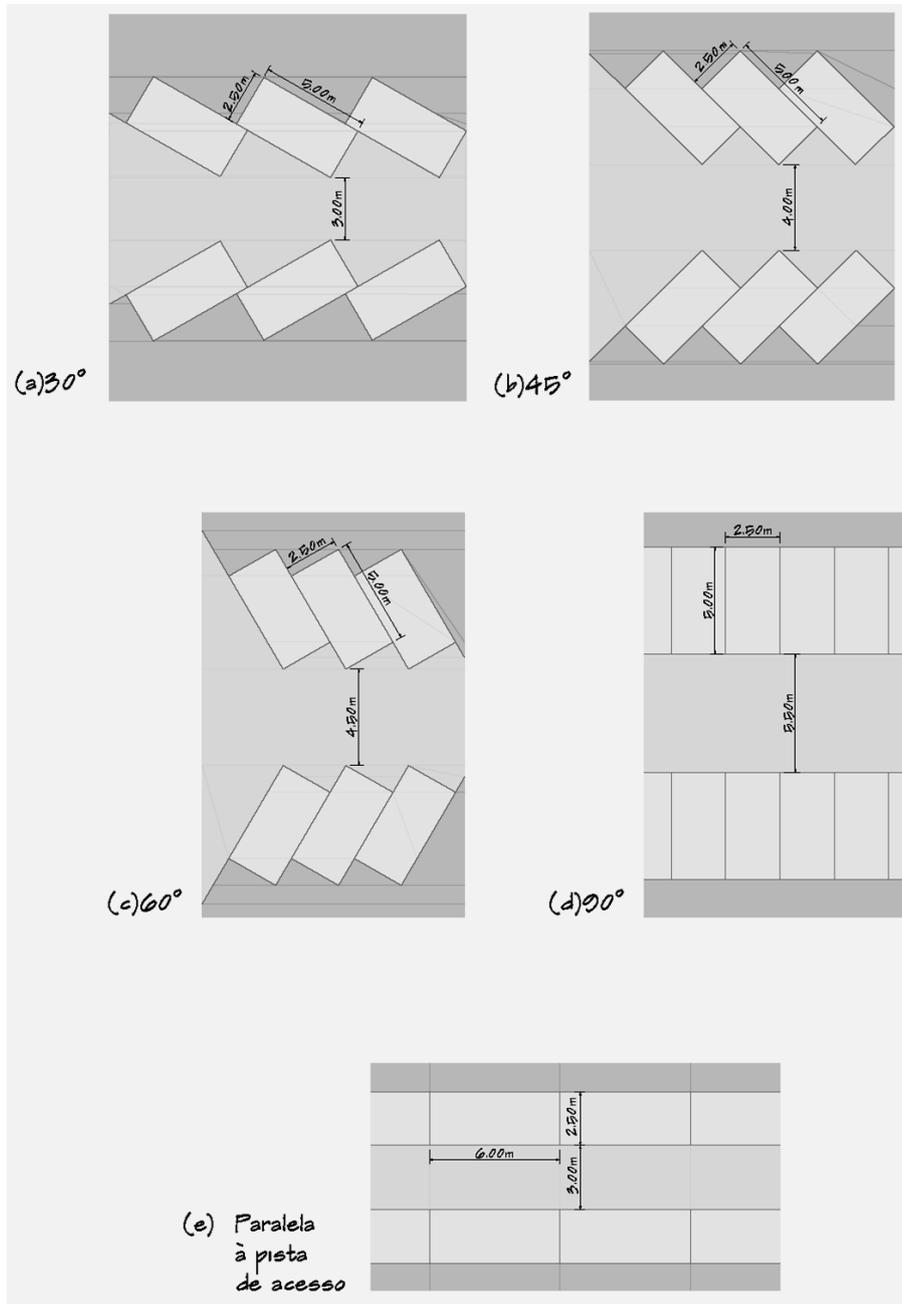
(i) classes de PVI



(ii) parâmetros geométricos básicos do PVI (Art. 129)

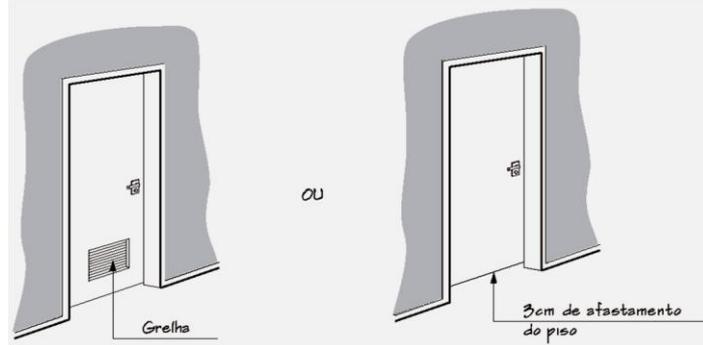


ANEXO VIII. ESQUEMA DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS (Art. 151)

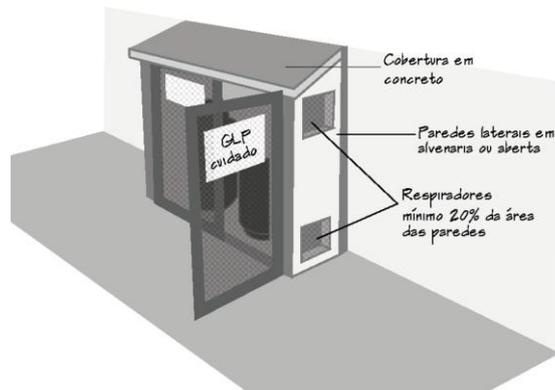


ANEXO IX. ESQUEMAS DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

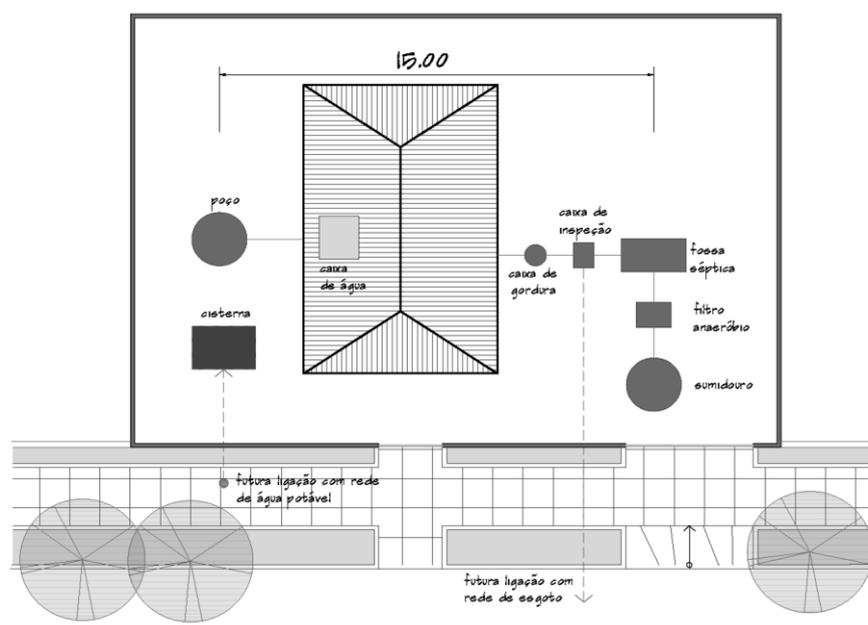
a) Anexo IXA. Tratamento das portas para ambientes dotados de aquecedores a gás - (Art. 140)



b) Anexo IXB. Disposição externa do gás - (Art. 169)

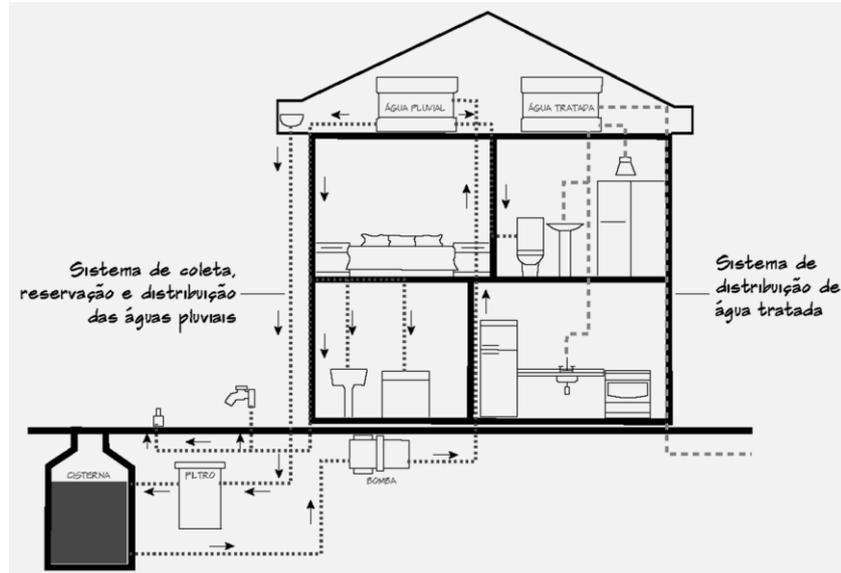


c) Anexo IXC. Localização de poços e fossas - (Art. 161/§2º)

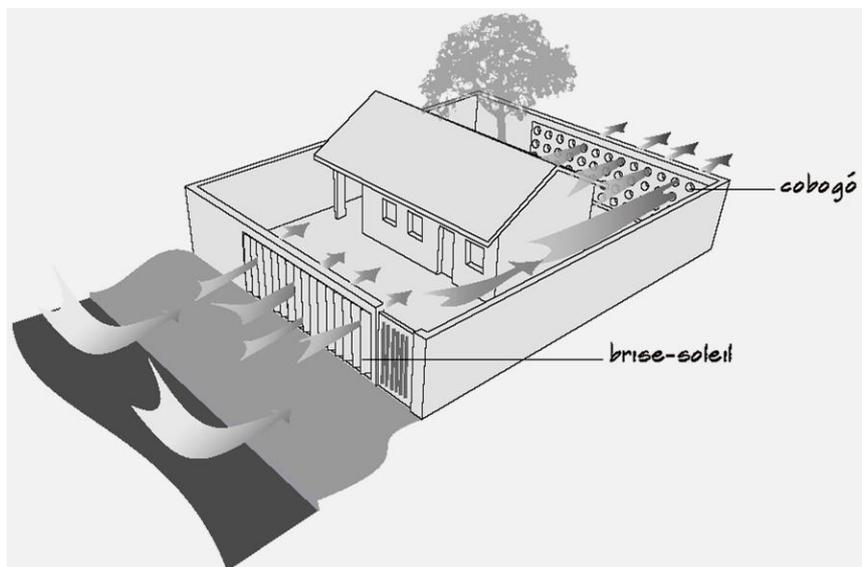


ANEXO X. RECOMENDAÇÕES PROJETUAIS

a) Anexo XA. Esquema para coleta de águas pluviais de coberturas e telhados - (Art. 175/§2º)



b) Anexo XB. Conformação de Muros e Vedações Vazados - (Art. 94/§1º)



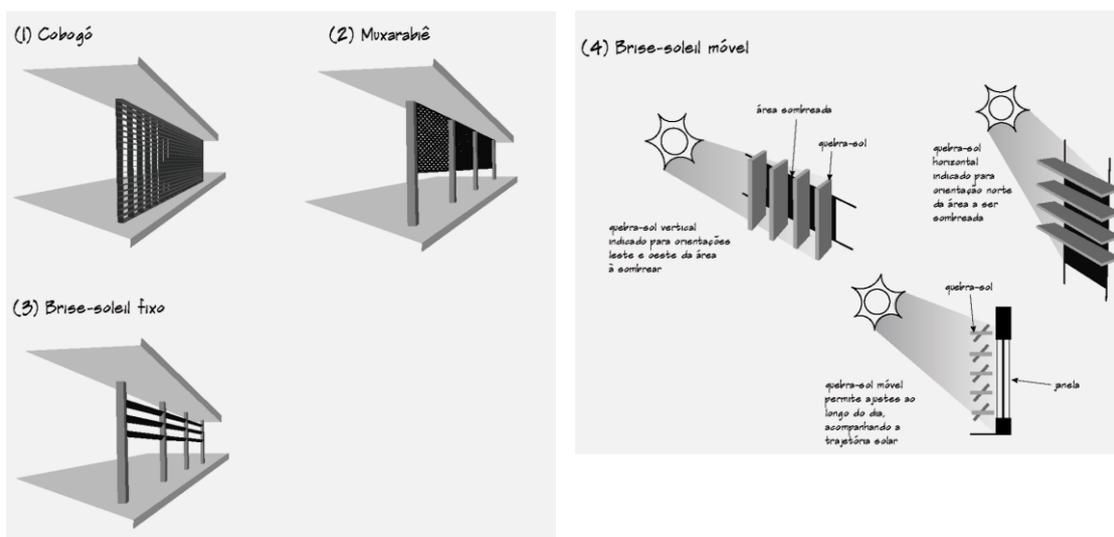
c) Anexo XC. Estratégias de Condicionamento Térmico Passivo

Detalhamento das estratégias de condicionamento térmico passivo recomendadas para a Zona Bioclimática 5 (NBR 15.220-3)

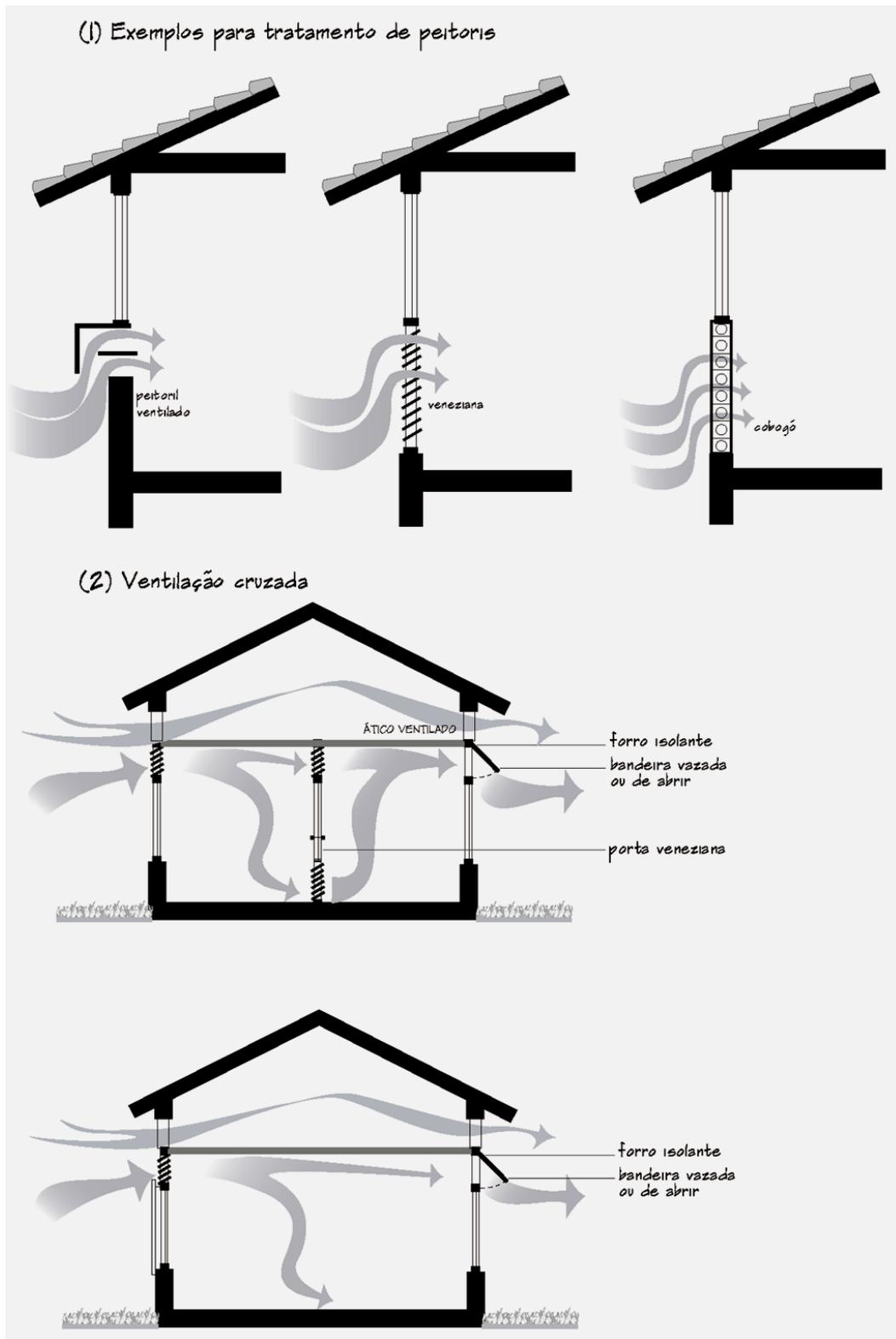
Estratégia Bioclimática	Detalhamento
C	A adoção de paredes internas pesadas pode contribuir para manter o interior da edificação aquecido.
F	As sensações térmicas são melhoradas através da desumidificação dos ambientes. Esta estratégia pode ser obtida através da renovação do ar interno por ar externo através da ventilação dos ambientes.
I e J	A ventilação cruzada é obtida através da circulação de ar pelos ambientes da edificação. Isto significa que se o ambiente tem a janelas em apenas uma fachada, a porta deveria ser mantida aberta para permitir a ventilação cruzada. Também deve-se atentar para os ventos predominantes da região e para o entorno, pois o entorno pode alterar significativamente a direção dos ventos.

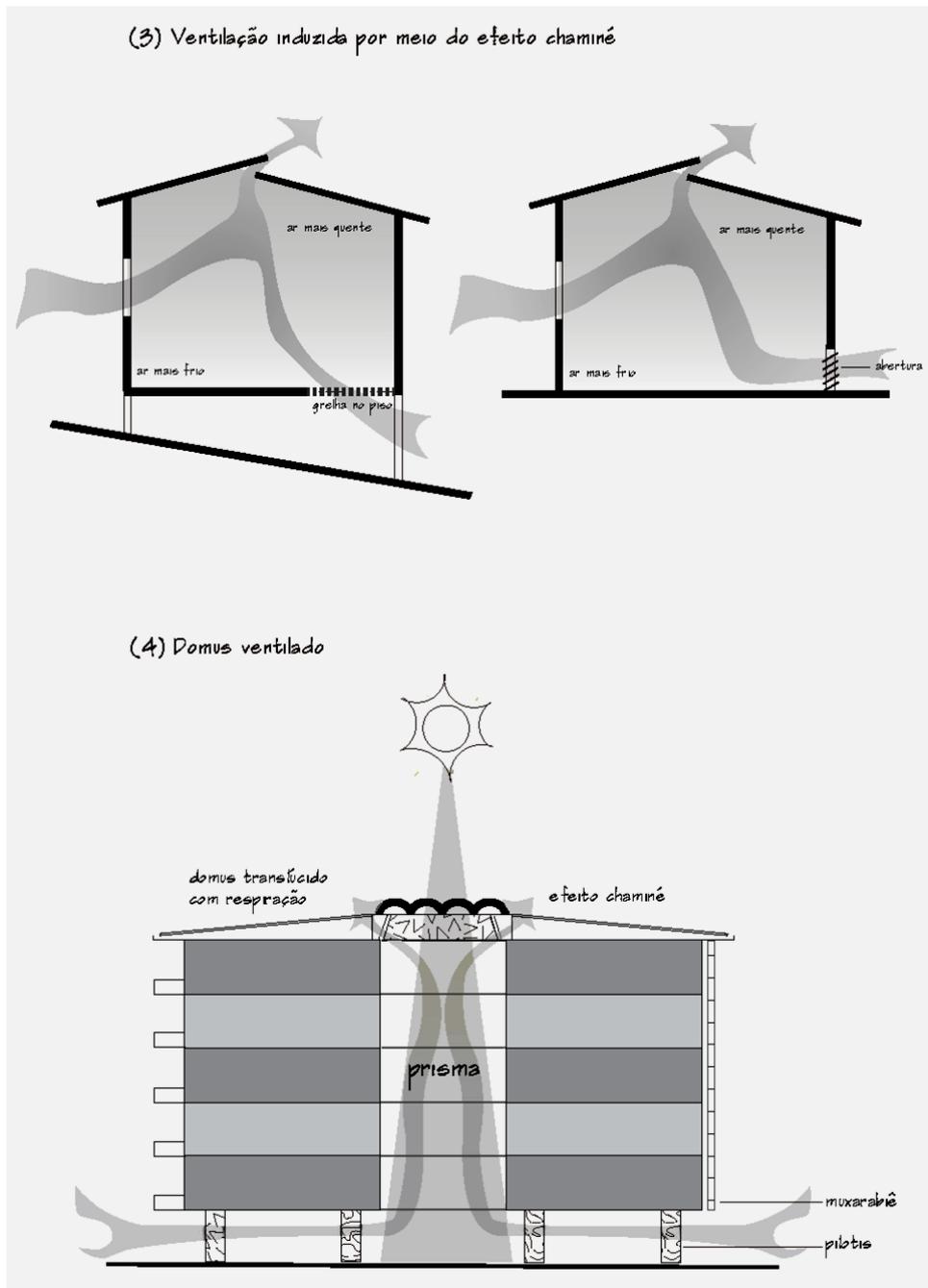
d) Anexo XD. Quadro das Estratégias Bioclimáticas para Itaocara/RJ

(i) exemplos de dispositivos para proteção de fachadas



(ii) exemplos para obtenção de ventilação eficiente

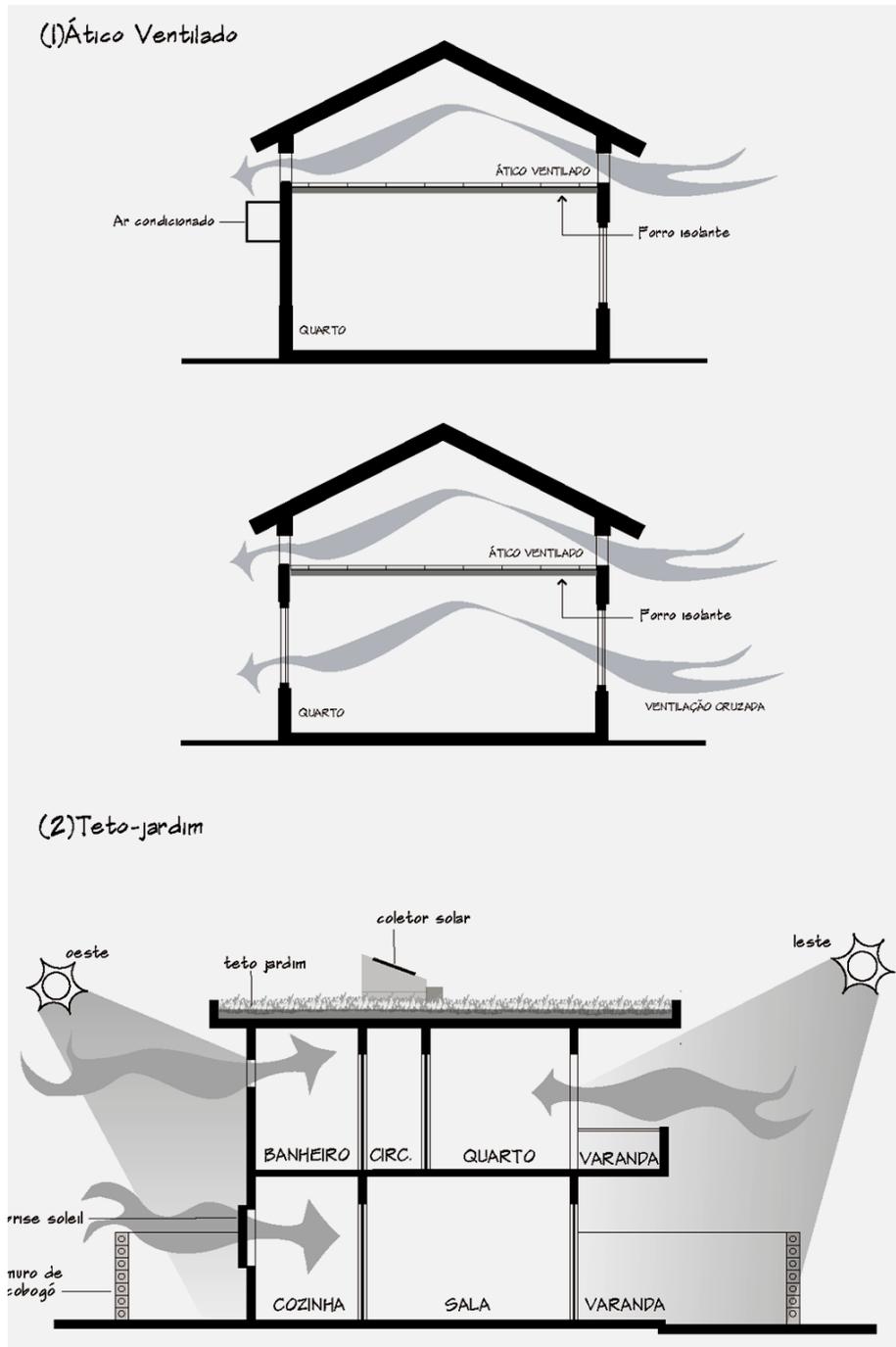




(iii) modelo de esquadria eficiente



(iv) exemplos para tratamento de coberturas



ANEXO XI. TABELA DE INFRAÇÕES E MULTAS

- **Tabela I. Descrição da Gradação de Gravidade e correspondência com Faixas de Valores das Multas (em Unidade Fiscal de Referência adotado no Município*)**

Gradação	Multa única	Multa diária
I. Leve	Faixa mínima de xx UR a xx UR	R\$ valor dentro da faixa mínima
II. Grave	Faixa intermediária de xx UR a xx UR	R\$ valor dentro da faixa intermediária
III. Gravíssima	Faixa máxima de xx UR a xx UR	R\$ valor dentro da faixa máxima

(*) Valores a serem determinados pela Prefeitura.

- **Tabela II. Gradação de Multas (conforme a infração)**

Na tabela a seguir os casos de multa diária serão indicados na própria redação; para os demais casos, aplicar-se-á a multa única.

Descrição	Gradação
Infração prevista no Código Penal: Para efeito de controle urbanístico o uso de documentação falsa implicará o embargo da obra ou mesmo a demolição da edificação, dependendo da decisão da Justiça.	-
Ausência ou inadequação da placa de identificação da obra:	Leve
Execução de obra sem a devida licença:	
I. até 70m ²	Grave
II. de 70,01 a 100m ²	Grave
III. acima de 100m ²	Gravíssima
Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2
Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado:	
I. modificações no dimensionamento dos vãos de acesso	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
II. modificações que resultem em acréscimo de área	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
III. modificações nas instalações de segurança e elevadores	Gravíssima: multa diária até a entrada do pedido de regularização
IV. modificações que resultem em redução da área de uso comum	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
V. demais modificações que possam provocar, ainda que potencialmente, impactos de vizinhança	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

Ausência de documentação na obra:	
I. em habitação unifamiliar	Leve
II. em habitações multifamiliares e demais usos	Grave
Demolição sem a devida licença:	
I. se não implicar riscos para a vizinhança ou trânsito	Grave
II. se implicar riscos para a vizinhança ou logradouro público	Gravíssima
Ocupação de edificação sem o devido Habite-se:	
I. primeira verificação	Comparecimento compulsório do responsável técnico e, eventualmente do proprietário ou seu representante a atividade de reeducação
Desconsideração ao prazo de regularização:	
II. em habitação unifamiliar até 70m ²	Leve: ½ multa diária até a entrada do pedido de regularização
III. em habitação unifamiliar acima de 70m ²	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
IV. habitações multifamiliares e demais usos	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
Disposição de materiais na via pública:	
I. ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres	Leve: multa diária até a completa retirada do material
II. ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego	Grave: multa diária até a completa retirada do material
Inobservância das prescrições sobre segurança das obras	Gravíssima
Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2
Danos causados pela obra ao patrimônio público	Leve a Grave: dependendo da possibilidade de recuperação do dano causado
Falta de tapume:	
I. ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres	Leve: multa diária até a completa instalação do tapume
II. ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego ou pedestres	Grave: multa diária até a completa instalação do tapume
Instalação de tapume sobre passeio sem a devida autorização:	
I. ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
II. ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego ou pedestres	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2
Alteração não autorizada de passeio:*	

Produto 7C - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Municipal de Obras e Edificações

I. primeira verificação	Comparecimento compulsório do responsável técnico e, eventualmente do proprietário ou seu representante a atividade de reeducação
Desconsideração ao prazo de regularização:	
II. ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
III. ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego ou pedestres	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
Má conservação de passeio:	
Primeira verificação	Comparecimento compulsório do(a) promotor(a) a atividade de reeducação e instruções de como realizar a conservação
Desconsideração ao prazo de regularização:	Leve: multa diária até a regularização

A missão do IBAM é promover – com base na ética, transparência e independência partidária – o desenvolvimento institucional do Município como esfera autônoma de Governo, fortalecer sua capacidade de formular políticas, prestar serviços e fomentar o desenvolvimento local, objetivando uma sociedade democrática e a valorização da cidadania.



Rua Buenos Aires, nº 19 – 20070-021 – Centro – RJ
Tel. (21) 2142-9797 – Fax: (21) 2142-1262
E-mail: ibam@ibam.org.br – Web: www.ibam.org.br