



LEI 429/91, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1991

“CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SÃO FIDÉLIS - RJ”

TÍTULO I
Objeto do Código

Art. 1º. - Este Código, parte integrante do Plano Diretor Municipal de São Fidélis - ANO 1991, estabelece normas de projeto e construção em geral no Município de São Fidélis, RJ.

Art. 2º. - Destaca para rigorosa aplicação, normas técnicas, visando o progressivo aperfeiçoamento da construção e, voltado precipuamente para a paisagem urbana e o aprimoramento da qualidade das edificações e de sua arquitetura.

TÍTULO II
Das Normas sobre Obras

CAPÍTULO I
Dos Profissionais Habilitados a Projetar e Construir

Art. 3º. - São considerados profissionais legalmente habilitados para projetar, orientar e executar obras no Município de São Fidélis, os registrados no CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO e matriculados na Prefeitura na forma da Lei.

Art. 4º. - São condições necessárias para a matrícula:

- a) requerimento do interessado;
- b) apresentação da Carteira Profissional, expedida ou visada pelo CREA-RJ;
- c) prova de inscrição na Prefeitura para pagamento dos tributos devidos ao Município.

§ 1º. - Tratando-se de firma coletiva, além dos requisitos dos itens a e b, exigir-se-á prova de sua constituição no registro público competente, do registro do CREA-RJ e ainda da apresentação da Carteira Profissional de seus responsáveis técnicos.

§ 2º. - Será suspensa a matrícula dos que deixarem de pagar os tributos incidentes sobre a atividade profissional no respectivo exercício financeiro, inclusive multas.

Art. 5º. - A Secretaria de Obras organizará um registro das empresas ou profissionais matriculados, mencionando a razão social, nome por extenso, sendo o caso, a abreviatura usual e ainda:

- I. número e data da Carteira Profissional expedida ou visada pelo CREA-RJ;
- II. assinatura do profissional e menção da firma de que fizer parte, quando for o caso;
- III. anotação do pagamento dos tributos relativos à profissão com menção do número e data dos respectivos recibos;
- IV. anotações relativas a obras, projetos, cálculos, memórias e outras executadas pelo profissional.

Art. 6º. - Somente os profissionais registrados como determinam os artigos 3º e 4º e seus parágrafos, poderão ser responsáveis por projetos, cálculos e memórias apresentados à Prefeitura ou assumir a responsabilidade pela execução das obras.



Art. 7º. - A assinatura dos profissionais nos projetos, cálculos, etc., submetidos à Prefeitura será, obrigatoriamente, precedida da função que no caso lhe couber, como "AUTOR DO PROJETO" ou "AUTOR DOS CÁLCULOS" ou "RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DA OBRA", e sucedida de seu respectivo título.

Art. 8º. - A responsabilidade pela feitura dos projetos cabe exclusivamente aos profissionais que os assinarem como autores, e a execução das obras aos que tiverem assinado como seus responsáveis, não assumindo a Prefeitura, em consequência da aprovação, qualquer responsabilidade.

Art. 9º. - As penalidades impostas aos profissionais pelo CREA-RJ e/ou CONFEA, serão observadas pela Prefeitura Municipal no que lhe couber.

Art. 10 - Será admitida a substituição de um profissional ou empresa por outro, mediante requerimento ao Secretário de Obras e vinculação do substituto ao projeto de responsabilidade do substituído, comprovada a troca da ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART.), junto ao CREA-RJ.

Parágrafo Único - O profissional responsável por um projeto e/ou obra, poderá requerer baixa de sua responsabilidade, por requerimento ao Secretário de Obras, apresentando o comprovante de baixa da ART. junto ao CREA-RJ, sem vinculação de substituto. Neste caso, a Prefeitura notificará embargo da obra até que a substituição por outro profissional se efetive, na forma do Art. 10.

Art. 11 - Poderá, ainda, ser concedida exoneração de qualquer do autor do projeto, desde que este o requeira, fundado em alteração feita ao projeto à sua revelia ou contra a sua vontade.

CAPÍTULO II **Do Projeto e da Licença**

SEÇÃO I **Generalidades**

Art. 12 - Todas as obras de construção, acréscimo, modificação ou reformas a serem executadas no Município de São Fidélis, serão precedidas dos seguintes atos administrativos:

1. APROVAÇÃO DO PROJETO,
2. LICENCIAMENTO DA OBRA.

§ 1º. A aprovação e licenciamento de que tratam os incisos 1 e 2 poderão ser requeridos simultaneamente, devendo, neste caso, os projetos estarem de acordo com todas as exigências deste código.

§ 2º. Incluem-se no disposto neste artigo todas as obras do Poder Público, tendo seu exame preferência sobre quaisquer pedidos.

Art. 13 - As disposições deste código não se conflitam com as disposições da Lei de Zoneamento, Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Fidélis, também parte integrante do Plano Diretor Municipal de São Fidélis - ANO 1991. Na eventualidade da disposição que por ventura desautorize ou reinterprete disposição daquela Lei, será válido, para efeito de decisão o disposto na Lei.

Art. 14 - Estão sujeitos, em princípio, somente ao licenciamento as obras de substituição de revestimentos, consertos em coberturas, forros, assoalhos, substituição de esquadrias, instalações comerciais em lojas até 30,00 m², bem como construção de dependências não destinadas à habitação humana, tais como telheiros, com área máxima de 12,00 m², desde que não fiquem situados no alinhamento do logradouro.

Parágrafo Único - A Prefeitura reserva-se ao direito de exigir projeto das obras especificadas neste artigo, sempre que julgar conveniente.



Art. 15 - Salvo a necessidade de andaime ou tapume, hipótese em que será obrigatória a licença, poderão ser realizados, independentemente desta, os pequenos consertos ou reparos em prédios em que não se alterem ou modifiquem os elementos geométricos da construção, tais como os serviços em pintura, consertos em assoalhos, esquadrias, paredes, construção de muros, rebaixamento de meio-fio e consertos de pavimentação de passeios.

Parágrafo Único - Incluem-se neste artigo os galpões para obra, desde que comprovada a existência de projeto aprovado e a respectiva licença.

Art. 16 - Serão também admitidos, independentemente de licença da Prefeitura, na zona rural, as pequenas construções para habitação e outros misteres de lavradores, respeitado o afastamento mínimo de 30,00 m da testada dos respectivos lotes.

Art. 17 - Nas construções existentes nos logradouros para os quais seja obrigatório afastamento do alinhamento, não serão permitidas obras de reconstrução parcial ou total, modificações e acréscimos, quando tais modificações ou acréscimos estejam localizados na parte atingida pelo afastamento, salvo quando forem executadas obras que venham a satisfazer a exigência relativa ao afastamento.

SEÇÃO II **Do Projeto**

Art. 18 - Para aprovação do projeto, o interessado apresentará à Secretaria de Obras, requerimento e 4 (quatro) cópias heliográficas ou similares do projeto arquitetônico, contendo a planta baixa de todos os pavimentos, inclusive cobertura, cortes longitudinal e transversal do projeto no mínimo, fachadas, plantas de situação e de localização.

§ 1º. - O requerimento será assinado pelo proprietário ou - em nome deste - pelo autor do projeto.

§ 2º. - A planta de situação a que se refere este artigo, deverá conter as seguintes indicações:

- dimensões e áreas do lote ou projeção.
- acessos ao lote ou projeção.
- lotes ou projeções vizinhas, com sua identificação.
- orientação do lote.
- projeção da edificação projetada ocupando o lote, com todas as cotas necessárias ao perfeito entendimento de seu posicionamento no lote, afastamentos das divisas, alinhamento, etc.

§ 3º. - O projeto de arquitetura a que se refere este artigo, deverá constar de plantas, cortes e elevações cotados e indicação dos elementos construtivos necessários à sua perfeita compreensão.

§ 4º. - Nos projetos de acréscimos ou modificações ou reformas, deverão ser apresentados desenhos indicativos da construção com a seguinte convenção:

ELEMENTOS DA OBRA	CONVENÇÃO		
	OBRIGATÓRIO	COMPLEMENTA R	FACULTATIVA
a- PARTES EXISTENTES	TRAÇO CHEIO	PRETO	*****
b- PARTES A CONSTRUIR OU A RENOVAR	TRAÇO CHEIO	*****	VERMELHO
c- PARTES A DEMOLIR OU A RETIRAR	TRACEJADO	*****	AMARELO

Art. 19 - As escalas desejáveis para apresentação do projeto são:

- de 1:1.000 para as plantas de localização
- de 1:500 para as plantas de situação
- de 1:50 ou 1:100 para as plantas baixas, conforme a área do pavimento representado, a critério do autor do projeto



- d) de 1:100 para as fachadas e cortes, se o edifício projetado tiver altura superior a 30,00 m e de 1:50 para os demais
- e) de 1:25 para os detalhes.

§ 1º. - A critério do autor do projeto, as plantas poderão ser representadas em escalas diferentes das desejáveis, em favor de melhor representação gráfica elucidativa do projeto. Porém, por generalidade, deverão sempre serem adotadas as escalas desejáveis.

§ 2º. - A escala não dispensará a indicação das cotas que expressem as dimensões dos compartimentos e dos vãos que derem para fora, os afastamentos das linhas limítrofes do terreno, os prismas de ventilação e/ou iluminação e a altura da construção, prevalecendo - no caso de divergência - as cotas sobre as medidas indicadas em escala.

Art. 20 - A Prefeitura Municipal poderá, a seu critério, sempre que entender necessário, exigir apresentação do projeto de cálculo estrutural para edificações de mais de três pavimentos, ou de qualquer outra que apresente características de projeto arquitetônico que enseje tal exigência.

Art. 21 - Todas as folhas do projeto serão autenticadas com a assinatura do proprietário, do autor do projeto e do responsável pela execução da obra, devendo figurar diante da assinatura dos últimos, a referência a seus registros no CREA-RJ e matrícula na Prefeitura.

Art. 22 - Se o projeto submetido à aprovação apresentar qualquer dúvida, o autor do projeto será notificado para apresentar esclarecimento.

§ 1º. - Se após 8 (oito) dias, da data do recebimento, não for atendida a notificação, será o requerimento arquivado, juntamente com o projeto.

§ 2º. - O projeto arquivado poderá ser restituído, mediante requerimento do interessado.

Art. 23 - O projeto será apresentado sem rasuras ou emendas não ressalvadas. A retificação ou correção dos projetos poderá ser feita por meio de ressalvas, com tinta vermelha, sobre as cópias rubricadas pelo autor do projeto.

Art. 24 - O projeto de uma construção será examinado em função de sua utilização lógica e não apenas pela sua denominação em plantas, dispondo a Secretaria de Obras do prazo de 30 (trinta) dias para sua análise - aprovando-a ou não - ressalvados os dias que demore a prestação de esclarecimentos porventura requeridos ao autor do projeto.

SEÇÃO III **Modificação do Projeto Aprovado**

Art. 25 - As alterações de projeto efetuadas após o licenciamento da obra, devem ter sua aprovação requerida previamente.

SEÇÃO IV **Da Licença**

Art. 26 - A obtenção de alvará de licença para construção, à exceção dos casos previstos nos Art. 14 a 16, está vinculada à aprovação do projeto na forma definida na SEÇÃO II.

Art. 27 - Uma vez aprovado o projeto, serão devolvidas ao requerente 3 (três) dos 4 (quatro) jogos de cópias entregues à Secretaria de Obras, com os respectivos "aprovas". Para tal, a Secretaria de Obras emitirá guia para recolhimento do tributo relativo ao alvará de licença, entregando-o ao requerente, que retirará as cópias do projeto aprovado contra comprovação do pagamento do mesmo.



SEÇÃO V

Validade, Revalidação e Prorrogação da Licença

Art. 28 - A licença para construção de um projeto aprovado, valerá prazo de 2 (dois) anos, da data do respectivo despacho.

§ 1º. - A requerimento do interessado será concedida revalidação do alvará de licença por igual período, desde que a obra tenha sido iniciada dentro do prazo de validade do primeiro.

§ 2º. - Será passível de revalidação, obedecidos os preceitos legais da época e sem qualquer ônus para o proprietário da obra, o projeto cuja execução tenha ficado na dependência de ação judicial para retomada do imóvel, nas seguintes condições:

- I. ter a ação judicial início comprovado dentro do período de validade do projeto aprovado.
- II. ter a parte interessada requerido a revalidação no prazo de 1 (um) mês do trânsito em julgado da sentença concessiva da retomada.

Art. 29 - No caso de não haver sido iniciada a construção no período de validade da primeira licença, sua renovação somente será concedida mediante renovação da aprovação do projeto, que será reanalisado considerando possíveis alterações na legislação pertinente durante o prazo de validade da primeira licença.

Parágrafo Único - Para efeito da presente Lei, uma edificação será considerada como iniciada, quando promovida a execução dos serviços com base no projeto aprovado, no mínimo de 50% das fundações.

Art. 30 - Uma vez que, na forma do Art. 29, seja revalidada a aprovação do projeto, com ou sem modificações por força da legislação, a parte interessada deverá pagar novo licenciamento para receber o devido alvará de licença para construção.

Parágrafo Único - No caso de modificações obrigatórias no projeto deverão ser apresentadas as plantas indicativas destas modificações para anexação ao processo e devida análise e aprovação pela Secretaria de Obras, após o que se permitirá o novo licenciamento.

Art. 31 - No caso de interrupção da construção licenciada, será considerado válido o alvará respectivo, até completar o prazo máximo de 5 (cinco) anos, desde que requerida a paralisação da obra, dentro do prazo previsto no alvará.

SEÇÃO VI

Das Demolições Voluntárias

Art. 32 - A demolição de qualquer edificação, excetuados apenas os muros de fechamento de até 3,00 m de altura, só poderá ser executada mediante licença expedida pela Secretaria de Obras.

§ 1º. - Tratando de edificação com mais de 2 pavimentos, ou que tenha mais de 8,00 m de altura, a demolição só poderá ser efetuada sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

§ 2º. - Tratando-se de edificação no alinhamento do logradouro ou sobre uma ou mais divisas do lote, mesmo que seja de um só pavimento, será exigida a responsabilidade de profissional habilitado.

§ 3º. - Em qualquer demolição, o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, porá em prática todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários e do público, das benfeitorias do logradouro e das propriedades vizinhas, obedecendo o que dispõe o presente código, na SEÇÃO XVI, do CAPÍTULO VI, do TÍTULO III.

§ 4º. - A Secretaria de Obras poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer horário dentro do qual uma demolição deva ou possa ser executada.



§ 5º. - O requerimento em que for solicitada a licença para uma demolição, compreendida nos parágrafos primeiro e segundo, será assinado pelo profissional responsável juntamente com o proprietário.

§ 6º. - No pedido de licença para demolição, deverá constar o prazo de duração dos trabalhos, o qual poderá ser prorrogado atendendo solicitação justificada do interessado e em tempo a juízo da Secretaria de Obras.

§ 7º. - Caso a demolição não fique concluída dentro do prazo prorrogado, o responsável e/ou o proprietário ficará sujeito às multas previstas neste Código.

§ 8º. - Em casos especiais, a Secretaria de Obras poderá exigir obras de proteção para demolição de muro de altura inferior a 3,00 m.

CAPÍTULO III

SEÇÃO I

Das Obrigações durante a Execução de Obras

Art. 33 - Para fins de documentação e fiscalização, os alvarás de licença para obras em geral, assim como um jogo de plantas com o "aprovo" da Secretaria de Obras, deverão permanecer no local das obras.

Parágrafo Único - Esses documentos deverão ser protegidos contra a ação do tempo e facilmente acessíveis à fiscalização da Prefeitura, durante o horário de trabalho.

Art. 34 - Salvo o disposto no Art. 14, todas as obras deverão ser executadas de acordo com o projeto aprovado nos seus elementos geométricos essenciais, a saber:

- I. altura do edifício;
- II. os pés direitos;
- III. a espessura das paredes mestras, as seções das vigas, pilares e colunas;
- IV. a área dos pavimentos e compartimentos;
- V. as dimensões das áreas e passagens;
- VI. a posição das paredes externas;
- VII. a área e a forma da cobertura;
- VIII. a posição e dimensões dos vãos externos;
- IX. as dimensões das saliências;
- X. as plantas de localização e situação aprovadas.

Art. 35 - Durante a execução das obras o profissional responsável deverá por em prática todas as medidas possíveis para garantir a segurança do operário, do público e das propriedades vizinhas e providenciar para que o Leito do logradouro no trecho abrangido pela mesma obra seja permanentemente mantido em perfeito estado de limpeza, observando, no que couber os Art. 182 e 191.

§ 1º. - Quaisquer detritos caídos das obras e bem assim resíduos de materiais que ficarem sobre qualquer parte do Leito do logradouro público, deverão ser imediatamente recolhidos sendo, caso necessário, feita varredura de todo trecho do mesmo logradouro cuja limpeza ficar prejudicada, além de irrigação para impedir levantamento de pó.

§ 2º. - O responsável pela obra porá em prática todas as medidas possíveis no sentido de evitar incômodos para a vizinhança pela queda de detritos nas propriedades vizinhas, pela produção de poeira e ruídos excessivos.

§ 3º. - Nas obras que se situarem na vizinhança de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos semelhantes, sempre que possível dever-se-á providenciar condições de redução de ruídos causados pelas atividades de construção, seja pelo uso de maquinários ou do próprio trabalho. Nestas obras, especialmente, não se poderá executar nenhum trabalho ou serviço que cause ruído no período do dia entre 19:00 e 07:00 h.

SEÇÃO II

Do Habite-se e da Aceitação de Obras Parciais



Art. 36 - Concluída a construção, o prédio somente poderá ser utilizado após concedido o "HABITE-SE", através de certidão emitida pela Secretaria de Obras. Para tal, o responsável pela obra deverá proceder o requerimento de vistoria, que uma vez realizada por equipe fiscal da Secretaria de Obras, liberará a CERTIDÃO DE HABITE-SE, se comprovado que a execução da obra se deu de acordo com o projeto arquitetônico aprovado, se as instalações hidráulico-sanitárias se encontram em operação e interligadas à rede pública ou a sistema de fossas, quando for o caso, se as instalações elétricas estão completas e ligadas à rede concessionária.

Art. 37 - Poderá ser concedido o "HABITE-SE PARCIAL" nos casos seguintes:

- a) quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial, e houver utilização independente destas partes;
- b) quando se tratar de prédio constituído de unidades autônomas, podendo o "habite-se" ser concedido por unidade;
- c) quando se tratar de prédios independentes construídos no interior de um mesmo lote.

Art. 38 - Terminada obra de reconstrução, modificação ou acréscimo deverá ser pedida pelo proprietário ou responsável pela execução a sua aceitação.

SEÇÃO III **Das Obras Paralisadas**

Art. 39 - No caso de paralisação de uma obra por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno no alinhamento do logradouro por meio de muro ou tapume dotado de portão de entrada.

§ 1º. - No caso de construção no alinhamento, deverá ser garantido o acesso à construção por um dos vãos abertos sobre o logradouro e serem vedados os demais, com alvenaria ou tapumes.

§ 2º. - No caso de continuar paralisada a construção depois de decorridos mais de 180 dias, a Secretaria de Obras promoverá vistoria local, a fim de verificar se a construção oferece perigo e promover as providências julgadas convenientes, nos termos da Seção IV do Capítulo seguinte.

Art. 40 - As disposições desta Seção serão aplicadas, também, às construções que já se encontram paralisadas, na data da vigência desta Lei.

CAPÍTULO IV **Das Penalidades**

SEÇÃO I **Generalidades**

Art. 41 - As infrações às disposições deste Código, serão punidas com as seguintes penas:

- I. multa;
- II. embargo da obra;
- III. interdição do prédio ou dependência;
- IV. demolição.

Parágrafo Único - A aplicação de uma das penas previstas neste artigo, não prejudica a de outra se for cabível.

Art. 42 - O procedimento legal para verificação das infrações e aplicação de penalidades é o regulado na legislação municipal de posturas.

SEÇÃO II



Das multas

Art. 43 - Pelas infrações às disposições deste Código, serão aplicadas à empresa construtora ou profissional responsável pela obra, ao autor do projeto e ao proprietário, conforme o caso, as seguintes multas, vinculadas à UNIDADE FISCAL DE SÃO FIDÉLIS - UFISF:

	MULT A EM UFISF
I- Pelo falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto:	
a- ao profissional infrator	10
II- Pelo viciamento do projeto aprovado, introduzindo-lhe alteração de qualquer espécie:	
a- ao proprietário	100
b- à construtora/profissional responsável	50
III- Pelo início de execução de obra sem licença:	
a- ao proprietário	100
b- à construtora/profissional responsável	500
IV- Pela execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou com as disposições de afastamento deste Código e da Lei de Zoneamento, Uso, Parcelamento e Ocupação Solo:	
a- ao proprietário	100
b- à construtora/profissional responsável	500
V- Pela falta de projeto aprovado e documentos exigidos no local da obra:	
a- à construtora/profissional responsável	10
VI- Pela inobservância das prescrições sobre andaimes e tapumes:	
a- à construtora/profissional responsável	100
VII- Pela paralisação da obra sem comunicação à Prefeitura:	
a- à construtora/profissional responsável	10
VIII- Pela desobediência ao embargo municipal:	
a- ao proprietário	50
b- à construtora/profissional responsável	100
IX- Pela permanência em desobediência ao embargo municipal, aplicada por dia, contados da aplicação da multa indicada em VIII:	
a- ao proprietário	5
b- à construtora/profissional responsável	10
X- Pela ocupação do prédio sem que a Prefeitura tenha fornecido Certidão de Habite-se:	
a- ao proprietário	50
XI- Pela não requisição de vistoria, quando concluída reconstrução ou reforma:	
a- ao proprietário	10
XII- quando vencido o alvará de licença para construção, prosseguir a obra sem a necessária prorrogação da licença:	
a- à construtora/profissional responsável	50

Art. 44 - Na reincidência, a multa será aplicada em dobro.

Parágrafo Único - Considera-se reincidência para duplicação da multa, outra infração da mesma natureza, em um mesmo projeto e/ou obra.

SEÇÃO III **Embargo**

Art. 45 - O embargo das obras ou instalações é aplicável nos seguintes casos:



- I. execução de obras ou funcionamento de instalações sem o devido alvará de licença nos casos em que este seja necessário;
- II. inobservância de qualquer prescrição essencial do alvará de licença;
- III. desobediência ao projeto aprovado;
- IV. inobservância dos afastamentos legais;
- V. realização de obras sem a responsabilidade de profissional habilitado quando indispensável;
- VI. quando a construção ou instalação estiver sendo executada de maneira a poder resultar perigo para a sua segurança;
- VII. ameaça à segurança pública ou do próprio pessoal empregado nos diversos serviços;
- VIII. ameaça à segurança e estabilidade das obras em execução e/ou suas vizinhas;
- IX. quando o profissional responsável isentar-se de responsabilidade pela obra sem a devida comunicação à Prefeitura.
- X. quando o profissional responsável tiver sofrido suspensão ou cassação da Carteira pelo CREA-RJ;
- XI. quando constatada ser fictícia a assunção de responsabilidade profissional ao projeto e na execução da obra.

Art. 46 - O levantamento do embargo só será concedido mediante petição devidamente instruída pela parte e informado pelo funcionamento competente, acerca do cumprimento de todas as exigências que se relacionarem com a obra ou instalação embargada e, bem assim, satisfeito o pagamento de todos os emolumentos e multas em que haja o responsável incidido.

Art. 47 - Se ao embargo dever seguir-se a demolição, total ou parcial da obra, ou, em se tratando de risco parecer possível evitá-lo, far-se-á prévia vistoria da mesma, nos termos do Art. 49.

SEÇÃO IV **Demolição**

Art. 48 - Será imposta pena de demolição, total ou parcial, nos seguintes casos:

- I. construção clandestina, entendendo-se por tal a que for feita sem a prévia aprovação do projeto, ou sem alvará de licença;
- II. construção feita em inobservância ao do alinhamento do logradouro ou nivelamento fornecido pela Prefeitura, ou sem as respectivas cotas ou com desrespeito ao projeto aprovado, nos seus elementos essenciais;
- III. obra julgada em risco, quando o proprietário não tomar as providências que forem necessárias à sua segurança;
- IV. construção que ameace ruína e que o proprietário não queira desmanchar ou reparar, por falta de recurso, ou por disposição regulamentar.

Art. 49 - A demolição será precedida de vistoria por uma comissão de três engenheiros e/ou arquitetos, designados pelo prefeito e pertencentes ou não ao quadro de funcionários da Prefeitura.

Parágrafo Único - A comissão procederá do seguinte modo:

- I. designará dia e hora para vistoria, fazendo intimar o proprietário para assistir à mesma, não sendo ele encontrado, far-se-á intimação por edital por prazo de dez dias;
- II. não comparecendo o proprietário ou seu representante, a comissão fará rápido exame de construção, e, se verificar que a vistoria pode ser adiada, mandará fazer nova intimação ao proprietário;
- III. não podendo fazer o adiamento, ou se o proprietário não atender à segunda intimação, a comissão fará os exames que julgar necessários, concluídos os quais dará seu laudo dentro de 3 (três) dias, devendo constar do mesmo o que for verificado, o que o proprietário deve fazer para evitar a demolição e o prazo que para isso for julgado conveniente. Salvo caso de urgência, esse prazo não poderá ser inferior a 3 (três) dias nem superior a 90 (noventa) dias;
- IV. do laudo se dará cópia ao proprietário, e aos moradores do prédio, se for alugado, acompanhado, aquele, da intimação para o cumprimento das decisões nele contidas;
- V. a cópia do laudo e intimação ao proprietário serão entregues mediante recibo, e se não for encontrado ou recusar a recebê-los, serão publicados em resumo, por 3 (três) vezes, pela imprensa local, e afixados no lugar de costume;
- VI. no caso de ruína eminente, a vistoria será feita logo, dispensando-se a presença do proprietário, se não puder ser encontrado de pronto, levando-se ao conhecimento do Prefeito as conclusões do laudo, para que ordene a demolição.



Art. 50 - Cientificado o proprietário do resultado da vistoria e feita a devida intimação, seguir-se-ão as providências administrativas.

Art. 51 - Se não forem cumpridas as decisões do laudo, nos termos do artigo anterior, serão adotadas as medidas judiciais cabíveis.

SEÇÃO V

Interdição do Prédio ou Dependência

Art. 52 - Um prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado em qualquer tempo, com impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo de caráter público.

Art. 53 - A interdição prevista no artigo anterior será imposta por escrito, após vistoria efetuada pelo órgão competente.

Parágrafo Único - Não atendida a interdição e não interposto recurso ou indeferido este, tomará o Município as providências cabíveis.

TÍTULO III

Das Construções e Edificações

CAPÍTULO I

Generalidades

Art. 54 - Para fins de aplicação desta Lei, uma construção ou uma edificação são caracterizadas pela existência do conjunto de elementos construtivos, contínuo em suas três dimensões, com um ou vários acessos às circulações ao nível do pavimento de acesso.

Art. 55 - Dentro de um lote, uma construção ou edificação é considerada isolada das divisas quando a área livre, em torno do volume edificado é contínua em qualquer que seja o nível do piso considerado.

Art. 56 - Dentro de um lote, uma construção ou edificação é considerada contígua a uma ou mais divisas, quando a área livre deixar de contornar, continuamente, o volume edificado ao nível de qualquer piso.

Art. 57 - Quando num lote houver 2 (duas) ou mais edificações, formar-se-á o "GRUPAMENTO DE EDIFICAÇÕES", que, conforme suas utilizações, poderá ser residencial, não residencial ou misto, e, no caso de residencial uni ou multifamiliar.

CAPÍTULO II

Classificação dos Tipos de Edificações

Art. 58 - Conforme a utilização a que se destinam, as edificações classificam-se em:

- a) residenciais;
- b) não residenciais;
- c) mistas.

CAPÍTULO III



Edificações Residenciais

SEÇÃO I **Generalidades**

Art. 59 - As edificações residenciais segundo o tipo de utilização de suas unidades, podem ser privativas ou coletivas.

§ 1º. - As edificações residenciais privativas podem ser unifamiliares ou multifamiliares.

§ 2º. - A edificação é considerada unifamiliar quando nela existir uma única unidade residencial. Será multifamiliar quando existirem, na mesma edificação, duas ou mais unidades residenciais.

§ 3º. - As edificações residenciais multifamiliares serão permanentes ou transitórias, conforme o tempo de utilização de suas unidades. As permanentes são os edifícios de apartamentos e a parte de uso residencial das edificações mistas de que trata o Capítulo V deste Título. As transitórias são os hotéis, motéis, pousadas e assemelhados.

§ 4º. - As edificações residenciais coletivas são aquelas nas quais as atividades residenciais se desenvolvam em compartimentos de utilização coletiva (dormitórios, salões de refeições, instalações sanitárias comuns), tais como em internatos, pensionatos, asilos e estabelecimentos hospitalares.

Art. 60 - Toda unidade residencial será constituída, no mínimo de 1 (um) compartimento habitável, desde que tenha área não inferior a 20,00 m², com instalações sanitárias e 1 (uma) cozinha.

SEÇÃO II **Edificações Residenciais Unifamiliares**

Art. 61 - Sem prejuízo do que estabelecem as demais normas desta Lei, as edificações residenciais unifamiliares ficarão dispensadas das exigências contidas no artigo 142.

SEÇÃO III **Edificações Residenciais Multifamiliares**

SUBSEÇÃO I **Permanentes**

Art. 62 - Uma ou mais edificações residenciais multifamiliares possuirão sempre:

- a) portaria com caixa de distribuição de correspondência em local centralizado;
- b) local centralizado para coleta de lixo ou de resíduos de sua eliminação;
- c) equipamentos para extinção de incêndio, de acordo com o CÓDIGO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro e disposições do presente Código;
- d) área de recreação, proporcional ao número de compartimentos habitáveis, de acordo com o abaixo previsto:
 1. - proporção mínima de 0,50 m² por compartimento habitável, não podendo, no entanto, ser inferior a 40,00 m².
 2. - indispensável continuidade, não podendo, pois, o seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas.
 3. - obrigatoriedade de nela se inscrever uma circunferência com raio mínimo de 2,50.
 4. - obrigatoriedade de existir uma porção coberta de no mínimo 20% da sua superfície até o máximo de 50%.
 5. - facilidade de acesso através de partes comuns afastadas dos depósitos coletores de lixo e isoladas das passagens de veículos.
- e) local para estacionamento ou guarda de veículos;
- f) instalação de tubulação para antenas de TV;
- g) instalação de tubulação para telefones e sistema interno de comunicação (interfones) das unidades com a portaria.



SUBSEÇÃO II

Transitórias

Art. 63 - Nas edificações destinadas a hotéis e motéis, existirão sempre como partes comuns obrigatórias:

- a) hall de recepção com serviço de portaria e comunicações;
- b) sala de estar;
- c) compartimento próprio para administração;
- d) compartimento para rouparia e guarda de utensílios de limpeza, em cada pavimento.

Parágrafo Único - As edificações de que trata este artigo serão dotadas, ainda, de equipamentos para extinção de incêndio, de acordo com as normas exigidas pelo Corpo de Bombeiros e disposições deste Código.

Art. 64 - As instalações sanitárias do pessoal de serviço serão independentes e separadas das destinadas aos hóspedes.

Art. 65 - Haverá sempre entrada de serviço independente de entrada dos hóspedes.

Art. 66 - Sem prejuízo da largura normal do passeio, haverá sempre defronte à entrada principal, área para desembarque de passageiros, com capacidade mínima para dois automóveis.

Art. 67 - A adaptação de qualquer edificação para sua utilização como hotel terá de atender integralmente todos os dispositivos da presente Lei.

CAPÍTULO IV

Edificações não Residenciais

SEÇÃO I

Generalidades

Art. 68 - As edificações não residenciais são aquelas destinadas a:

- a) uso industrial;
- b) locais de reunião;
- c) comércio, negócios e atividades profissionais;
- d) estabelecimentos hospitalares e laboratórios;
- e) estabelecimentos escolares;
- f) usos especiais diversos.

Art. 69 - Uma unidade não residencial terá sempre instalação sanitária privativa.

Art. 70 - As edificações não residenciais terão que ter equipamentos para extinção de incêndio, de acordo com as normas exigidas pelo Corpo de Bombeiros e disposições deste Código.

SEÇÃO II

Edificações destinadas ao Uso Industrial

Art. 71 - As edificações não residenciais destinadas ao uso industrial obedecerão às normas da presente Lei e a todas as disposições das normas exigidas pela FEEMA - Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho.

Parágrafo Único - Todo projeto de instalação industrial a se construir no Município, deverá ser apresentado inicialmente a nível de prévia consulta, para análise da Prefeitura, que terá em consideração:



- a) As condições estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo , quanto à localização da obra;
- b) A adequabilidade da instalação da unidade, considerando a preservação do meio ambiente, o conforto ambiental e a segurança pública;
- c) Destinação dos possíveis dejetos industriais conseqüentes do processo industrial, emissão de gases nocivos lançados na atmosfera e os necessários meios de controle destes processos;
- d) Pareceres técnicos porventura solicitados aos órgãos Estaduais e Federais de controle ambiental;
- e) Relação ônus X benefícios resultante da possível operação da unidade projetada no Município.

SEÇÃO III **Edificações destinadas a Locais de Reunião**

SUBSEÇÃO I **Generalidades**

Art. 72 - São considerados locais de reunião:

- a) estádios;
- b) auditórios, ginásios esportivos, hall de convenções e salões de exposição;
- c) cinemas;
- d) teatros;
- e) parques de diversão;
- f) circos;
- g) piscinas de uso coletivo em clubes e assemelhados.

Art. 73 - As partes destinadas a uso pelo público em geral, terão que prever:

- a) circulação de acesso e escoamento;
- b) condições de perfeita visibilidade;
- c) espaçamento entre filas e séries de assentos;
- d) locais de espera;
- e) instalações sanitárias;
- f) lotação (fixação).

Art. 74 - As circulações de acesso em seus diferentes níveis, obedecerão às disposições constantes do Capítulo VI deste Título.

§ 1º. - Quando a lotação exceder a 5.000 lugares, serão sempre exigidas rampas para escoamento de público dos diferentes níveis;

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

§ 3º. - Se a galeria a que se refere o parágrafo anterior tiver o comprimento superior a 30,00 m, a largura da mesma será aumentada de 10% para cada 10,00 m ou fração de excesso;

§ 4º. - Será prevista, em projeto, uma demonstração da independência das circulações de entrada e saída de público;

§ 5º. - No caso em que o escoamento de lotação dos locais de reunião se fizer através de galerias de lojas comerciais, as larguras previstas no §2. e §3. deste artigo, não poderão ser inferiores ao dobro da largura mínima estabelecida por este regulamento para aquele tipo de galeria;

§ 6º. - As folhas de portas de saída dos locais de reuniões, bem como as bilheterias, se houver, não poderão abrir diretamente sobre os passeios dos logradouros;

§ 7º. - As folhas de portas de saída de que trata o parágrafo anterior deverão se abrir sempre para o exterior do recinto;

§ 8º. - Quando houver venda de ingresso, as bilheterias terão seus guichês afastados, no mínimo, de 3,00 m do alinhamento do logradouro.



Art. 75 - Não poderá haver porta, ou outro qualquer vão de comunicação interna, entre as diversas dependências de uma edificação destinada a locais de reunião e as edificações vizinhas.

Art. 76 - Será assegurada, de cada assento ou lugar, perfeita visibilidade do espetáculo, o que ficará demonstrado através de curva de visibilidade.

Art. 77 - O espaço entre duas filas consecutivas de assentos não será inferior a 0,90 m, de encosto a encosto.

Art. 78 - Cada série não poderá conter mais de 15 assentos, devendo ser intercalado entre as séries de um espaço de, no mínimo, 1,20 m de largura.

Art. 79 - Será obrigatória a existência de locais de espera, para o público, independentes das circulações.

Art. 80 - Será obrigatória a existência de instalações sanitárias para cada nível ou ordem de assentos ou lugares para o público, independentes daquelas destinadas aos empregados.

Parágrafo Único - As instalações sanitárias deverão ser compatíveis com a lotação.

SUBSEÇÃO II

Estádios

Art. 81 - Os estádios, além das condições estabelecidas por este regulamento, obedecerão, ainda, às seguintes:

- a) as entradas e saídas só poderão ser feitas através de rampas. Essas rampas terão a soma de suas larguras calculadas na base de 1,40m para cada 1.000 espectadores, não podendo ser inferior a 2,50m.
- b) para o cálculo da capacidade das arquibancadas e greis serão admitidas para cada metro quadrado, duas (2) pessoas sentadas ou três (3) em pé.

SUBSEÇÃO III

Auditórios, Ginásios Esportivos, Hall de Convenções, Salões de Exposição

Art. 82 - Os auditórios, ginásios esportivos, hall de convenções e salões de exposições, obedecerão às seguintes condições:

- a) quanto aos assentos:
 - a.1 - atenderão a todas as condições estabelecidas nos artigos 76 a 78;
 - a.2 - o piso das localidades elevadas se desenvolverá em degraus, com altura máxima de 0,20m e profundidade mínima de 0,50m.
- b) quanto às portas de saída do recinto onde se localizar os assentos:
 - b.1 - haverá sempre mais de 1 porta de saída e cada uma delas não poderá ter largura inferior a 2,00m;
 - b.2 - a soma das larguras de todas as portas de saída equivalerá uma largura total correspondente a 1,00m para cada 100 espectadores;
 - b.3 - o dimensionamento das portas de saída independe daquele considerado para as portas de entrada;
 - b.4 - terão a inscrição "SAÍDA" sempre luminosa.
- c) quanto aos locais de espera:
 - c.1 - os locais de espera terão área equivalente, no mínimo, a 1,00m² para cada 8 espectadores.
- d) quanto à renovação e condicionamento de ar:
 - d.1 - os auditórios com capacidade superior a 300 pessoas, possuirão, obrigatoriamente, equipamentos de condicionamento de ar;
 - d.2 - quando a locação for inferior a 300 pessoas, bastará a existência de sistema de renovação de ar.



SUBSEÇÃO IV
Cinemas

Art. 83 - Os cinemas atenderão ao estabelecido nas Subseções I e III desta Seção.

SUBSEÇÃO V
Teatros

Art. 84 - Os teatros atenderão ao estabelecido nas Subseções I e III desta Seção.

Art. 85 - Os camarins serão providos de instalações sanitárias privativas.

SUBSEÇÃO VI
Parque de Diversões

Art. 86 - A armação e montagem de parques de diversões atenderá às seguintes condições:

- I. o material dos equipamentos será incombustível;
- II. haverá, obrigatoriamente, vãos de "entrada" e "saída", independentes;
- III. a soma total das larguras desses vãos de entrada e saída será proporcional a 1,00m para cada 500 pessoas, não podendo, todavia, ser inferior a 3,00m cada um;
- IV. a capacidade máxima de público permitida no interior dos parques de diversões, será proporcional a 1 pessoa para cada m² de área livre reservada à circulação.

SUBSEÇÃO VII
Circos

Art. 87 - A armação e montagem de circos, com coberturas ou não, atenderão às seguintes condições:

- I. haverá obrigatoriamente, vãos de "entrada" e "saída" independentes;
- II. a largura dos vãos de entrada e saída será proporcional a 1,00m para cada 100 pessoas, não podendo, todavia, ser inferior a 3,00m cada uma;
- III. a largura das passagens de circulação será proporcional a 1,00m para cada 100 pessoas, não podendo, todavia, ser inferior a 2,00;
- IV. a capacidade máxima de espectadores permitida será proporcional a 2 pessoas sentadas por m² de espaço destinado a espectadores.

SUBSEÇÃO VIII
Das Piscinas

Art. 88 - No projeto e construção de piscinas serão observadas condições que assegurem:

- I. facilidade de limpeza;
- II. distribuição e circulação satisfatória de água;



III. impedimento de refluxo das águas da piscina para rede de abastecimento e, quando houver calhas, destas para o inferior da piscina.

SEÇÃO IV

Edificações destinadas a Comércio, Negócios e Atividades Profissionais

Art. 89 - As unidades destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais são as lojas e salas.

Art. 90 - As edificações que, no todo ou em parte, abriguem unidades destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais, além dos dispositivos deste regulamento, terão obrigatoriamente, marquise ou galeria coberta, nas seguintes condições:

- I. em toda extensão da testada quando edificação for contígua às divisas laterais do lote;
- II. em toda a frente das unidades a que se refere este artigo ao nível do pavimento do acesso, quando a edificação estiver isolada de uma ou mais divisas.

Art. 91 - Nas lojas será permitido o uso transitório de estores protetores localizados nas extremidades das marquises, desde que abaixo de sua extremidade inferior deixe espaço livre com altura mínima de 2,20 m.

Parágrafo Único - Cada loja deverá ser provida de instalações sanitárias.

Art. 92 - Nas edificações destinadas a comércio e negócios, do tipo "SHOPPING CENTER", será aceito:

- I. sanitários coletivos para uso comum do público e empregados das lojas, instalados para cada pavimento e dimensionados para atender ao mínimo de 2,0% do público, considerando um usuário por m² de circulação mais um funcionário por 2,50 m² de loja por pavimento;
- II. solução arquitetônica específica, da criação dos arquitetos, sem a obrigação de colocação de marquises nos termos do artigo 90, desde que o prédio esteja isolado de todas as divisas do terreno;
- III. no caso de lojas de grandes dimensões, conhecidas como "âncoras" do projeto, permanece a obrigatoriedade de instalação sanitária privativa;
- IV. depósitos coletivos de mercadoria, atendendo a todas as lojas, ou ainda jiraus nas lojas, desde que não ocupem em projeção mais que 45,00% do piso principal da loja.

Art. 93 - Nas edificações onde, no todo ou em parte, se processarem o manuseio, fabrico ou venda de gêneros alimentícios, deverão ser satisfeitas todas as normas exigidas pela Legislação sanitária vigente.

Parágrafo Único - A obrigatoriedade de atendimento dessas normas é extensiva às instalações comerciais para o fim de que trata este artigo.

SEÇÃO V

Estabelecimentos Hospitalares e congêneres

Art. 94 - As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres, obedecerão às condições estabelecidas pelas NORMAS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO E INSTALAÇÕES DE SERVIÇOS DE SAÚDE do Ministério da Saúde, além de observar às disposições deste Código.

SEÇÃO VI

Estabelecimentos Escolares



Art. 95 - As edificações destinadas a estabelecimentos escolares e congêneres, obedecerão às condições estabelecidas pela Secretaria de Educação, observando-se a Legislação vigente, além de observar as disposições deste Código.

SEÇÃO VII
Usos Especiais e Diversos

SUBSEÇÃO I
Generalidades

Art. 96 - São consideradas como edificação de usos diversos:

- I. os depósitos de explosivos, munições e inflamáveis;
- II. os depósitos de armazenagem;
- III. os locais de estacionamento ou guarda de veículos e os postos de serviços e de abastecimento de veículo.

SUBSEÇÃO II
Depósito de Explosivos, Munições e Inflamáveis

Art. 97 - As edificações para depósitos de explosivos, munições e inflamáveis terão de obedecer às normas estabelecidas em regulamentação própria das Forças Armadas e do Corpo de Bombeiros ou outros órgãos com atribuições para tal.

Art. 98 - As edificações de que trata esta Subseção, só poderão ser construídas em zonas especificamente para esse fim destinadas, fora das zonas urbanizadas ou de expansão urbana, a não ser em casos especiais, em instalações das Forças Armadas e Polícia Militar. Nesse caso, os depósitos deverão ser projetados e construídos obedecendo rigorosamente condições de segurança contra incêndio e ainda choque de possíveis explosões.

SUBSEÇÃO III
Depósitos de Armazenagem

Art. 99 - Quando os depósitos de armazenagem se utilizarem de galpões, estes deverão satisfazer a todas as condições estabelecidas por esta Lei.

§ 1º. - Para qualquer depósito de armazenagem, será obrigatória a construção no alinhamento do logradouro, de muro com altura mínima de 2,50 m.

§ 2º. - A carga e descarga de quaisquer mercadorias deverão ser feitas no interior do lote.

SUBSEÇÃO IV
Locais para Estacionamento ou Guarda de Veículos

Art. 100 - Os locais para estacionamento ou guarda de veículos dividem-se em dois grupos, a saber:

- a) cobertos
- b) descobertos

Ambos os grupos destinam-se às utilizações para fins privativos ou comerciais, devendo ser providos de equipamentos ou instalações contra incêndio, de acordo com as normas exigidas pelo Corpo de Bombeiros.



§ 1º. - Os locais para estacionamento ou guarda de veículos destinados à utilização para fins privativos, visam abrigar veículos dos ocupantes das edificações, sem objetivar finalidade comercial.

§ 2º. - Os locais para estacionamento ou guarda de veículos destinados para à utilização para fins comerciais, visam o interesse mercantil. Neste grupo situam-se os edifícios garagem.

Art. 101 - Nas edificações as áreas mínimas obrigatórias para locais de estacionamento ou guarda de veículos serão calculadas considerando-se, no mínimo, as seguintes proporções:

I. residencial unifamiliar	a) 1 vaga por unidade	
II. residencial multifamiliar	a) com unidades até 60,00m ²	1 vaga para cada 2 unidades
	b) com unidades de 61,00m ² até 150,00m ²	1 vaga para cada 1 unidade
	c) com unidades acima de 150,00m ²	1 vaga para cada 40,00m ² área útil construída
III. uso não residencial	a) uso de comércio, negócios e atividades profissionais, com área superior a 150,00m ²	1 vaga para cada 40,00m ² área útil construída
	b) estabelecimentos hospitalares	1 vaga para cada 100,00m ² área útil construída
	c) estabelecimentos escolares ou edificações de uso institucional, com mais de 150,00m ²	1 vaga para cada 80,00m ² área útil construída

Parágrafo Único - Como de uso constitucional, para efeito desta Lei, aquelas destinadas à cultura, lazer, recreação, culto religioso, esportes, administração e serviços públicos, assistência social, associações filantrópicas e praças de esporte.

Art. 102 - As áreas livres (excluídas aquelas destinadas ao afastamento frontal, recreação infantil e circulações horizontais situadas ao nível do pavimento de acesso) e locais cobertos para estacionamento ou guarda de veículos poderão ser considerados, no cômputo geral, para fins de cálculo das áreas de estacionamento.

Art. 103 - Estão isentos da obrigatoriedade da existência de locais para estacionamento ou guarda de veículos os seguintes casos:

- as edificações em lotes situados em logradouros onde o tráfego de veículos seja proibido;
- as edificações em lotes existentes que, pela sua configuração, tenham testada igual ou menor que 3,50m;
- mediante assinatura de "termo", as edificações em fundos de lotes, onde na frente haja outra edificação ou construção executada antes da vigência desta Lei, desde que a passagem lateral seja inferior a 2,50m.

Parágrafo Único - Do "termo" a que se refere a alínea "c" deste artigo, constará a obrigatoriedade da previsão de reserva dos locais de estacionamento ou guarda de veículos, inclusive os correspondentes à edificação dos fundos, quando da eventual execução de nova edificação na frente ou de reconstrução total.

Art. 104 - Os locais de estacionamento ou guarda de veículos, cobertos, deverão atender às seguintes exigências:

- os pisos serão impermeáveis e dotados de sistema que permita um perfeito escoamento das águas de superfície;
- as paredes que as delimitarem serão incombustíveis e nos locais de lavagem de veículos elas serão revestidas com material impermeável;
- deverá existir, sempre que necessário, passagem de pedestres com largura mínima de 1,20m, separada dos destinados aos veículos.

Art. 105 - Os locais de estacionamento ou guarda de veículos descobertos, deverão atender às exigências das alíneas "b" e "c" do artigo anterior.

Art. 106 - Os edifícios-garagem, além das normas estabelecidas neste regulamento, deverão atender, ainda, às seguintes:

- a entrada será localizada antes dos serviços de controle e recepção e terá reservada área destinada à acumulação de veículos correspondente a 5% no mínimo, da área total das vagas;
- a entrada e a saída deverão ser feitas por dois vãos, no mínimo, com largura mínimas de 3,00m cada um, tolerando-se a existência de um único vão com largura mínima de 6,00m;
- quando houver vãos de entrada e saída voltados cada um deles para logradouros diferentes, terá de haver no pavimento de acesso passagem para pedestres nos termos do artigo 104, alínea "c", que permita a ligação entre esses logradouros;



- d) quando providos de rampas ou de elevadores simples de veículos, em que haja circulação interna desses veículos, deverá haver, em todos os pavimentos, vãos para o exterior na proporção mínima de 1/10 da área do piso;
- e) quando providos, apenas, de rampas, e desde que possuam cinco ou mais pavimentos, deverão ter, pelo menos, um elevador com capacidade mínima para cinco passageiros;
- f) deverão dispor de salas de administração, espera e instalações sanitárias para usuários e empregados, completamente independentes;
- g) para segurança de visibilidade dos pedestres que transitam pelo passeio do logradouro, a saída será feita por vão que meça, no mínimo, 2,50m para cada lado do eixo da pista de saída, mantida esta largura para dentro do afastamento de 1,50m, no mínimo. Estão dispensados desta exigência os edifícios-garagem afastados 5,00m ou mais em relação ao alinhamento do logradouro;
- h) nos projetos terão que constar obrigatoriamente, as indicações gráficas referentes às localizações de cada vaga de veículos e dos esquemas de circulação das áreas necessárias aos locais de estacionamento, as rampas, passagens e circulação;
- i) locais de estacionamento para cada carro, com largura mínima de 2,40m e comprimento mínimo de 5,00m;
- j) o corredor de circulação deverá ter largura mínima de 3,00m, 3,50m e 5,00m quando os locais de estacionamento formarem, em relação ao mesmo, ângulo de até 30°, 45° ou 90°, respectivamente;
- k) a capacidade máxima
- l) a capacidade máxima de estacionamento terá de constar, obrigatoriamente, dos projetos e alvarás de obras e localização. No caso de edifício-garagem provido de rampas, as vagas serão demarcadas nos pisos e em cada nível afixado um "Aviso" com os seguintes dizeres:

AVISO

Capacidade máxima de estacionamento ... x ... Veículos

A utilização acima destes limites é perigosa e ilegal, sujeitando-se os infratores às penalidades da legislação.

- m) a declividade das rampas desenvolvidas em retas será de 10 a 15%, e, quando em curva, de 8 a 10%.

Art. 107 - Os locais cobertos para estacionamento ou guarda de veículos, para fins privativos, poderão ser construídos no alinhamento quando a rampa de acesso for obrigatoriamente superior a 15%. As disposições deste artigo aplicam-se quando a capacidade máxima for de dois veículos.

Art. 108 - Os locais descobertos para estacionamento ou guarda de veículos para fins comerciais, no interior dos lotes, além das exigências contidas neste regulamento deverão atender ainda às seguintes:

- a) existência de compartimento destinado à administração;
- b) existência de vestiário;
- c) existência de instalações sanitárias, independentes para empregado e usuários.

SUBSEÇÃO V **Das Garagens**

Art. 109 - Em todas as edificações residenciais multifamiliares será obrigatória a construção de garagens, obedecendo as proporções mínimas indicadas no artigo 101.

Art. 110 - Em edificações de outros usos, para as quais o artigo 101 não tenha estabelecido proporção mínima, deverão ser construídas garagens, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 300,00m² de área.

Art. 111 - Em toda a cidade poderão ser construídos locais de estacionamento, descobertos ou cobertos, com um único pavimento, para automóveis de passeio, desde que convenientemente tratados.

Parágrafo Único - Em caso de estacionamento coberto a percentagem de ocupação poderá ser de 100% e a construção deverá ser transitória, com materiais de duração limitada, de fácil demolição, mas de arquitetura compatível com o local onde for implantada a obra.



Art. 112- Edificações para uso exclusivo de abrigo de automóveis poderão ser construídas, principalmente em áreas congestionadas pelo estacionamento de carros nos logradouros públicos, obedecidas as alturas máximas estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo Único - Neste caso, admite-se a ocupação do lote até o limite dos afastamentos mínimos de frente, laterais e de fundos.

Art. 113 - A construção desses edifícios fica subordinada a tratamento conveniente dos acessos das garagens às vias de circulação.

Parágrafo Único - Em áreas de uso residencial predominante a operação de guarda e restituição dos automóveis não poderá ser feita de modo a perturbar, com ruídos ou aglomeração desusada de veículos e pessoal de serviço, às condições ambientais do logradouro.

Art. 114 - Nas edificações de uso residencial multifamiliar admite-se a construção de garagens subterrâneas ocupando todo o lote, menos o afastamento de frente, com laje de cobertura 1,50m acima da RN do logradouro, desde que convenientemente adaptada, essa cobertura, ao conjunto da obra.

Art. 115 - Os acessos de garagens de edificações multifamiliares ou de outros usos não poderão ocorrer diretamente sobre as calçadas e pistas de rolamento de vias de tráfego rápido ou setoriais.

SUBSEÇÃO VI

Construção e Licenciamento de Estabelecimentos destinados ao Comércio Varejista de Combustíveis Minerais e Serviços correlatos

Art. 116 - São estabelecimentos de comércio varejista de combustíveis minerais e serviços correlatos:

- a) postos de abastecimento;
- b) postos de serviço;
- c) postos de garagem;
- d) os depósitos de armazenagem e comercialização de gás combustível (GLP).

§ 1º. - Posto de abastecimento é o estabelecimento que se destina à venda, no varejo, de combustíveis minerais e óleos lubrificantes.

§ 2º. - Posto de serviço é o estabelecimento que, além de exercer as atividades previstas no parágrafo 1º, oferece serviços de lavagem, lubrificação de veículos e outros serviços correlatos.

§ 3º. - Posto de garagem é o estabelecimento que, além de exercer as atividades previstas nos parágrafos 1º e 2º, oferece áreas destinadas à guarda de veículos.

Art. 117 - Nas edificações para postos de abastecimento de veículos, além das normas que forem aplicáveis por este código, serão observadas as concernentes à Legislação sobre inflamáveis.

Art. 118 - Aos postos de abastecimento serão permitidas as seguintes atividades:

- a) abastecimento de combustíveis minerais;
- b) troca de óleos lubrificantes, em área apropriada e com equipamento adequado;
- c) comércio de:
 - 1) acessórios e peças de pequeno porte e fácil reposição;
 - 2) utilidades relacionadas com higiene e segurança dos veículos;
 - 3) pneus, câmaras de ar e prestação de serviços de borracharia;
 - 4) jornais, revistas, mapas, roteiros turísticos e souvenirs;
 - 5) lanchonetes, sorveterias e restaurantes.

Art. 119 - Aos postos de serviço, além das atividades previstas no artigo anterior, serão permitidas as seguintes:



- a) lavagem e lubrificação de veículos;
- b) serviço de troca de óleo;
- c) outros serviços correlatos.

Parágrafo Único - Os postos de serviço manterão, obrigatoriamente, área livre para estacionamento, que serão determinadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 120 - Aos postos de garagem, além das atividades previstas no artigos 118 e 119, serão permitidas:

- a) guarda de veículos;
- b) lojas para exposição.

Art. 121 - As atividades previstas na letra "c", itens 3, 4 e 5 do artigo 118, só serão permitidas quando:

- a) constarem do alvará de licença e localização;
- b) quando fora do perímetro urbano;
- c) quando definidas por Lei especial.

Art. 122 - A limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados, de modo a impedir que a poeira e as águas sejam levadas para o logradouro ou neste se acumulem. As águas de superfície serão conduzidas para um sistema separador de águas e óleo, de instalação obrigatória, antes de serem lançadas na rede geral.

Art. 123 - Os postos de serviço e de abastecimento de veículos deverão possuir compartimentos para uso dos empregados e instalações sanitárias com chuveiros.

Art. 124 - Deverão possuir instalações sanitárias para os usuários separadas das dos empregados.

Art. 125 - Somente serão aprovados projetos para construção de estabelecimentos de comércio varejista de combustíveis minerais e serviços correlatos que satisfaçam às seguintes exigências:

- a) os logradouros para construção dos postos e/ou depósitos de gás, não poderão ter largura inferior a 10,00m inclusive o passeio;
- b) os terrenos para construção dos postos e depósitos de GLP, não poderão ter área não edificada inferior a 500,00m²; em esquinas, as testadas mínimas serão de 16,00m e 24,00m respectivamente, e, em meio de quadra, 24,00m;
- c) as áreas de projeção das edificações não poderão ultrapassar 50% da área do terreno no caso de postos e 30% da área do terreno no caso de depósitos de GLP.

Art. 126 - As instalações para limpeza de carros, lubrificação e serviços correlatos, não poderão ficar a menos de 4,00m de afastamento dos prédios vizinhos.

Art. 127 - Os estabelecimentos de comércio varejista de combustíveis minerais e serviços correlatos, não poderão ser edificados:

- a) a menos de 100,00m de raio de edifícios que abriguem escolas e unidades militares;
- b) a menos de 200,00m de raio de edifícios que abriguem organizações hospitalares.

Parágrafo Único - As distâncias serão medidas em linha reta entre os pontos extremos mais próximos.

Art. 128 - Os equipamentos para abastecimento deverão atender às seguintes condições:

1. as bombas deverão ficar recuadas no mínimo 6,00m dos alinhamentos e afastadas no mínimo 7,00m e 12,00m das divisas laterais e fundos respectivamente;
2. os reservatórios serão subterrâneos, metálicos, hermeticamente fechados e com capacidade máxima de 15.000ℓ, devendo ainda distar, no mínimo, 2,00m de quaisquer paredes da edificação.

§ 1º - Se o pátio de serviço for coberto, as colunas de suporte da cobertura não poderão ficar a menos de 4,00m de distância dos logradouros.

§ 2º - Quando o recinto de serviços for fechado, o alinhamento dos logradouros deverá ser avivado por uma mureta com altura mínima de 0,30m, com exceção das partes reservadas a acesso dos veículos, as quais deverão ficar inteiramente livres.



Art. 129 - As condições de rebaixamento do meio-fio, serão fornecidas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal no momento do licenciamento para construção ou reforma dos postos.

Parágrafo Único - Em hipótese alguma será permitido o rebaixamento de meio-fio em curvas de concordância de esquina.

Art. 130 - As instalações nos estabelecimentos de comércio varejista de combustíveis minerais e serviços correlatos obedecerão às prescrições fixadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas em vigor, às exigências de normas estabelecidas pelo CBERJ - Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, e mais às seguintes:

- a) os tanques serão metálicos e instalados subterraneamente com afastamento mínimo de 5,00m do alinhamento da via pública e das divisas dos vizinhos;
- b) os tanques terão capacidade unitária máxima de 15.000ℓ e mínima de 10.000ℓ;
- c) a capacidade máxima instalada não poderá ultrapassar aos 120.000ℓ;
- d) o tanque metálico subterrâneo, destinado exclusivamente à armazenar óleo lubrificante usado, não computado no cálculo de armazenagem máxima, poderá ter capacidade unitária menor ou igual a 10.000ℓ respeitadas as demais condições deste artigo.

Art. 131 - Os estabelecimentos de comércio varejista de combustíveis minerais e serviços correlatos, são obrigados a manter:

- a) suprimento de ar e água;
- b) em local visível, o certificado de aferição fornecido pelo Instituto Nacional de Pesos e Medidas;
- c) extintores e demais equipamentos de prevenção de incêndio, observadas as prescrições do Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do CBERJ;
- d) perfeitas condições de funcionamento, higiene e limpeza do estabelecimento, atendendo convenientemente o público usuário consumidor;
- e) em lugar visível do estabelecimento, mapa e informações turísticas do Município de São Fidélis;
- f) em local acessível, telefone público, tipo moedeiro, se for de interesse da companhia concessionária de serviço telefônico;
- g) sistema de iluminação dirigida, com foco de luz voltado exclusivamente para baixo e com luminárias protegidas lateralmente para evitar ofuscamento dos motoristas e não perturbar os moradores das adjacências;
- h) área convenientemente pavimentada.

Art. 132 - As transgressões às exigências prescritas nesta Subseção sujeitarão os infratores à multa de 1.000 UFISF, por infração, aplicada em dobro em caso de reincidência.

Parágrafo Único - Se a multa revelar-se inócua para fazer cessar a infração, o órgão competente poderá efetuar a cassação da licença para a localização do estabelecimento e tomar as medidas cabíveis, inclusive judiciais, para o seu fechamento.

CAPÍTULO V **Edificações Mistas**

Art. 133 - As edificações mistas são aquelas destinadas a abrigar as atividades de diferentes usos.

Art. 134 - Nas edificações mistas onde houver uso residencial serão obedecidas as seguintes condições:

- a) no pavimento de acesso e ao nível de cada piso, os halls, as circulações horizontais e verticais, relativas a cada uso, serão obrigatoriamente independentes entre si;
- b) além da exigência prevista no item anterior, os pavimentos destinados ao uso residencial serão grupados continuamente horizontal ou verticalmente na mesma prumada.

CAPÍTULO VI **Condições Gerais Relativas às Edificações**



SEÇÃO I

Preparo do Terreno, Escavações e Sustentação

Art. 135 - Na execução do preparo do terreno e escavações, serão obrigatórias as seguintes precauções:

- a) evitar que as terras ou outros materiais alcancem o passeio ou Leito dos logradouros;
- b) o bota-fora dos materiais escavados deve ser realizado com destino a locais a critério do proprietário, sem causar quaisquer prejuízos a terceiros;
- c) adoção de providências que se façam necessárias para a sustentação dos prédios vizinhos limítrofes.

Art. 136 - Os proprietários dos terrenos, ficam obrigados à fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e/ou medidas de precaução contra erosões de solo, desmoronamento e contra carregamento de terras, materiais, detrito e lixo para as valas, sarjetas ou canalizações públicas ou particulares e logradouros públicos.

SEÇÃO II

Fundações

Art. 137 - O projeto e execução de uma fundação, assim como as respectivas sondagens, exames de laboratório, provas de carga, etc., serão feitas de acordo com as normas estabelecidas ou recomendadas pela ABNT - Associação brasileira de Normas Técnicas.

SEÇÃO III

Estrutura

Art. 138 - O projeto e execução de estrutura de uma edificação obedecerá às normas da ABNT - Associação brasileira de Normas Técnicas.

Art. 139 - A movimentação dos materiais e equipamentos necessários à execução de uma estrutura será sempre feita, exclusivamente, dentro do espaço aéreo delimitado pelas divisas do lote.

SEÇÃO IV

Paredes

Art. 140 - Quando forem empregadas paredes autoportantes em uma edificação ou sistema de alvenaria estrutural, serão obedecidas as normas da ABNT - Associação brasileira de Normas Técnicas para os diferentes tipos de materiais utilizados.

Art. 141 - Todas as paredes das edificações, interna e externamente, com argamassa, formando emboço e reboco, ou em massa única com espessura equivalente.

Parágrafo Único - O revestimento será dispensado:

- a) quando a alvenaria for convenientemente rejuntada e receber cuidadoso acabamento;
- b) em se tratando de parede de concreto que haja recebido tratamento de impermeabilização;
- c) quando convenientemente justificado no projeto;
- d) quando se tratar de paredes de madeira ou divisórias moduladas de produção industrial.

SEÇÃO V

Forros, Pisos e Entrepisos



Art. 142 - O forro das edificações será incombustível.

Art. 143 - Caso o forro das edificações residenciais unifamiliares não seja em plano horizontal, a altura média será, no mínimo, a estabelecida nas Seções II e III do Capítulo VII deste Título, porém a altura da parte mais baixa não será menor do que 2,20m.

Art. 144 - Os entrepisos das edificações serão incombustíveis, tolerando-se entrepisos de madeira ou similar em edificações de até 2 pavimentos, unifamiliares e isoladas das divisas do lote.

Art. 145 - Os pisos deverão ser convenientemente tratados, obedecendo as especificações do projeto.

SEÇÃO VI

Da Arquitetura dos Edifícios

Art. 146 - A configuração dos edifícios é fator importante na configuração dos espaços urbanos.

Art. 147 - A paisagem urbana deve resultar de uma perfeita integração plástica entre edificações e construções em conjunto e o ambiente natural.

Art. 148 - A composição plástica de uma edificação é livre, no sentido de não se coibir o processo criativo do arquiteto. Este, porém, deve ter como preocupação que seu projeto se integre - sempre que possível - na composição do conjunto urbano onde vá se situar.

Parágrafo Único - A unidade de composição estende-se às calçadas tanto na textura como na forma.

Art. 149 - Nas edificações será permitido o balanço acima do pavimento de acesso, desde que não ultrapasse de um vigésimo da largura do logradouro, não podendo exceder o limite máximo de 1,20m do afastamento previsto.

§ 1º. - Para cálculo do balanço, à largura do logradouro poderá ser adicionada a profundidade do afastamento frontal obrigatório. No caso de edificações isentas de afastamento frontal, não será permitido o balanço, à exceção das marquises, como previstas neste Código.

§ 2º. - Quando a edificação apresentar diversas fachadas voltadas para logradouros públicos, este artigo é aplicado a cada uma delas.

Art. 150 - Nas edificações no alinhamento do logradouro na parte correspondente ao pavimento térreo, as janelas providas de venezianas, gelosias de projetar ou grades salientes, deverão ficar na altura mínima de 2,00m, em relação ao nível do passeio.

SEÇÃO VII

Coberturas

Art. 151 - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam:

- a) perfeita impermeabilização;
- b) isolamento térmico.

Art. 152 - Nas edificações destinadas a locais de reunião e de trabalho, as coberturas serão construídas em material incombustível.



Art. 153 - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre os lotes vizinhos ou sobre o passeio.

SEÇÃO VIII **Reservatório de Água**

Art. 154 - Toda edificação deverá possuir pelo menos um reservatório de água próprio.

Parágrafo Único - Nas edificações com mais de uma unidade independente que tiverem reservatório de água comum, o acesso ao mesmo e ao sistema de controle da distribuição se fará, obrigatoriamente, através das partes comuns.

Art. 155 - Os reservatórios de água serão dimensionados pela estimativa de consumo mínimo por edificação e conforme sua utilização de acordo com a tabela abaixo:

- | | |
|--|--|
| a) unidade residencial | 300 litros/dia por compartimento habitável |
| b) hotéis s/ cozinha e s/ lavanderia | 120 litros/dia/hóspede |
| c) escolas, com internato | 120 litros/dia/aluno |
| d) escolas, externato | 050 litros/dia/aluno |
| e) estabelecimentos hospitalares | 250 litros/dia/Leito |
| f) unidades de comércio, negócios e atividades profissionais | 006 litros/dia/m ² de área útil |
| g) cinemas, teatros e auditórios | 002 litros/dia/lugar |
| h) garagens | 050 litros/dia/veículo |
| i) unidades industriais em geral | 006 litros/dia/m ² de área útil |

Parágrafo Único - Nas unidades industriais o consumo mínimo estimado considera somente o consumo de água potável por pessoal empregado. Os processos industriais deverão ter o seu consumo calculado à parte e estocado em reservatório separado.

Art. 156 - Será adotado reservatório inferior quando as condições piziométricas reinantes no órgão distribuidor forem insuficientes para que a água atinja a cota do topo do reservatório superior e ainda nas edificações de 4 ou mais pavimentos.

Art. 157 - Quando instalados reservatórios inferior e superior, o volume de cada um será, respectivamente, 60% e 40% do volume total calculado.

SEÇÃO IX **Circulação em um Mesmo Nível**

Art. 158 - As circulações em um mesmo nível, de utilização privativa em uma unidade residencial ou comercial, terão largura mínima de 0,90m para uma extensão de até 5,00m.

Art. 159 - As circulações em um mesmo nível, de utilização coletiva terão as seguintes dimensões mínimas, para:

- | | |
|---------------------------------|--|
| a) uso residencial | largura mínima de 1,20m para uma extensão máxima de 10,00m. Excedido esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,05m na largura para cada metro ou fração de excesso. |
| b) uso comercial | largura mínima de 1,20m para uma extensão máxima de 10,00m. Excedido esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,10m na largura para cada metro ou fração de excesso. |
| c) acesso aos locais de reunião | largura mínima de 2,50m para locais cuja área destinada a lugares seja inferior a 500,00m ² . Excedida esta área, haverá acréscimo de 0,05m na largura para cada metro quadrado ou fração de excesso. |



§ 1º. - Nos hotéis e motéis a largura mínima será de 2,00m.

§ 2º. - As galerias de lojas comerciais terão a largura mínima de 3,00m para uma extensão de no máximo 15,00m. Para cada 5,00m ou fração excedente na extensão de 15,00m, a largura será aumentada de 10%.

Art. 160 - Os elementos de circulação que estabelecem ligação de dois ou mais níveis consecutivos são:

- a) escadas;
- b) rampas;
- c) elevadores;
- d) escadas rolantes.

Art. 161 - Os elementos de circulação que estabelecem a conexão das circulações verticais com as de um mesmo nível são:

- I. hall do pavimento de acesso (conexão com o logradouro ou logradouros);
- II. hall de cada pavimento.

Art. 162 - Nos edifícios de uso comercial o hall do pavimento de acesso deverá ter área proporcional ao número de elevadores de passageiros e ao número de pavimentos da edificação. Essa área "S" deverá ter a dimensão linear mínima "D", perpendicular às portas dos elevadores e que deverá ser mantida até o vão de acesso ao hall.

Art. 163 - As áreas e distâncias mínimas a que se refere o artigo anterior atenderão aos parâmetros da seguinte tabela:

ÁREAS MÍNIMAS DOS HALLS DOS PAVIMENTOS DE ACESSO

NÚMERO DE PAVIMENTOS	"S" e "D"	NÚMERO DE ELEVADORES ACIMA DE			
		1	2	3	>3
Até 5	S (m ²)	8,00	10,00	18,00	*
	D (m)	2,00	2,50	3,00	*
De 6 a 12	S (m ²)	—	12,00	20,00	*
	D (m)	—	3,00	3,50	*
De 13 a 22	S (m ²)	—	14,00	24,00	*
	D (m)	—	3,50	4,00	*
Acima de 22	S (m ²)	—	16,00	28,00	*
	D (m)	—	4,00	4,50	*

I - 10% a mais sobre os índices estabelecidos para 3 elevadores, para cada elevador acima de 3.

Parágrafo Único - Para as edificações até 8 pavimentos em lotes com área máxima de 150,00m², os valores de S e D serão, respectivamente, 4,00m² e 1,50m.

Art. 164 - Nos edifícios para atividades profissionais (escritórios, consultórios, etc.), dotados de elevadores, o hall do pavimento de acesso poderá ter a área igual a do hall de cada pavimento. Essa área "S1" e sua dimensão "D1" linear perpendicular às portas dos elevadores não poderão ter dimensões inferiores às estabelecidas na seguinte tabela:

ÁREAS MÍNIMAS DOS HALLS DOS PAVIMENTOS DE ACESSO

NÚMERO DE PAVIMENTOS	"S1" e "D1"	NÚMERO DE ELEVADORES ACIMA DE			
		1	2	3	>3
Até 5	S1 (m ²)	4,00	5,00	9,00	*
	D1 (m)	1,50	1,50	1,80	*
De 6 a 12	S1 (m ²)	—	6,00	10,00	*
	D1 (m)	—	1,80	2,00	*
De 13 a 22	S1 (m ²)	—	7,00	12,00	*
	D1 (m)	—	2,00	2,20	*



Acima de 22	S1 (m ²)	–	8,00	14,00	*
	D1 (m)	–	2,20	2,50	*

I - 10% a mais sobre os índices estabelecidos para 3 elevadores, para cada elevador acima de 3.

Parágrafo Único - Para as edificações até 8 pavimentos em lotes com área máxima de 150,00m², os valores S1 e D1 serão, respectivamente, 4,00m² e 1,50m.

Art. 165 - Nos edifícios para uso residencial, dotados de elevadores, o hall do pavimento de acesso poderá ter área igual a do hall de cada pavimento. Essa área "S2" e sua dimensão "D2" linear perpendicular às portas dos elevadores não poderão ter dimensões inferiores às estabelecidas na seguinte tabela:

ÁREAS MÍNIMAS DOS HALLS DOS PAVIMENTOS DE ACESSO

NÚMERO DE PAVIMENTOS	"S2" e "D2"	NÚMERO DE ELEVADORES ACIMA DE			
		1	2	3	>3
Até 5	S2 (m ²)	3,00	6,00	9,00	*
	D2 (m)	1,50	1,50	1,50	*
De 6 a 12	S2 (m ²)	–	6,00	9,00	*
	D2 (m)	–	1,50	1,50	*
De 13 a 22	S2 (m ²)	–	6,00	9,00	*
	D2 (m)	–	1,50	1,50	*
Acima de 22	S2 (m ²)	–	6,00	9,00	*
	D2 (m)	–	1,50	1,50	*

I - 10% a mais sobre os índices estabelecidos para 3 elevadores, para cada elevador acima de 3.

Parágrafo Único - Para as edificações até 8 pavimentos em lotes com área máxima de 150,00m², os valores de S2 e D2 serão, respectivamente 3,00m² e 1,50m.

Art. 166 - No caso das portas dos elevadores serem fronteiras umas às outras, as distâncias "D" e "D1" (e "D2") estabelecidas nos artigos 162 a 165, serão acrescidas de 50%.

Art. 167 - Nos edifícios servidos apenas por escadas ou rampas, serão dispensados os halls em cada pavimento e o hall de acesso não poderá ter largura inferior a 1,50m.

Art. 168 - Nos edifícios, seja de uso residencial, seja de uso comercial, haverá - obrigatoriamente - interligações entre o hall de cada pavimento e a circulação vertical, seja por meio de escadas ou rampas.

Art. 169 - As dimensões mínimas dos halls e circulações estabelecidas nesta seção, determinarão espaços livres obrigatórios, nos quais não será permitida a existência de qualquer obstáculo de caráter permanente ou transitório.

SEÇÃO X
Circulação de Ligação de Níveis Diferentes

SUBSEÇÃO I
Escadas

Art. 170 - As escadas deverão obedecer às normas estabelecidas nos parágrafos seguintes:

§ 1º. - As escadas de uso coletivo terão largura mínima livre de 1,20m e deverão ser construídas com material incombustível.



§ 2º. - Nas edificações destinadas a locais de reunião, o dimensionamento das escadas deverá atender ao fluxo de circulação de cada nível contíguo (superior e inferior), de maneira que ao nível da saída no logradouro haja sempre um somatório de fluxos correspondentes à lotação total.

§ 3º. - As escadas de acesso às localidades elevadas nas edificações que se destinam a locais de reunião, deverão atender às seguintes normas:

a) ter largura de 1,00m para cada 100 pessoas e nunca inferior a 2,00m.

b) o lance extremo que se comunicar com a saída deverá estar sempre orientado na direção desta.

§ 4º. - Nos estádios, as escadas das circulações dos diferentes níveis deverão ter largura de 1,50m para cada 1.000 pessoas e nunca inferior a 2,50m.

§ 5º. - As escadas de uso privativo, dentro de uma unidade familiar, bem como as de uso nitidamente secundário e eventual, como as adegas, pequenos depósitos e casa de máquinas, poderão ter sua largura reduzida para um mínimo de 0,60m.

§ 6º. - O dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula $2A+B=0,64m$, onde "A" é a altura do espelho do degrau e "B" a profundidade do piso do degrau em metros, obedecendo aos seguintes limites:

a) Altura Máxima (do espelho) do degrau = 0,18m.

b) Profundidade Mínima do piso do degrau = 0,25m.

§ 7º. - Nas escadas de uso coletivo, sempre que o número de degraus consecutivos exceder de 16, será obrigatório intercalar um patamar com extensão mínima de 0,80m e com a mesma largura do degrau.

§ 8º. - Nas escadas circulares deverá ficar assegurada uma faixa mínima de 1,20m de largura, na qual os pisos dos degraus terão profundidade mínima de 0,20m e 0,40m nos bordos internos e externos, respectivamente.

§ 9º. - Os degraus das escadas de uso coletivo não poderão ser balanceados ensejando a formação de "leques".

§ 10º. - As escadas do tipo "Marinheiro", "Caracol" ou em "Leque", só serão admitidas para acessos a torres, adegas, jiraus, casa de máquinas ou entrepisos de uma mesma unidade residencial.

SUBSEÇÃO II

Rampas

Art. 171 - As rampas, para uso coletivo, não poderão ter largura inferior a 1,20m e sua inclinação atenderá, no mínimo, à relação 1:10 de altura para comprimento.

SUBSEÇÃO III

Elevadores

Art. 172 - A obrigatoriedade de assentamento de elevadores é regulada de acordo com os diversos parágrafos deste artigo, entendendo-se que o pavimento aberto em pilotis, sobrelojas e pavimentos de garagem são considerados, para efeito deste artigo, como paradas de elevador.

§ 1º. - Nas edificações a serem construídas, será obedecido o disposto no seguinte quadro, de acordo com o número total de pavimentos:

PAVIMENTOS	ATÉ 4	ATÉ 6	7 OU MAIS
Número mínimo de elevadores	Isento	1	2

§ 2º. - Nos casos de obrigatoriedade de assentamento de 2 elevadores, no mínimo, todas as unidades deverão ser servidas por, pelo menos, 2 elevadores.

§ 3º. - Nos casos de obrigatoriedade de assentamento de 1 elevador, no mínimo, todas as unidades serão servidas pelo mesmo.



§ 4º. - As unidades situadas no último pavimento poderão deixar de ser servidas por elevador desde que o pavimento imediatamente inferior seja servido por, pelo menos 1 (edificações de 4 pavimentos) ou 2 (edificações de 6 pavimentos ou mais) elevadores, tendo aquelas unidades acesso direto aos mesmos elevadores.

§ 5º. - Onde houver obrigatoriedade da existência de sobrelojas, estas não precisam ser servidas pelo elevador.

§ 6º. - Nas edificações a serem construídas, acrescidas ou reconstruídas, com previsão de subsolo, é obrigatório o assentamento de elevadores nos seguintes casos:

- a) mais de 4 pavimentos acima do nível do logradouro;
- b) mais de 3 pavimentos abaixo do nível do logradouro.

§ 7º. - Nos edifícios hospitalares ou asilos de mais de 1 pavimento, será obrigatória a instalação de elevadores.

§ 8º. - Os edifícios destinados a hotéis com 3 ou mais pavimentos, terão, pelo menos, 2 elevadores.

Art. 173 - Em qualquer dos casos de obrigatoriedade de assentamento de elevador, deverá ser satisfeito o cálculo de tráfego e intervalo de tráfego na forma prevista pela norma adequada da Associação brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

SUBSEÇÃO IV **Escadas Rolantes**

Art. 174 - Nas edificações onde forem assentadas escadas rolantes, estas deverão obedecer à norma NB-38 da ABNT.

SEÇÃO XI **Jirais**

Art. 175 - Só será permitida a construção de jirau em galpões, grandes áreas cobertas ou lojas comerciais, desde que satisfaçam as seguintes condições:

- a) não prejudicar as condições de iluminação e ventilação do compartimento onde for construído e contar com vãos próprios para iluminá-los e ventilá-los, de acordo com este regulamento (considerando-se o jirau como compartimento habitável);
- b) ocupar área equivalente a, no máximo, 30% da área do compartimento onde for construído;
- c) ter altura mínima de 2,10m e deixar com essa mesma altura o espaço que ficar sob sua projeção no piso do compartimento onde for construído;
- d) terem escada fixa de acesso e parapeito.

Art. 176 - Não é permitido o fechamento de jirais com paredes ou divisões de qualquer espécie.

SEÇÃO XII **Chaminés**

Art. 177 - A chaminé de qualquer natureza, em uma edificação terá altura suficiente para que o fumo, a fuligem ou outros resíduos que possam expelir, não incomodem a vizinhança.

§ 1º. - A altura das chaminés de edificações não residenciais não poderá ser inferior a 5,00m do ponto mais alto das coberturas existentes num raio de 50,00m.

§ 2º. - Independente da exigência do parágrafo anterior, ou no caso da impossibilidade de seu cumprimento, será obrigatória a instalação de aparelho fumívoro conveniente.



§ 3º. - Edificações de uso industrial de qualquer espécie, que possam se instalar nas zonas urbanas poderão ter chaminés desprovidas de aparelhos fumívoros e sistema de filtros e/ou lavagem de gases de forma a impedir o lançamento no ar de qualquer resíduo sólido que possa estar envolvido na fumaça.

SEÇÃO XIII

Marquises

Art. 178 - A construção de marquises na fachada das edificações obedecerá às seguintes condições:

- a) serem sempre em balanço;
- b) a face extrema do balanço deverá ficar afastada do meio-fio, no mínimo, 0,50m;
- c) ter altura mínima de 3,00m acima do nível do passeio, podendo a Prefeitura indicar a cota adequada, em função das marquises existentes na mesma face da quadra;
- d) permitirão o escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote através de condutores embutidos e encaminhados à sarjeta sob o passeio público;
- e) não prejudicarão a arborização e iluminação pública, assim como não ocultarão placas de nomenclatura ou numeração;
- f) serem construídas em toda a extensão da quadra, de modo a evitar qualquer solução de continuidade entre as diversas marquises contíguas.

Art. 179 - Será obrigatória a construção de marquises em toda a fachada, nos seguintes casos:

- 1 - em qualquer edificação de mais de 1 pavimento a ser construída nos logradouros de uso predominantemente comercial, quando no alinhamento ou dele recuada menos de 4,00m;
- 2 - nos edifícios de uso comercial cujo pavimento térreo tenha essa destinação, quando construídos no alinhamento.

SEÇÃO XIV

Vitrinas e Mostruários

Art. 180 - A instalação de vitrinas e mostruários só será permitida quando não advenha prejuízo para ventilação e iluminação dos locais em que sejam integradas e não perturbem a circulação do público.

§ 1º. - A abertura de vão para vitrina e mostruários em fachada ou paredes de áreas de circulação horizontal será permitida desde que o espaço livre dessas circulações, em toda a sua altura, atenda às dimensões mínimas estabelecidas por Lei.

§ 2º. - Não será permitida a colocação de balcões ou vitrinas-balcões nos halls de entrada e circulação das edificações.

SEÇÃO XV

Dos Anúncios e Letreiros

Art. 181 - A colocação de anúncios e letreiros só será feita mediante prévia licença da Prefeitura e não poderá interferir:

- a) com a sinalização do tráfego;
- b) com a visão de monumentos históricos;
- c) com a visão de locais de interesse paisagístico;
- d) os anúncios e letreiros sobre marquises somente serão licenciados mediante prévia autorização do condomínio do prédio respectivo.

SEÇÃO XVI



SUBSEÇÃO I **Tapumes**

Art. 182 - Nas construções até 3,00m do alinhamento dos logradouros públicos será obrigatória a existência de tapumes em toda a testada do lote.

§ 1º - O tapume deverá ser mantido enquanto perdurarem as obras que possam afetar a segurança de pedestres que se utilizarem dos passeios dos logradouros.

§ 2º - O tapume de que trata este artigo, deverá atender às seguintes normas:

- a) a faixa compreendida pelo tapume não poderá ter largura superior à metade da largura do passeio, nem exceder a 2,00m;
- b) quando for construído em esquinas de logradouros, as placas existentes indicadoras do tráfego de veículos e outras de interesse público, serão, mediante prévio entendimento com o órgão competente em matéria de trânsito, transferidas para o tapume de forma a serem bem visíveis;
- c) a sua altura não poderá ser inferior a 3,00m e terá que ter bom acabamento;
- d) quando executado formando galerias para circulação de pedestres, será permitida a existência de compartimentos superpostos, como complemento da instalação do canteiro da obra, respeitada sempre a norma contida no § 2º. da alínea "a" deste artigo, desde que os limites destes compartimentos fiquem contidos até 0,50m de distância do meio-fio.

Art. 183 - Nas edificações afastadas mais de 3,00m em relação ao alinhamento do logradouro, o tapume não poderá ocupar o passeio.

Art. 184 - Os tapumes deverão apresentar perfeitas condições de segurança em seus diversos elementos e garantir efetiva proteção às árvores, aparelhos de iluminação pública, postes e outros dispositivos existentes, sem prejuízo da completa eficiência de tais aparelhos.

Art. 185 - Para as obras de construção, elevações, reparos e demolição de muros de até 3,00m de altura, não há obrigatoriedade de colocação de tapume, ressalvado o disposto no § 8º. do artigo 32.

Art. 186 - Os tapumes das obras paralisadas por mais de 120 dias terão de ser retirados.

Art. 187 - Os tapumes deverão ser periodicamente vistoriados pelo construtor, sem prejuízo de fiscalização da Prefeitura, a fim de ser verificada sua eficiência e segurança.

SUBSEÇÃO II **Andaimes**

Art. 188 - Os andaimes, que poderão ser apoiados no solo ou não, obedecerão às seguintes normas:

- a) terão de garantir perfeitas condições de segurança de trabalho para os operários, de acordo com a legislação federal que trata do assunto;
- b) terão que ter as faces laterais externas devidamente protegidas, a fim de preservar a segurança de terceiros;
- c) os seus passadiços não poderão situar-se abaixo da cota 2,50m em relação ao nível do logradouro fronteiro ao lote.

Art. 189 - Os andaimes, quando apoiados no solo, montados sobre cavaletes, além das normas estabelecidas no artigo anterior, não poderão ter passadiço com largura inferior a 1,00m nem superior a 2,00m, respeitadas sempre as normas contidas no artigo 182 § 2º., desta Lei.

Art. 190 - Os andaimes que não ficarem apoiados no solo, além das normas estabelecidas no artigo 188, atenderão, ainda, às seguintes:

- a) a largura dos passadiços não poderá ser superior a 1,00m;
- b) serão fixados por cabos de aço, quando forem suspensos.



Art. 191 - Aplica-se aos andaimes o disposto nos artigos 184, 185 e 186, da Subseção anterior.

SEÇÃO XVII **Das Instalações**

Art. 192 - Esta seção trata das instalações:

- I. de distribuição de energia elétrica;
- II. de distribuição hidráulica;
- III. de coleta de esgotos sanitários e águas pluviais;
- IV. de distribuição interna de rede telefônica;
- V. da distribuição de gás;
- VI. dos pára-raios;
- VII. da extinção de incêndios;
- VIII. de antenas de televisão;
- IX. de aparelhos de transporte;
- X. de coleta e eliminação de lixo;
- XI. de exaustão e condicionamento de ar;
- XII. de aparelhos de recreação;
- XIII. de projeção cinematográfica.

Art. 193 - O prescrito nesta Seção aplica-se igualmente às reformas e aumentos, no que couber.

SUBSEÇÃO I **Distribuição de Energia Elétrica**

Art. 194 - A instalação dos equipamentos de distribuição de energia elétrica das edificações será projetada e executada de acordo com as normas da ABNT e os regulamentos da empresa concessionária local.

SUBSEÇÃO II **Distribuição Hidráulica**

Art. 195 - A instalação dos equipamentos de distribuição hidráulica das edificações será projetada e executada de acordo com as normas da ABNT e regulamentos do órgão local responsável pelo abastecimento.

SUBSEÇÃO III **Coleta de Esgotos Sanitários e Águas Pluviais**

Art. 196 - a instalação dos equipamentos de coleta de esgoto sanitário e águas pluviais nas edificações será projetada e executada de acordo com as normas da ABNT e regulamentos do órgão local competente.

SUBSEÇÃO IV **Distribuição Interna da Rede Telefônica**



Art. 197 - A instalação de equipamentos de distribuição de rede telefônica das edificações obedecerá as normas e prescrições da empresa concessionária local.

Art. 198 - Salvo nas edificações residenciais privativas unifamiliares, nas quais é facultativa, em todas as demais é obrigatória a instalação de tubulações, armários e caixas para serviços telefônicos.

§ 1º. - em cada unidade autônoma, haverá, no mínimo, instalações de tubulações para 1 aparelho.

§ 2º. - A tubulação para serviços telefônicos, não poderá ser usada para outros fins.

SUBSEÇÃO V **Dos Pára-raios**

Art. 199 - Será obrigatória a instalação de pára-raios nos edifícios em que se reuna grande número de pessoas ou que contenham objetos de grande valor, como: escolas, fábricas, quartéis, hospitais, cinemas e assemelhados. Também será obrigatória dita instalação em fábrica ou depósitos de explosivos ou inflamáveis, em torres e chaminés elevadas, em construções isoladas muito expostas.

Art. 200 - Ficarão dispensados da instalação pára-raios, os edifícios que estiverem protegidos por outros que possuam pára-raios, desde que fiquem situados dentro do "cone de proteção", entendendo-se como tal, um cone de vértice localizado na ponta do pára-raios do edifício protetor e cuja base é representada por um círculo de raio igual ao dobro da altura do cone.

Art. 201 - Nas edificações onde é obrigatória a instalação de pára-raios, deverão ser observadas as seguintes prescrições:

- 1- Não é permitida a permanência de explosivos ou inflamáveis nas proximidades de instalações de pára-raios;
- 2- Todas as extremidades expostas deverão ser delineadas por condutores que, todos ligados entre si e, mais ainda, as partes metálicas externas do prédio e da cobertura, deve, ser ligados à terra;
- 3- As hastes com pontas dos pára-raios devem ser colocadas nas pontas da construção mais ameaçada, tais como, pontas de torres, espigões, cumeeiras, chaminés e semelhantes;
- 4- Quando a construção possuir mais de um pára-raios, deverão as respectivas hastes ser ligadas entre si por meio de um mesmo condutor, o qual será conectado ao condutor de descida que seguirá, sempre que possível, como em todos os outros casos, o caminho mais curto à terra;
- 5- Nas coberturas cujas cumeeiras forem de grande extensão, deverão ser dispostas várias hastes, guardando entre si uma distância tal que os "cones de proteção" respectivos encerrem todo o prédio;
- 6- As pontas dos pára-raios deverão ficar acima da cobertura a uma altura nunca inferior a 1,00m;
- 7- Os prédios de mais de 300,00m² de área exposta, terão dois condutores de descida e, para cada 200,00m² a mais, um condutor deverá ser acrescentado;
- 8- Os edifícios que possuírem estrutura metálica deverão ter as diversas partes componentes dessa estrutura ligadas entre si e à terra, de acordo com a NB-3;
- 9- Em fábricas ou depósitos de explosivos ou inflamáveis, todas as massa metálicas internas deverão estar ligadas à terra, inclusive móveis;
- 10- Os canos d'água galvanizados deverão ter sua própria ligação à terra;
- 11- Os condutores deverão ser de cordoalha de cobre nu ou cabo, de diâmetro não inferior a 6,00mm, colocados o mais longe possível de massas metálicas interiores e dos fios de instalação elétrica, devendo-se evitar ângulos ou curvas fechadas;
- 12- Sempre que possam sofrer ação mecânica, os condutores devem ser protegidos, devendo, no caso, esta proteção ser metálica, e o condutor de descida ser ligado, pelo menos, em dois pontos, ao elemento de proteção;
- 13- Em locais onde possa ser atacado quimicamente, deverá o condutor-terra ser revestido por material apropriado resistente ao ataque;
- 14- Quando o solo for de argila ou semelhante, a ligação à terra poderá ser feita conforme a NB-3;



- 15-Quando o solo for de areia, saibro ou pedra, a ligação à terra far-se-á como no artigo anterior e será complementada com fitas metálicas. Uma placa de cobre de 0,40m² enterrada a 2,00m de profundidade, no mínimo, é boa ligação à terra;
- 16-Quando se verificar que uma camada de rocha de pequena profundidade se localiza no lugar de ligação à terra, dever-se-á enterrar fitas de cobre nu, em valores radiais de 4,00m de comprimento e profundidade de 0,90m em torno do edifício.

Art. 202 - A vigência de normas da ABNT sobre pára-raios fará com que prevaleçam estas sobre as dos artigos anteriores.

SUBSEÇÃO VI **Da Extinção de Incêndio**

Art. 203 - Sempre que exigidos equipamentos de extinção de incêndios, a Prefeitura só concederá a licença mediante prova de haverem sido aprovadas pelo CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CBERJ as instalações projetadas.

Art. 204 - O requerimento de aceitação de uma obra ou de habite-se de prédio que dependa da instalação de que trata esta Subseção, deverá ser instruído com a prova de aceitação, pelo CBERJ, da mesma instalação.

Art. 205 - Em edifício já existente em que se verifique a necessidade de ser feita, em benefício de segurança pública, a instalação de equipamentos contra incêndio, a Secretaria de Obras, mediante solicitação do CBERJ, providenciará a expedição das necessárias intimações, fixando prazos para o seu cumprimento.

Art. 206 - As instalações ou equipamentos contra incêndio deverão situar-se em local de fácil acesso e ser mantidas em rigoroso estado de conservação e funcionamento.

SUBSEÇÃO VII **Das Antenas de Televisão**

Art. 207 - Nas edificações residenciais multifamiliares permanentes é obrigatória a instalação de tubulações para antenas de televisão para cada unidade. Nas unidades deverá haver tubulação interna de distribuição do sinal de TV, no mínimo, para a sala e um quarto.

Parágrafo Único - Os prédios residenciais multifamiliares de 4 pavimentos, deverão prever a instalação de antena coletiva para recreação de TV, do tipo comum ou parabólica, devendo ser instalada tubulação de distribuição do sinal para todas as unidades. As tubulações das antenas de televisão não poderão ser utilizadas para outros fins à exceção de recepção de rádio FM.

SUBSEÇÃO VIII **Dos Aparelhos de Transportes**

Art. 208 - Os aparelhos de transporte a que se refere esta subseção são:

- 1 - Elevadores:
 - a) de passageiros;
 - b) de carga;
 - c) de alçapão.
- 2 - Monta-cargas;
- 3 - Escadas rolantes;
- 4 - Outros de natureza especial.



Art. 209 - A construção e a instalação de todos os aparelhos de transporte de que trata esta subseção, deverão obedecer às normas da ABNT.

Parágrafo Único - Além das normas previstas no "caput" do presente artigo, será obrigatória, ainda, a colocação de indicadores de posição dentro dos carros e em todos os andares.

Art. 210 - A obrigatoriedade de assentamento de elevadores obedecerá ao disposto na Subseção III, da Seção X, do Capítulo VI, do Título III deste Código.

Art. 211 - O funcionamento do elevador de alçapão não poderá prejudicar as canalizações e demais dispositivos dos serviços de utilidade pública existente no subsolo.

SUBSEÇÃO IX **Da Coleta e Eliminação do Lixo**

Art. 212 - O lixo proveniente das edificações deverá ser eliminado conforme os seguintes processos:

- coleta por tubo de queda até depósito apropriado para posterior recolhimento pelo serviço público;
- coleta por tubo de queda até equipamento de compactação para posterior recolhimento pelo serviço público;
- outros não previstos neste Código.

Art. 213 - Nas edificações com 4 ou mais pavimentos e mais de uma unidade residencial deverá existir processo de coleta de lixo em cada pavimento, através de boca coletora e tubo de queda, conduzindo-o ao depósito apropriado, que deverá impedir emanação de odores, ser impermeável, protegido contra a penetração de animais e de fácil acesso para a retirada do lixo e equipamentos para lavagem interior do tubo de queda e do depósito.

Art. 214 - A boca coletora de lixo em cada pavimento, com dimensão mínima de 30x30cm, dotada de porta caçamba, não poderá abrir para caixas de escadas, nem diretamente para circulações principais.

Art. 215 - O depósito coletor de lixo deverá ter direto à rua por passagem com dimensões mínimas de 1,20m de altura e atender às normas estabelecidas neste Código.

Parágrafo Único - O depósito coletor deverá ter o volume de 0,120m³ para cada 200,00m² de área construída.

Art. 216 - Será obrigatória a instalação de equipamentos para eliminação de lixo nas edificações:

- que tenham 5 ou mais pavimentos ou mais de 13 unidades (apartamentos ou salas) num mesmo lote;
- destinados a estabelecimentos hospitalares e congêneres, hotéis e motéis.

Parágrafo Único - Nas edificações destinadas a hospitais e congêneres, hotéis e motéis, a eliminação do lixo deverá ser, obrigatoriamente, por incineração.

Art. 217 - Qualquer equipamento de eliminação de lixo não deverá lançar substâncias nocivas na rede de esgoto, independentemente de se tratar de sistemas de fossas ou rede pública.

Art. 218 - Quando o processo de eliminação de lixo for por incineração, deverão ser obedecidas as seguintes normas:

- o incinerador deverá ter em frente à boca uma área livre que permita inscrever um círculo de 1,50m de diâmetro, com acesso direto à rua, por passagem com dimensões mínimas de 1,20m de largura e 2,40m de altura;
- a chaminé de exaustão deve ser separada do tubo de queda, coletor de lixo quando houver;
- as câmaras de queima deverão ser de dupla combustão de maneira a não permitir a poluição do ar, pela produção de odores desagradáveis;
- a capacidade das câmaras de combustão deverá ser calculada de acordo com a tabela abaixo:

ÁREA CONSTRUÍDA	CAPACIDADE INCINERAR	DIMENSÃO MÍNIMA
400m ²	100ℓ	1,70x1,70



1.200m ²	250ℓ	2,60x1,04
2.500m ²	500ℓ	2,60x1,80
5.000m ²	1.000ℓ	2,60x2,70
10.000m ²	2.000ℓ	2,60x4,00

Parágrafo Único - O incinerador deverá ser um prisma de base retangular na qual não haja nenhuma dimensão três vezes maior que a outra.

Art. 219 - As condições dos equipamentos de coleta e eliminação de lixo para estabelecimentos especiais, não previstos nesta subseção, serão julgados pelo órgão técnico da Prefeitura, com concurso, se necessário, de outros órgãos competentes na matéria, conforme a atividade de cada estabelecimento.

SUBSEÇÃO X

Da Exaustão e Condicionamento de Ar

Art. 220 - As instalações de exaustão e condicionamento de ar, deverão obedecer às normas da ABNT.

SUBSEÇÃO XI

Dos Aparelhos de Projeção Cinematográfica

Art. 221 - As instalações dos aparelhos de projeção cinematográfica será feita de acordo com as normas específicas, tais como a Portaria nº 30 de 07.02.58 do Ministério do Trabalho e Previdência Social e as normas do CBERJ.

SUBSEÇÃO XII

Dos Aparelhos de Recreação

Art. 222 - Em cada aparelho de recreação, deverá existir, em local visível, inscrição indicando limite máximo de carga e o número máximo de usuários concomitantes, além do qual é perigosa e ilegal a sua utilização.

Art. 223 - Nos parques de diversões, explorados comercialmente, os aparelhos de recreação deverão estar isolados das áreas de circulação.

CAPÍTULO VII

SEÇÃO I

Classificação dos Compartimentos

Art. 224 - Para os efeitos da presente Lei, um compartimento será sempre considerado pela sua utilização lógica dentro de uma edificação.

Parágrafo Único - Essa utilização far-se-á de maneira privativa, pública ou semi-pública.

Art. 225 - Os compartimentos, em função de sua utilização, classificam-se em:

- a) habitáveis;
- b) não habitáveis.

Art. 226- Os compartimentos habitáveis são:



- a) dormitórios;
- b) salas;
- c) lojas e sobrelojas;
- d) salas destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais;
- e) locais de reunião.

Art. 227 - Os compartimentos não habitáveis são:

- a) salas de espera em geral;
- b) cozinhas e copas;
- c) banheiros e sanitários;
- d) circulações em geral;
- e) garagem;
- f) frigoríficos e depósitos para armazenagem;
- g) vestiários de utilização coletiva;
- h) câmaras escuras;
- i) casas de máquinas;
- j) locais para despejo de lixo;
- k) subsolos;
- l) subsolos.

Art. 228 - Os compartimentos de maneira geral obedecerão a limites mínimos de:

- a) área de piso;
- b) altura;
- c) vãos de iluminação e ventilação;
- d) dimensão mínima;
- e) vãos de acesso.

Art. 229 - Os vãos de iluminação e ventilação serão dimensionados para cada tipo de utilização dos compartimentos e suas dimensões calculadas de acordo com o que estabelece o Capítulo VIII desta Lei.

Art. 230 - A dimensão estabelecida como altura de um compartimento deverá ser mantida em toda a área do mesmo, sendo admitidos rebaixos ou saliências no teto, que não alterem essa dimensão para menos que o limite mínimo.

Art. 231 - A subdivisão do compartimento, com paredes que cheguem até o teto, só será permitida quando os compartimentos resultantes atenderem, total e simultaneamente, a todas as normas desta Lei no que lhes for aplicável.

Art. 232 - As folhas de vedação de qualquer vão, quando girarem, deverão assegurar movimentos livres correspondentes a um arco de 90°.

SEÇÃO II

Compartimentos Habitáveis

Art. 233 - Os compartimentos habitáveis obedecerão às condições seguintes, quanto a dimensões mínimas:

COMPARTIMENTOS	ÁREA	ALTURA	DIMENSÃO MÍNIMA	LARGURA VÃOS DE ACESSO
	m ²	m	m	m



DORMITÓRIOS:				
a) o 1º ou único	12,00	2,60	2,40	0,70
b) o 2º	9,00	2,60	2,40	0,70
c) os demais	8,00	2,60	2,40	0,70
SALAS	12,00	2,60	2,40	0,80
LOJAS	25,00	2,60	2,80	1,00
LOJAS/SOBRELOJAS	25,00	4,50	3,00	1,00
SALAS DESTINADAS A COMÉRCIO E ATIVIDADES PROFISSIONAIS	18,00	2,60	2,80	0,80
QUARTO SERVIÇO	4,50	2,40	2,00	0,70
LOCAIS REUNIÃO	* VIDE	NOTA NO	RODAPÉ DA	TABELA *

NOTA - Nos locais de reunião, áreas, alturas e larguras de acesso deverão ser compatíveis com a lotação calculada segundo as normas desta Lei.

Parágrafo Único - As lojas internas (em galerias) poderão, caso não exista sobreloja, ter a sua altura reduzida para 3,00m.

SEÇÃO III

Compartimentos Não Habitáveis

Art. 234 - Os compartimentos não habitáveis obedecerão às seguintes condições quanto à dimensões mínimas:

COMPARTIMENTOS	ÁREA m ²	ALTURA M	DIMENSÃO MÍNIMA m	LARGURA VÃOS DE ACESSO m
COZINHAS / COPAS	4,00	2,40	1,60	0,70
BANHEIROS	2,50	2,40	1,20	0,60
LAVATÓRIO / W.C.	1,20	2,40	0,80	0,60
A. SERV. COBERTA	2,40	2,40	1,60	0,80
CIRCULAÇÕES	***	2,40	0,90	0,70
SALAS DE ESPERA PARA PÚBLICO	NOTA 1	2,60	NOTA 1	NOTA 1
VESTIÁRIO DE UTIL. COLETIVA	NOTA 2	2,60	NOTA 2	NOTA 2
GARAGEM	12,00	2,20	2,40	2,40
CASAS MÁQUINAS E SUBSOLOS	***	2,20	***	0,80

NOTA 1 - Compatível com a lotação.

NOTA 2 - Compatível com o número de usuários.

§ 1º. - Os banheiros e instalações sanitárias (WC's), não poderão ter comunicação direta com copas e cozinhas.

§ 2º. - Quanto ao revestimento destes compartimentos, deverá ser observado o seguinte:

- as cozinhas, banheiros, lavatórios, instalações sanitárias e locais de despejo de lixo, terão as paredes até a altura mínima de 1,50m e o piso revestidos de material impermeável com as características de impermeabilização dos ladrilhos cerâmicos;
- será permitido nas garagens, terraços e casas de máquinas o piso cimentado, devidamente impermeabilizado.

CAPÍTULO VIII



Iluminação e Ventilação das Edificações

Art. 235 - Os prismas de iluminação e ventilação e os prismas de ventilação terão as suas faces verticais definidas:

- pelas paredes externas da edificação;
- pelas paredes externas da edificação e divisa ou divisas do lote;
- pelas paredes externas da edificação, divisa ou divisas do lote e linha de afastamento (quando existir).
- pelas paredes da edificação e linha de afastamento (quando existir).

Art. 236 - As dimensões da seção horizontal dos prismas a que se refere o artigo anterior terão que ser constantes em toda a altura da edificação.

Art. 237 - As seções horizontais mínimas, dos prismas a que refere este Capítulo, serão proporcionais ao número de pavimentos da edificação, conforme a tabela seguinte:

**DIMENSÕES MÍNIMAS DAS SEÇÕES HORIZONTAIS DOS PRISMAS
AO NÍVEL DO ÚLTIMO PAVIMENTO**

NÚMERO DE PAVIMENTOS	PRISMAS DE ILUMINAÇÃO m ²	DE VENTILAÇÃO MI	PRISMAS DE VENTILAÇÃO m ²	VENTILAÇÃO ml
Até 2 pavimentos	4,15	2,30	1,43	1,35
Até 3 pavimentos	4,90	2,50	1,43	1,35
Até 4 pavimentos	5,72	2,70	1,43	1,35
Até 5 pavimentos	12,56	4,00	1,54	1,40
Até 6 pavimentos	14,18	4,25	1,76	1,50
Até 7 pavimentos	15,55	4,45	2,01	1,60
Até 8 pavimentos	21,23	5,20	2,27	1,70
Até 9 pavimentos	23,32	5,45	2,54	1,80
Até 10 pavimentos	25,07	5,65	2,83	1,90
Até 11 pavimentos	26,60	5,82	3,14	2,00
Até 12 pavimentos	28,27	6,00	3,46	2,10

NOTA 1 - As seções mínimas tabeladas para prismas de iluminação e ventilação são obrigatórias quando servindo a compartimentos habitáveis. Para servir a compartimentos não habitáveis, admite-se uma redução de 25% nas dimensões mínimas tabeladas.

NOTA 2 - Os prismas de ventilação somente poderão ser utilizados para servir a compartimentos não habitáveis.

NOTA 3 - Para as seções horizontais dos prismas de iluminação e ventilação ou apenas ventilação, acima do 12º pavimento, serão acrescidas, por pavimento, 5% à dimensão linear mínima, considerando-se esta dimensão resultante como o diâmetro de um círculo inscrito na seção do prisma.

Parágrafo Único - As dimensões mínimas da tabela deste artigo, são válidas para as alturas de compartimentos até 2,75m. Quando essas alturas forem superiores aos 2,75m, para cada metro de acréscimo na altura do compartimento, as dimensões mínimas ali estabelecidas serão majoradas de 10%.

Art. 238 - A seção horizontal mínima de um prisma de iluminação e ventilação, poderá ter a forma retangular, desde que:

- o lado menor tenha pelo menos 2/3 da dimensão linear mínima estabelecida na tabela do artigo anterior;
- o lado maior tenha, no mínimo, a dimensão necessária a manter a mesma área mínima estabelecida na tabela do artigo anterior.

Art. 239 - Em uma unidade residencial será permitida a ventilação de um único compartimento destinado à utilização por serviços com área compreendida entre 4,50m² e 6,00m², e uma dimensão mínima de 2,00m através de prisma de ventilação.

Art. 240 - Quando houver área coletiva para iluminar e ventilar edificações de uma quadra, essa área será considerada para os efeitos do que dispõe este Capítulo, desde que:



- a) a área total para iluminação e ventilação coletiva não seja menor que a resultante do somatório das áreas mínimas exigidas para cada edificação em particular nos termos do artigo 237;
- b) respeitado o artigo 573 do Código Civil.

(O proprietário pode embargar a construção do prédio que invada a área do seu, ou sobre este deite goteiras, bem como a daquele, em que, a menos de um metro e meio do seu, se abra janela, ou se faça eirado, terraço, ou varanda.

§1º. - A disposição deste artigo não abrange as frestas, seteiras, ou óculos para luz, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento.

§2º. - Os vãos, ou aberturas para luz não prescrevem contra o vizinho, que, a todo tempo, levantará, querendo, a sua casa, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.)

Art. 241 - Para efeitos de aplicação do que este Capítulo, é aceito o direito real de servidão recíproca de áreas comuns contínuas às divisas.

§ 1º. - A comunhão de áreas para a formação de prismas de iluminação e ventilação ou de ventilação fica subordinada à concordância mútua dos proprietários dos lotes contíguos, estabelecida por escritura pública ou termos de obrigações assinado na Secretaria de Obras, uma ou outra devidamente registrada no Registro Geral de Imóveis da respectiva circunscrição.

§ 2º. - No caso de existir diferença de nível entre os lotes, a comunhão a que se refere o parágrafo anterior será considerada a partir do nível mais alto.

CAPÍTULO IX

Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Art. 242 - Todo e qualquer compartimento deverá ter comunicação com o exterior, através de vãos ou dutos pelos quais se fará a iluminação e ventilação ou só a ventilação dos mesmos.

Art. 243 - Só poderão comunicar-se com o exterior, através de dutos de ventilação, os seguintes compartimentos:

a) **HABITÁVEIS:**

- 1- auditórios e halls de convenções;
- 2- cinemas;
- 3- teatros;
- 4- salões de exposições.

b) **NÃO HABITÁVEIS:**

- 1- circulações;
- 2- banheiros, lavatórios e instalações sanitárias;
- 3- salas de espera em geral;
- 4- subsolos.

Parágrafo Único - Os locais de reunião mencionados neste artigo deverão prever equipamentos mecânicos de renovação ou condicionamento de ar, quando se comunicarem com o exterior através de dutos horizontais de comprimento não superior a 6,00m.

Art. 244 - Os vãos de iluminação e ventilação deverão ser providos de dispositivos que permitam a ventilação permanente dos compartimentos.

Art. 245 - Nos dormitórios, a vedação de um vão de iluminação e ventilação será feita de maneira a permitir o escurecimento e a ventilação dos mesmos, simultaneamente.

Art. 246 - O vão que ventila um terraço coberto terá a sua largura igual a dimensão deste terraço, adjacente ao prisma de ventilação que com ele se comunica. A largura mínima desse vão será de 1,50m e a sua altura não poderá ser inferior a 1,50m.



Art. 247 - Nenhum vão de iluminação e ventilação que se comunique com o exterior através de terraços cobertos, poderá distar mais que 2,00m do limite da largura estabelecida no artigo anterior.

Art. 248 - Nenhum vão será considerado como iluminando e ventilando pontos de compartimentos que distem dele mais de duas vezes e meia o valor da altura desse compartimento, quaisquer que sejam as características dos prismas de iluminação e ventilação ou só de ventilação.

Art. 249 - A soma total das áreas dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento, assim como a seção dos dutos de ventilação, terão seus valores mínimos expressos em fração de área desse compartimento, conforme tabela seguinte:

COMPARTIMENTO	VÃOS QUE SE COMUNICAM DIRETAMENTE COM O EXTERIOR	COMUNICAÇÃO ATRAVÉS DE DUTOS (Seção Mínima) *
HABITÁVEIS	1/6 (um sexto)	*
NÃO HABITÁVEIS	1/8 (um oitavo)	1/6 (um sexto)

* Variável compatível com o volume de ar a renovar ou condicionar.

Parágrafo Único - Nenhum vão destinado a iluminar e ventilar um compartimento poderá ter área inferior a 0,20m², quaisquer que sejam as características dos prismas de iluminação e ventilação, ou meio de ventilação.

CAPÍTULO X **Das Edificações de Padrão Especial e** **Dos Conjuntos Habitacionais de Habitação Popular**

Art. 250 - As edificações de padrões especiais de acabamento, tais como, casas unifamiliares de madeira e de organização especial não especificadas em norma ou neste Código, poderão ser licenciadas, examinado cada caso pelo órgão técnico da Prefeitura Municipal.

Art. 251 - A Secretaria de Obras para projetos de conjuntos habitacionais de casas populares, com área máxima de 45,00m por unidade, poderá admitir as seguintes condições especiais:

§ 1º. - Os compartimentos habitáveis obedecerão às condições seguintes, quanto às dimensões mínimas:

* dormitórios	6,0
	0m ²
* copa/cozinha	5,0
	0m ²
* salas	8,0
	0m ²
* altura	2,4
	0m ²

§ 2º. - Os compartimentos não habitáveis obedecerão às condições seguintes, quanto às dimensões mínimas:

*lavatórios e sanitários	1,2
	0m ²
*cozinha	3,0
	0m ²
*altura	2,3
	0m ²

§ 3º. - Ficam dispensadas as exigências dos parágrafos 1º. e 2º. do artigo 234.

§ 4º. - Os projetos a que se refere o presente artigo deverão ser apresentados à Prefeitura inicialmente em caráter de prévia consulta quanto à sua localização e disponibilidade de infra-estrutura urbana para a área de implantação. Os projetos não serão aprovados sem que se cumpra tal formalidade.



Art. 252 - Na construção de apartamentos ou conjuntos habitacionais, a área privativa máxima das unidades não poderá ultrapassar as condições seguintes:

a) 39,00m² quando com 1 dormitório;

b) 45,00m² quando com 2 dormitórios.

§ 1º. - Para os compartimentos habitáveis dos conjuntos habitacionais em apartamentos, respeitadas as demais condições deste Código, serão permitidas as seguintes áreas mínimas:

a) DORMITÓRIOS6,0
	0m ²
1- o primeiro e único5,0
	0m ²
2- os demais5,0
	0m ²
b) SALAS8,0
	0m ²
c) COZINHAS(dimensão mínima de
	1,50m).....2,40m ²

§ 2º. - A altura mínima dos compartimentos habitáveis poderá ser de 2,40m e os demais de 2,30m.

§ 3º. - Nos conjuntos habitacionais compostos pelos apartamentos referidos neste artigo, deverá ser previsto estacionamento para automóveis, coberto ou descoberto, na proporção de 1 vaga para cada 3 unidades residenciais, no mínimo.

TÍTULO IV **Disposições Finais**

Art. 253 - As disposições de caráter especial deste Código, sobre determinado tipo de edificação ou partes componentes desta, prevalecem sobre as prescrições de caráter geral.

Art. 254 - As normas previstas neste Código, que se relacionam com especificação de materiais, procuram um mínimo de características técnicas, que atendam às diferenciadas condições de uso e aplicação. Os materiais porventura citados especificamente poderão ser substituídos por outros de características técnicas equivalentes, acompanhando o progresso tecnológico.

Art. 255 - Este Código, no que couber, será regulamentado por decreto do Poder Executivo, ad-referendum da Câmara Municipal de São Fidélis.

Art. 256 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Fidélis, Estado do Rio de Janeiro, Gabinete do Prefeito, aos trinta e um dias do mês de dezembro de mil novecentos e noventa.

Benedito da Silva Gomes
Prefeito