MENSAGEM Nº 017, DE 15 DE JULHO DE 2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Ilustríssimos Vereadores da Câmara Municipal de São Fidélis,

Tenho a honra de encaminhar a esta digna Casa Legislativa, para apreciação e deliberação, o incluso Projeto de Lei que institui o Novo Código de Obras e Edificações do Município de São Fidélis, substituindo integralmente a Lei nº 429, de 18 de dezembro de 1991, que se encontra atualmente desatualizada frente às transformações urbanísticas, tecnológicas e sociais pelas quais passou o Município nas últimas décadas.

O presente projeto visa estabelecer normas modernas, claras e eficientes para regulamentar as construções, reformas, ampliações e demais intervenções no espaço urbano e rural municipal, garantindo segurança estrutural, acessibilidade, sustentabilidade, preservação ambiental, organização estética e respeito à função social da propriedade.

Além disso, alinha-se às diretrizes constitucionais previstas nos arts. 30, I e VIII, e 182 da Constituição Federal, e às disposições do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), modernizando os instrumentos de política urbana local e permitindo ao Município exercer de forma mais eficaz o seu poder de polícia administrativa.

Cabe destacar que o novo Código foi elaborado com base em estudos técnicos multidisciplinares, consultas normativas estaduais e federais, análise de modelos adotados em outros municípios, e adequação ao Plano Diretor Municipal. Ele prevê instrumentos que reforçam o controle sanitário, a proteção de áreas sensíveis, a eficiência administrativa (inclusive prevendo futura digitalização dos processos), e mecanismos de sanção proporcionais e escalonados.

Sua aprovação é urgente e necessária para que São Fidélis tenha uma legislação alinhada aos desafios atuais de crescimento urbano sustentável, de modo a evitar a informalidade nas construções, garantir maior segurança à população e permitir a melhor fiscalização por parte do poder público.

Destacamos ainda que, após a aprovação legislativa, o Poder Executivo editará os regulamentos e atos administrativos necessários para preencher os pontos dependentes de normatização específica, garantindo total operacionalidade do novo Código.

Assim, submetemos o presente Projeto de Lei à elevada consideração e aprovação desta Colenda Câmara Municipal, certos de contarmos com o espírito público, o compromisso com a cidade e a responsabilidade social dos nobres Vereadores, que têm sido parceiros fundamentais na construção de uma São Fidélis mais moderna, justa e organizada.

São Fidélis/RJ, 15 de julho de 2025.

José William Ribeiro de Oliveira

Prefeito Municipal

Ao Exmo. Senhor

CARLOS ROGÉRIO VIEIRA DA SILVEIRA

Presidente da Câmara Municipal de São Fidélis

PROJETO DE LEI Nº , DE 15 DE JULHO DE 2025.

DISPONDO SOBRE O NOVO CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE SÃO FIDÉLIS, REVOGANDO A LEI Nº 429, DE 1991.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FIDÉLIS, NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, APROVOU PARA O PREFEITO MUNICIPAL SANCIONVAR A SEGUINTE LEI:

CAPITULO I
Das Definições

Art. 1º - Para efeito de aplicação do presente Código, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I. - ACRÉSCIMO - é o aumento da área de uma edificação no sentido horizontal ou vertical, sem demolição volumosa da existente, realizado após a conclusão da mesma.

II. - AFASTAMENTO - é a distância entre duas edificações em mesmo lote, ou entre uma edificação e as divisas frontal laterais e de fundos do lote em que se localiza. A lei poderá explicitar outra linha de referência para afastamento obrigatório quando conveniente. O uso da área do afastamento é privativo do (s) proprietário do lote. Os afastamentos podem ser frontais, laterais ou de fundos, correspondendo, respectivamente, às divisas laterais, e de fundos.

III. - ALICERCE - maciço de material adequado que suporta as paredes da edificação.

IV. - ALINHAMENTO - linha indicada que limita o lote com o logradouro público. Pode ser existente, projetada ou prevista.

V. - ALINHAMENTO PROJETADO - linha projetada para limitação do logradouro público com os lotes, oriundo de projeto de parcelamento ou de recuo obrigatório.

VI. - ALINHAMENTO PREVISTO - linha para a qual poder recuar futuramente o alinhamento dos lotes. Nos logradouros com alinhamento previstos, exige se afastamento obrigatório das edificações em relação a uma linha de referência explícita.

VII. - ALTURA DA EDIFICAÇÃO - distância vertical medida do nível do passeio, junto à fachada, até o ponto mais elevado da edificação.

VIII. - ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO - documento expedido junto a autoridade municipal, que autoriza a construção de edificações.

IX. - ALVENARIA - processo construtivo de vedação vertical, que utiliza blocos de concreto, barros ou pedras, rejuntados ou não com argamassa.

X. - ANDAIME - obra provisória destinada a suster operários e materiais durante a execução das construções.

XI. - ANDAR - Qualquer pavimento, inclusive ao nível ou abaixo do solo.

XII. - ANDAR TÉRREO - pavimento situado ao nível do solo.

XIII. - APARTAMENTO - Conjunto de dependências formando unidade domiciliar, sendo parte de um prédio.
XIV. - APROVAÇÃO DE UM PROJETO - Ato administrativo indispensável para expedição do alvará de licença para construção.
XV. - ÁREA ABERTA - área cujo perímetro é aberto em, pelo menos um dos lados, sendo guarnecido nos outros pelas paredes do edifício ou divisão do lote.
XVI. - ÁREA COMUM - área que serve a duas ou mais economias.
XVII.- ÁREA EDIFICAVEL - é a área na qual a legislação em vigor permiti construir ou edificar.
XVIII. - ÁREA FECHADA - área limitada por paredes em todo o seu perímetro.
XIX. - ÁREA LIVRE - superfície do lote não ocupada pela projeção horizontal da edificação.
XX. - ÁREA OCUPADA - superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação.
XXI. - ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO - é a soma das áreas de todos os pavimentos.
XXII. - ÁREA ÚTIL DA CONSTRUÇÃO - é a superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes.
XXIII. - ASSOALHO OU SOALHO - piso de tábuas sobre vigas ou guias .
XXIV. - BALANÇO - avanço da edificação além das paredes externas do pavimento térreo e acima deste.
XXV. - BARRACÃO - é abrigo provisório construído geralmente de madeira e coberto de telhas.
XXVI. - BEIRAL – parte da cobertura que excede na prumada de uma parede.
XXVII. - COMPARTIMENTO - cada divisão de uma unidade habitacional ou ocupacional.
XXVIII. - COMPARTIMENTO ESPECIAL - é o que, pela sua finalidade, dispensa abertura de iluminação e / ou ventilação, tais como: câmara escura, frigorífico, adega e congêneres.
XXIX. - COMPARTIMENTO PRINCIPAL OU DE UTILIZAÇÃO PROLONGADA. - é utilizado para permanência prolongada, diurna ou noturna, como dormitório, sala de estar, escritórios, bibliotecas e congêneres.
XXX. - COMPARTIMENTO SECUNDÁRIO OU DE UTILIZAÇÃO TRÂNSITÓRIA - é utilizado para permanência transitória, como: cozinhas, copa, banheiros, corredores, depósitos, garagem, caixa de escada e congêneres.
XXXI.- CONDOMINIO HORIZONTAL - conjunto de lotes ou residencial formado por economias unifamiliares de até dois pavimentos, localizado em gleba fechada e adotado de infra-estrutura e serviços comuns, sobre a administração privada, eleita pelos condôminos.
XXXII. - COTA - indicação ou registro numérico de dimensões.
XXXIII. – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - é a relação entre a área total de construção e a área total do terreno.
XXXIV.- DIVISA - linha que separa um lote das propriedades vizinhas.
XXXV. - EMBARGO - ato administrativo que determina a paralisação de um obra.
XXXVI. - ECONOMIA - unidade residencial, residência, apartamento, loja e escritório.
XXXVII. - ESCALA - razão de semelhança entre o desenho e o objeto que ele apresenta.
XXXVIII.- ESPELHO DE DEGRAU - parte vertical de um degrau de escada.
XXXIX. - ESQUADRIAS - termo genérico para indicar porta, janela, caixilho e venezianas.
XL. - FACHADA - elevação das partes externa de uma edificação.
XLI. - FORRO - revestimento da parte inferior do madeiramento do telhado ou cobertura de um pavimento.

XLII. - FOSSA SÉPTICA - tanque de concreto, fibras, alvenaria, etc..., em que se deposita o efluente do esgoto sobre fluxo contínuo, sofrendo processo de tratamento primário.
XLIII. - FUNDAÇÃO - parte da construção, geralmente abaixo de nível do terreno, que transmite ao solo as cargas das estruturas.
XLIV. - GALPÃO - telheiro fechado em mais de duas faces, geralmente não utilizado como habitação.
- HABITAÇÃO POPULAR - habitação de tipo econômico edificada com finalidade social, ou seja pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou individualmente, adotando-se projetos padronizados.
XLV. -"HABITE - SE" OU CARTA DE HABILITAÇÃO - documento expedido pela Prefeitura, autorizando a ocupação de edificação nova ou reformada.
XLVI. - INTERDIÇÃO - ato administrativo que impede a ocupação de um prédio ou a permanência de qualquer pessoa numa obra.
XLVII. - JIRAU - é um piso intermediário com pé direito reduzido e de ocupação limitada.
XLVIII. - LOGRADOURO PÚBLICO - parte da superfície destinada ao trânsito de veículos e pedestres e/ou uso público oficialmente reconhecida.
XLIX.- LOTE - porção de terreno descrita e legalmente assegurada por uma prova de domínio, cuja testada é adjacente a um logradouro reconhecido.
L. - MARQUISE - cobertura em balanço.
LI. - MEIO - FIO - peça de pedra, concreto ou outro material que separa em desnível a calçada e o pavimento de ruas ou estradas.
LII. - MEMORIAL - descrição completa de serviço a ser executado em uma obra, inclusive com especificações.
LIII. - MODIFICAÇÃO DE UM PRÉDIO - conjunto de obras destinadas a alterar divisões internas; a deslocar, abrir, aumentar, reduzir ou suprimir vãos ou dar nova forma a fachada.
LIV. - NIVELAMENTO - regularização de terreno por desterro das partes altas e enchimento das partes baixas.
LV. - NORMAS TÉCNICAS –conjunto de recomendações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - (ABNT), para uma boa aplicação de um serviço técnico.
LVI. - PAREDE DE MEAÇÃO - parede comum a edificações contíguas, cujo eixo coincide com a linha divisória do terreno.
LVII. - PASSEIO (CALÇADA) - parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres.
LVIII. - PATAMAR - superfície intermediária entre dois lances de escada.
LIX. - PAVIMENTO - plano que divide as edificações no sentido da altura; conjunto de dependências situadas no mesmo nível ou andar, entre dois pisos consecutivos.
LX. - PÉ - DIREITO - distância vertical entre piso e a parte superior ao teto de um compartimento.
LXI. - PEITORIL - distância vertical entre piso e a parte inferior do vão de uma janela ou básculas.
LXII. - PILOTIS - espaço livre sob uma edificação resultante do emprego de pilares, e permitido a ocupação de no máximo 30% para ambientes comuns.
LXIII. - PISO - chão, pavimentação ou laje que separa dois pavimentos.
LXIV. - PLATIBANDA - coroamento superior das edificações, formado pelo prolongamento vertical das paredes externas acima do beiral ou não.
LXV. - POÇO DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO PRINCIPAL - área destinada a iluminar e ventilar compartimento principal ou de permanência prolongada.

LXVI. - POÇO DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO SECUNDÁRIA - área destinada a iluminar e ventilar compartimento secundário ou de permanecia transitória.
LXVII. - QUADRA OU QUARTEIRÃO - área limitada por três ou mais logradouros adjacentes subdivididas ou não em lotes.
LXVIII. - RECONSTRUÇÃO - ato de construir novamente, no mesmo local e com as mesmas dimensões, uma edificação ou parte dela que tenha sido demolida.
LXIX. - REFORMA – obras em uma edificação e suas partes essenciais, sem aumento da área.
LXX. - RECUO OBRIGATÓRIO - é a incorporação ao logradouro público de uma área de terreno de propriedade particular, adjacente logradouro, a fim de possibilitar um projeto de futuro alinhamento caso necessário.
LXXI. – SERVIDÃO - acesso de uso público em um terreno de propriedade particular.
LXXII. - SOBRELOJA - pavimento situado imediatamente acima da loja e a ela ligada por circulação interna.
LXXIII. - SOLEIRA - parte inferior do vão da porta.
LXXIV.- SÓTÃO - compartimento entre o teto do último pavimento e a cobertura.
LXXV. - SUBSOLO - pavimento que se situa abaixo do nível do pavimento térreo.
LXXVI. - SUMIDOURO - lugar onde se escoa o afluente de uma fossa séptica ou similar após passar pelo filtro.
LXXVII. - TABIQUE - parede divisória delgada, de madeira ou material similar.
LXXVIII. - TAPUME - vedação vertical feita de madeira ou outro material, destinado a isolar uma construção e proteger operários e transeuntes.
LXXIX. - TAXA DE OCUPAÇÃO - é o percentual da área projetada do pavimento térreo em relação a área total do terreno.
LXXX. - TELHEIRO - construção formada por cobertura sem forro, sustentada por pilares podendo ser fechada em duas faces.
LXXXI. - TERRAÇO - cobertura de edificação construída de piso utilizável.
LXXXII. – TESTADA - frente do lote, distância entre as divisas laterais no alinhamento.
LXXXIII. – TOLDO - proteção contra intempéries com armação articulada retrátil geralmente de lona, plástico ou metal.
LXXXIV. - VÃO OU ÁREA DE ILUMINAÇÃO – abertura vedada ou não em uma cobertura ou parede, destinada a iluminar um compartimento.
LXXXV. - VÃO OU ÁREA DE VENTILÇÃO - abertura em uma cobertura ou parede, destinada a ventilar um compartimento.
LXXXVI. - VERGA - viga que suporta a alvenaria acima das aberturas de vãos.
LXXXVII. - VESTÍBULO- compartimento de pequenas dimensões, junto à entrada Principal da edificação, o mesmo que “hall” de entrada.
LXXXVIII. - VISTORIA - diligência e efetuada por funcionário habilitado para verificar determinadas condições de uma obra.

TÍTULO I
Objeto do Código

Art. 2º. - Este Código, parte integrante do Plano Diretor Municipal de São Fidélis, estabelece normas de projeto e construção em geral no Município.

Art. 3º. - Destaca para rigorosa aplicação das normas técnicas, visando o progressivo aperfeiçoamento da construção e voltado precipuamente para a paisagem urbana o aprimoramento da qualidade das edificações e de sua arquitetura.

TÍTULO II
Das Normas sobre Obras

CAPITULO - II
Dos Profissionais Habilitados a Projetar e Construir

Art. 4º. - São considerados profissionais legalmente habilitados para projetar, orientar e executar obras no Município de São Fidélis, os registrados no CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO E CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO e matriculados na Prefeitura na forma da Lei.

Art. 5º. - São condições necessárias para a matrícula:
a) requerimento do interessado;
b) apresentação da Carteira Profissional, expedida ou visada pela CAU ou 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 pela CAU ou 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. 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. - Será admitida a substituição de um profissional ou empresa por outro, mediante requerimento a Secretaria Responsável pela aprovação de projeto e vinculação do substituto ao projeto de responsabilidade do substituído, comprovada a troca da ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART.) ou RRT, junto ao CREA-RJ ou a CAU.

Parágrafo Único - O profissional responsável por um projeto e/ou obra, poderá requerer baixa de sua responsabilidade, por requerimento a Secretaria Responsável pela aprovação de projeto, apresentando o comprovante de baixa da ART. junto ao CREA-RJ ou a CAU, 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. 9º. - Poderá, ainda, ser concedida exoneração de qualquer autor do projeto, desde que este o requeira, fundado em alteração feita ao projeto à sua revelia ou contra a sua vontade.

CAPITULO - III
Do Projeto e da Licença

SEÇÃO – I
Generalidades

Art. 10. - Todas as obras de construção, acréscimo, modificação ou reformas a serem executadas no Município de São Fidélis, serão precedidas dos seguintes atos administrativos:
1. CONSULTA PRÉVIA
2. APROVAÇÃO DO PROJETO
3. LICENCIAMENTO DA OBRA.

§ 1º. A aprovação e licenciamento de que tratam os incisos 2 e 3 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.
§ 3º. A Consulta prévia não tem como objetivo final a aprovação do projeto, trata-se somente de uma análise de conformidade para que posteriormente se de entrada no processo desta aprovação.

Art. 11. - 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 2006. Na eventualidade da disposição que por ventura desautorize ou reinterprete disposição daquela Lei, será válido, para efeito de decisão o disposto na Lei.

Art. 12. - Estão liberados dos atos administrativos constantes no Art. 12 as obras de substituição de revestimentos, consertos em coberturas, forros, assoalhos, substituição de esquadrias, instalações comerciais em lojas até 30,00 m², desde que não seja alterada a função originalmente aprovada da edificação.
Parágrafo Único - A Prefeitura reserva-se ao direito de exigir projeto das obras especificadas neste artigo, quando houver mudança da função originalmente aprovada da edificação.

Art. 13. - 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.
Parágrafo Único - Incluem-se neste artigo os galpões para obra, desde que comprovada a existência de projeto aprovado e a respectiva licença.

Art. 14. - 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
Generalidades

Dos Documentos Necessários

Art. 15. - Para entrada de projeto aprovação e licenciamento para construção:

a) **Cópia RG e CPF**
b) **Cópia Escritura**
c) **Cópia Certidão Negativa de Débito – IPTU**
d) **Cópia de Certidão Negativa de Débito – ISS (RESP. TÉCNICO)**
e) **Cópia ART/ RRT pago (RESP. TÉCNICO)**
f) **Memorial Descritivo**
g) **CNO**
h) **04 Plantas de Projeto**
i) **Cópia do Documento de Identificação do Resp. Técnico**

Art. 16. - Para entrada de projeto de legalização de construção:

a) **Cópia RG e CPF**
b) **Cópia Escritura**
c) **Cópia Certidão Negativa de Débito – IPTU**
d) **Cópia de Certidão Negativa de Débito – ISS (RESP. TÉCNICO)**
e) **Cópia ART/ RRT pago (RESP. TÉCNICO)**
f) **Memorial Descritivo**
g) **04 Plantas de Projeto**
h) **Cópia do Documento de Identificação do Resp. Técnico**

Art. 17. - Para entrada de projeto de reforma e acréscimo:

a) **Cópia RG e CPF**
b) **Cópia Escritura**
c) **Cópia Certidão Negativa de Débito – IPTU**
d) **Cópia de Certidão Negativa de Débito – ISS (RESP. TÉCNICO)**
e) **Cópia ART/ RRT pago (RESP. TÉCNICO)**
f) **Memorial Descritivo**
g) **04 Plantas de Projeto**
h) **Cópia do Documento de Identificação do Resp. Técnico**

Art. 18. - Para solicitação de Habite-se:

a) **Cópia RG e CPF**
b) **Cópia Escritura**
c) **Cópia do Alvará**
d) **Cópia da Planta Aprovada**
e) **Cópia do Documento de Identificação do Resp. Técnico**

Art. 19. - Para entrada de projeto de Retificação:

a) **Cópia RG e CPF**
b) **Cópia Escritura**
c) **Cópia Certidão Negativa de Débito – IPTU**
d) **Cópia de Certidão Negativa de Débito – ISS (RESP. TÉCNICO)**

e) **Cópia ART/ RRT pago (RESP. TÉCNICO)**
f) **Memorial Descritivo**
g) **04 Plantas de Projeto**
h) **Cópia do Documento de Identificação do Resp. Técnico**

Art. 20. - Para entrada de projeto de Remembramento:
a) **Cópia RG e CPF**
b) **Cópia Escritura**
c) **Cópia Certidão Negativa de Débito – IPTU**
d) **Cópia de Certidão Negativa de Débito – ISS (RESP. TÉCNICO)**
e) **Cópia ART/ RRT pago (RESP. TÉCNICO)**
f) **Memorial Descritivo**
g) **04 Plantas de Projeto**
h) **Cópia do Documento de Identificação do Resp. Técnico**

Do Projeto

Art. 21. - Para aprovação do projeto, o interessado apresentará à Secretaria de Obras, requerimento e 1 (um) jogo de cópias plotadas 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. A Prefeitura Municipal, após as devidas análises e solicitações (caso haja necessidade), solicitará mais 3 jogos, dois quais devolverá 2 jogos de cópias com os devidos "aprovos" ao requerente, que deverá conservar um jogo de cópias na obra, assim como o Alvará de licença, para ser apresentado ao fiscal ou outras autoridades competentes. Os outros 2 jogos serão encaminhados ao setor de fiscalização e arquivo da Secretaria pertinente.
§ 1º. - O requerimento será assinado pelo proprietário ou em nome deste pelo autor do projeto com a devida procuração e reconhecimento de firma.
§ 2º. - A planta de situação a que se refere este artigo, deverá conter as seguintes indicações:
a) dimensões e áreas do lote ou projeção.
b) acessos ao lote ou projeção.
c) lotes ou projeções vizinhas, com sua identificação.
d) orientação do lote.
e) 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, modificações ou reformas, deverão ser apresentados desenhos indicativos da construção com a seguinte convenção:
I. cor PRETA para as partes existentes e a conservar;
II. cor amarela para as partes a serem demolidas em linhas de alvenaria finas e tracejadas;
III. cor vermelha para as parte novas ou acrescidas;

Art. 22. - As escalas desejáveis para apresentação do projeto são:
a) de 1:1.000 para as plantas de localização
b) de 1:500 para as plantas de situação

c) de 1:50, 1:75 ou 1:100 para as plantas baixas, conforme a área do pavimento representado, a critério do autor do projeto
d) de 1:100 ou 1:75 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 escala não dispensará a indicação das cotas que exprimam 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.
I - Para efeito de aprovação de projeto, as pranchas de todos os desenhos deverão ter sempre dimensões mínimas do formato A (NBR - 10068 - ABNT) sendo desejável o formato A3;

Art. 23. - 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. 24. - 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 CAU ou CREA-RJ e matrícula na Prefeitura.

Art. 25. - Se o projeto submetido à aprovação apresentar qualquer dúvida, o autor do projeto será notificado para apresentar esclarecimentos.
§ 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. 26. - O projeto será apresentado sem rasuras ou emendas não ressalvadas. A retificação ou correção dos projetos poderá ser feita por meio de ressalvas, com revisão enumerada e especificada no carimbo das devidas pranchas.

Art. 27. - O projeto de uma construção e/ou sua consulta prévia será examinado em função de sua utilização lógica e não apenas pela sua denominação em plantas, dispondo a Secretaria pertinente 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

Art. 28. - As alterações de projeto efetuadas após o licenciamento da obra, devem ter sua aprovação requerida previamente.

SEÇÃO – IV
Da Licença

Art. 29. - A obtenção de alvará de licença para construção, à exceção dos casos previstos nos Art. 14 a 16 (verificar os artigos), está vinculada à aprovação do projeto na forma definida na SEÇÃO II.

Art. 30. - 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 "aprovos". 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. 31. - 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 aos 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. 32. - A licença para as modificações será concedida sem pagamento de taxas ou multa, se for requerida antes do embargo das obras e se as mesmas não implicarem em aumento da área construída.

Art. 33. - 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. 34. - 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 2 pavimentos em diante, ou que tenha mais de 5,00 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 ao 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, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

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

§ 9º. - Durante a demolição, o profissional responsável será obrigado a manter em local bem visível a placa regulamentar.

§ 10. - A Prefeitura Municipal poderá, a juízo do órgão técnico competente, obrigar a demolição de prédio que estejam ameaçados de desabamento ou de obras em situação irregular, cujos proprietários não cumpriram com as determinações deste Código.

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

CAPITULO – IV

SEÇÃO – I
Das Obrigações durante a Execução de Obras

Art. 35. - 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. 36. - 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. 37. - Durante a execução das obras o profissional responsável deverá pôr 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. - As construções junto às divisas e ao alinhamento, deverão ser protegidas por telas de arame ou proteção similar, de modo a evitar a queda de ferramentas ou materiais nos logradouros e prédios vizinhos. O responsável pela obra porá em prática todas as medidas possíveis no sentido de evitar incômodos para a vizinhança, e 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 deverá se 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.
§ 4º. – Não será permitida, em nenhum caso, a ocupação de qualquer parte da via pública com materiais de construção, salvo na parte limitada pelo tapume.
§ 5º. - Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais que a metade da largura do passeio, deixando a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.
§ 6º. - A parte livre do passeio não deverá ser inferior a 1,00m (um metro).
§ 7º. - Poderá ser feito o tapume, em forma de galeria, por cima da calçada, deixando - se uma altura livre de, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 38. - A localização de árvores nas vias urbanas é de exclusiva competência da administração municipal, podendo as mesmas serem podadas, em casos excepcionais, removidas ou suprimidas, a critério da Prefeitura Municipal, devendo o interessado apresentar requerimento comprovando a necessidade da medida.

Art. 39. - Não será permitida, sob pena de multa ao responsável pela obra, a permanência de qualquer material de construção na via pública, por tempo maior que necessário para a sua descarga e remoção.

SEÇÃO – II
Do Habite-se e da Aceitação de Obras Parciais

Art. 40. - Concluída a construção, 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 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. 41. - 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. 42. Terminada obra de reconstrução, modificação ou acréscimo deverá ser pedida pelo proprietário ou responsável pela execução a sua aceitação.
§1º - Os casos não previstos neste artigo serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, resguardadas as exigências anteriores.

Art. 43. - Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação foi construída, aumentada, reconstruída ou reformada em desacordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será autuado de acordo com as disposições deste Código e obrigado a regularizar as alterações que possam ser aprovadas, apresentado novo projeto através de nova petição, ou fazer a demolição necessária para repor a obra em consonância com o projeto aprovado e a legislação em vigor.
§1º - As vistorias deverão seguir check-list disponibilizado pelo município, a fim de se verificar o cumprimento das exigências mínimas já aprovadas em projeto.

Art. 44. - Após a vistoria, obedecendo as obras ao projeto arquitetônico aprovado, a Prefeitura Municipal fornecerá ao proprietário a "Carta de Habitação" ou "Habite - se" no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de entrega do requerimento.
Parágrafo único - Por ocasião da vistoria, os passeios públicos fronteiros deverão estar pavimentados, nos casos previstos pelo Art. 75 desta Lei.

SEÇÃO – III
Das Obras Paralisadas

Art. 45. - 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. 46. - As disposições desta Seção serão aplicadas, também, às construções que já se encontram paralisadas, na data da vigência desta Lei.

CAPÍTULO V
Das Penalidades

SEÇÃO – I
Generalidades

Art. 47. - 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. 48. - O procedimento legal para verificação das infrações e aplicação de penalidades é o regulado na legislação municipal de posturas.

SEÇÃO – II
Das Multas

Art. 49. - Pelas infrações às disposições deste Código serão conforme o caso, as seguintes multas, vinculadas ao percentual da UNIDADE FISCAL DE SÃO FIDÉLIS - UFISF:

MULTAS EM UFISF	%
I- Pelo falseamento de cotas e demais indicações do projeto:	
a- ao profissional responsável pela autoria de projeto	50
II- Pelo início de execução de obra sem licença:	
a- ao proprietário	100
III- 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 profissional responsável pela execução da obra e ao proprietário	100
IV- Pela falta de projeto aprovado, placa de obra e documentos exigidos no local da obra:	
a- ao proprietário	100
b- ao profissional autor do projeto e ou responsável pela execução da obra	50
V- Pela desobediência ao embargo municipal:	
a- ao proprietário	500
VI- Pela ocupação do prédio sem que a Prefeitura tenha fornecido Certidão de Habite-se:	
a- ao proprietário	100
VII- quando vencido o alvará de licença para construção, prosseguir a obra sem a necessária prorrogação da licença:	
a- ao proprietário	50
b- ao profissional	50

§ 1º. Entende-se como proprietário, o titular do imóvel, seus representantes legais, locatários, inventariantes, entre outros similares.

§ 2º. Recomenda-se que nos casos das obras sem licença, o proprietário procure profissional cadastrado no município.
§ 3º. Em caso de construção existente a ser legalizada considerar o coeficiente de 3 vezes o valor das taxas cabíveis nos de aprovação e alvará de construção.

Art. 50. - Na reincidência, a multa será aplicada em dobro.
I. quando o ato praticado de falseamento de cotas e demais indicações do projeto se repetir em vários processos diferentes, o órgão analisador após notificar ao profissional e ao proprietário da obra, deverá encaminhar ao setor jurídico para as devidas providencias junto aos devidos conselhos CAU, CREA e ou CRT;
II. quando o ato praticado de falseamento de cotas e demais indicações do projeto se repetir em vários processos diferentes por profissional do funcionalismo público municipal, o órgão analisador após notificar ao profissional e ao proprietário da obra, deverá encaminhar ao setor jurídico para as devidas providencias junto aos devidos conselhos CAU, CREA e ou CRT e inquérito administrativo;
III. Considera-se reincidência para duplicação da multa, outra infração da mesma natureza, em um mesmo projeto e/ou obra.

Parágrafo Único – A Fiscalização de Obras terá prazo de 45 dias para emitir ao setor de arrecadação da Secretaria Municipal de Fazenda, as multas praticadas no período vigente.

SEÇÃO – III
Embargo

Art. 51. - O embargo das obras ou instalações é aplicável nos seguintes casos:
IV.execução de obras ou funcionamento de instalações sem o devido alvará de licença nos casos em que este seja necessário;
V. inobservância de qualquer prescrição essencial do alvará de licença;
VI.desobediência ao projeto aprovado;
VII.inobservância dos afastamentos legais;
VIII.realização de obras sem a responsabilidade de profissional habilitado quando indispensável;
IX.quando a construção ou instalação estiver sendo executada de maneira a poder resultar perigo para a sua segurança;
X. ameaça à segurança pública ou do próprio pessoal empregado nos diversos serviços;
XI.ameaça à segurança e estabilidade das obras em execução e/ou suas vizinhas;
XII.quando o profissional responsável isentar-se de responsabilidade pela obra sem a devida comunicação à Prefeitura.
XIII.quando o profissional responsável tiver sofrido suspensão ou cassação da Carteira pelo CAU e CREA-RJ;
XIV.quando constatada ser fictícia a assunção de responsabilidade profissional ao projeto e na execução da obra.

Parágrafo Único – Exaurados todos os tramites do embargo, que é a última instância de ação da secretaria responsável, o mesmo deverá ser enviado para o gabinete do prefeito para medidas judiciais de nunciação de obra nova, não aprovada.

Art. 52. - 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. 53. - 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. 55.

SEÇÃO – IV
Demolição

Art. 54. - 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.

Parágrafo Único – A solicitação de Demolição referente aos itens do Art.52, somente ocorrerão após exaurados todos os tramites do embargo, e o mesmo ter sido enviado para o gabinete do prefeito. Sendo executado somente sob mandado judicial.

Art. 55. - 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.
§1º - 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 Diário Oficial Eletrônico;
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.

§ 2º - Para fins de execução do processo de demolição, a Comissão necessitará de apoio do município para:

I. Providenciar profissional competente para o corte de energia elétrica no local a ser demolido, garantindo a segurança dos trabalhadores e da população.

II. Realizar uma avaliação detalhada da estrutura do imóvel e dos imóveis lindeiros, identificando possíveis riscos e garantindo a execução segura da demolição,

III. Instalar sinalização adequada no perímetro do local de demolição, avisando sobre os trabalhos e restringindo o acesso de pessoas não autorizadas.

IV. Definir e comunicar a metodologia que será empregada na demolição, seja por métodos manuais, mecânicos ou por implosão controlada.

V. Avaliar e tomar medidas para proteger estruturas expostas que possam ser afetadas pela demolição.

VI. Providenciar profissional competente para o desligamento e retirada de instalações hidrossanitárias, prevenindo danos e vazamentos.

VII. Revisar e garantir que todas as ações estão em conformidade com as leis e regulamentações pertinentes, esclarecendo a competência da comissão.

VIII. Realizar um inventário detalhado dos bens e materiais presentes no local, antes do início dos trabalhos de demolição.

IX. Organizar um plano de mobilidade para garantir o transporte adequado dos trabalhadores e remoção dos entulhos gerados.

X. Notificar a Guarda Municipal sobre a demolição, solicitando apoio na segurança e controle do tráfego.

XI. Elaborar um laudo detalhado da demolição, incluindo um relatório fotográfico do processo.

XII. Realizar notificações no local, informando vizinhos e transeuntes sobre a demolição iminente.

XIII. Notificar a Polícia Militar para garantir a segurança pública durante o processo de demolição.

XIV. Garantir a disponibilidade de todas as ferramentas e equipamentos necessários para a execução segura e eficiente da demolição.

XV. Preparar estratégias para lidar com possíveis impasses com o proprietário do imóvel ou com a população que possa se opor à demolição.

XVI. Solicitar a presença do Corpo de Bombeiros para assistência em caso de emergências durante a demolição.

§3º -As demandas listadas são para garantir a segurança e eficácia durante o processo de demolição quando julgar necessária.

Art. 56. - Cientificado o proprietário do resultado da vistoria e feita a devida intimação, seguir-se-ão as providências administrativas.

Art. 57. - Se não forem cumpridas as decisões do laudo, nos termos do artigo anterior, serão adotadas as medidas judiciais cabíveis.

SEÇÃO V
Das Penalidades aos Profissionais

Art. 58. – Em caso de profissionais com recorrência de:

a) omitirem nos projetos a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção do terreno:
b) apresentarem projetos em evidente desacordo com o local ou falsearem medidas, cotas e demais indicações do desenho;
c) executarem obras em flagrante desacordo com o projeto aprovado;
d) modificarem os projetos aprovados, introduzindo lhes alterações na forma geométrica, sem a necessária licença;
e) falsarem cálculos, especificações e memórias em evidente desacordo com o projeto;
f) acobertarem o exercício ilegal da profissão;
g) revelarem imperícia na execução de qualquer obra, verificada por comissão de técnicos nomeados pelo Prefeito Municipal;
h) iniciarem a obra sem projeto aprovado e sem licença;
i) entravarem ou impedirem a boa marcha da fiscalização;
I. Cabe ao Município encaminhar o nome e registro do referido profissional aos respectivos conselhos profissionais que os representam.

SEÇÃO – VI
Interdição do Prédio ou Dependência

Art. 59. - 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. 60. - 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 medidas judiciais cabíveis.

TÍTULO III
Das Construções e Edificações

CAPÍTULO VI
Generalidades

Art. 61 - 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. 62 - 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. 63. - 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. 64. - 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.

SEÇÃO I
Das Fundações

Art. 65. - Sem prévio saneamento do solo, nenhuma construção poderá ser edificada sobre terrenos:
I. úmido e pantanoso;
II. contendo alta porcentagem de substâncias orgânicas;

Art. 66. - As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).
§ 1º - As fundações não poderão invadir o leito da via pública;
§ 2º - As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que:
I. não prejudique os imóveis vizinhos;
II. sejam totalmente independentes das edificações vizinhas já existentes e integralmente situadas dentro dos limites do lote.
§3º - Para as edificações de mais de dois pavimentos, a Prefeitura Municipal poderá, se julgar necessário, exigir a sondagem do solo, e projeto de fundação sob responsabilidade técnica de profissional habilitado.

SEÇÃO II
Das Paredes

Art. 67. - As paredes das edificações em alvenaria de tijolos deverão ter os respaldos sobre os alicerces devidamente impermeabilizados e as seguintes espessuras:
I. um tijolo ou 0,15m (quinze centímetros) para as paredes externas e internas;
II. 0,25m (vinte e cinco centímetros) ou tijolo deitado, quando constituírem divisão entre duas edificações distintas.

Art. 68. - As paredes dos boxes sanitários, banheiros e cozinhas, junto a fogão e pia, deverão ser revestidas, no mínimo, até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

Art. 69. - As paredes construídas nas divisas dos lotes deverão ser sempre de alvenaria ou material incombustível e ter a espessura mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros) ou tijolo deitado.
Parágrafo único - Não serão permitidas paredes de meação.

Art. 70. - As espessuras mínimas de paredes constantes dos artigos anteriores poderão ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam, comprovadamente por seu responsável técnico (a), no mínimo, os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

SEÇÃO III
Das Escadas e Rampas

Art. 71. - A Prefeitura Municipal só aprovará projetos de edificações cujas rampas e escadas se enquadrarem nas especificações do Código de Segurança contra Incêndio e Pânico (COSCIP), e ABNT NBR 9050:2015.

Art. 72. - As escadas ou rampas para pedestres em edificações unifamiliares deverão ser dimensionadas do mesmo modo que os corredores, quanto a largura, que deverá ser, de no mínimo 0,80m (oitenta centímetros) livre.
§ 1º - Nas edificações de caráter comercial e serviços e nos prédios de apartamentos com ou sem elevadores, a largura mínima dos corredores, escadas e rampas, será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).
§ 2º - A existência de elevador nas edificações de uso comercial, instituições públicas e multifamiliares, não dispensa a construção de escada e ou de rampa, sendo esta última indispensável para locomoção de pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida.
§ 3º - Nas edificações mistas, comerciais, públicas e de serviços é obrigatório a existência de acessibilidade através de rampas ou elevadores para pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida

Art. 73. - O dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula de Blondel: 2h + b = 0,63m a 0,64m (onde h é a altura dos degraus e b a largura) , obedecendo aos seguintes limites:
I. altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros);
II. largura mínima de 0,25 (vinte e cinco centímetros):
Em caso de escadas em leque em edificações multifamiliares, as mesmas deverão cumprir as medidas minímas citadas acima.

Art. 74. - Sempre que a altura a vencer for superior a 3,00m (três metros), será obrigatório intercalar um patamar de largura igual ao maior que a largura adotada para a escada.

Art. 75. - O pé - direito mínimo para as escadas em qualquer edificação é de 2,10m (dois metros e dez centímetros).

Art. 76. - As escadas do tipo “marinheiro” e helicoidal “caracol”, só serão admitidas para acessos a torres, adegas, jiraus, casa de máquinas ou entrepisos de uma mesma unidade residencial.

Art. 77. - As rampas destinadas à utilização de veículos, obedecerão ao disposto no artigo 128 desta lei.

SEÇÃO IV
Dos Muros e Muros de Arrimo

Art. 78. - Quando as divisas entre os lotes forem fechadas por muros de alvenaria, estes deverão ser feitos sobre alicerces de pedra ou concreto e possuírem condições de estabilidade.
§2º - Os terrenos baldios e ou edificados, deverão ser fechados por muros de alvenaria nas condições deste artigo, ou por cerca viva.

Art. 79. - A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao do logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes, que possa ameaçar a segurança do transeunte, ou do seu confrontante.

SEÇÃO V
Das Calçadas e Passeios

Art. 80. - Os proprietários de imóveis que tenham frente para logradouros pavimentados ou dotados de meio - fio são obrigados a manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes, livres de qualquer Barreira Arquitetônica, garantindo superfícies regulares, contínuas e antiderrapantes, de acordo com a normas de acessibilidade (ABNT 9050).

SEÇÃO VI
Das Fachadas

Art. 81. - É livre a composição de fachadas, excetuando - se as localizadas no entorno de bens tombados, devendo, neste caso, ser ouvido o órgão federal ou estadual competente caso haja necessidade.

Art. 82. - As fachadas situadas no alinhamento não poderão ter, nenhum tipo de construção que avance o alinhamento do lote.

Art. 83. - Não será permitido a construção, sobre passeio público, de beirais, gárgulas, pingadeiras ou escoadouros de águas pluviais ou de águas servidas.

SEÇÃO VII
Das Marquises, Toldos e Balanços

Art. 84. - Será permitida a construção de marquises na testada das edificações, construídas no alinhamento, obedecendo as seguintes condições:
I. não poderão exceder 50% a largura do passeio, tendo balanço máximo de 1,20 (1 metro e 20 centímetros);
II. não poderão prejudicar a iluminação e a arborização pública;
III.nenhum dos seus elementos componentes, estruturais ou decorativos, poderá estar a menos de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) acima do passeio público;

Art. 85. - Serão permitidos toldos retráteis no alinhamento, desde que obedeçam às condições estabelecidas nos três primeiros incisos do artigo anterior.

Art. 86. - As fachadas que ficarem afastadas com recuo frontal permitidos em lei, poderão ser balanceadas, a partir do segundo pavimento, nas seguintes condições:
I. o balanço máximo não poderá exceder a 1,20m (um metro e vinte centímetros);
II. nos logradouros que a lei permitir a construção junto ao alinhamento frontal do terreno, será proibida a construção em balanço;

SEÇÃO VIII
Do Escoamento de Águas Pluviais

Art. 87. - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam impermeabilidade e isolamento térmico.
§1º - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o desague diretamente sobre lotes vizinhos ou logradouros.
§2º - As edificações situadas no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores e as águas deverão ser canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta.

Art. 88. - O terreno circundante às edificações será preparado de modo que permita o franco escoamento das águas pluviais para a via pública ou para o terreno à jusante.
Parágrafo único - É vedado esse tipo de escoamento em caso de águas servidas de qualquer espécie.

SEÇÃO IX
Do Alinhamento dos Afastamentos e dos Recuos

Art. 89. - Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro das áreas urbanas ou de expansão urbana, deverão obedecer ao alinhamento e ao recuo obrigatório e aos afastamentos mínimos exigidos pela legislação Municipal.
§ 1º - As edificações existentes não poderão sofrer ampliações ou acréscimos horizontais ou verticais nas áreas exigidas para afastamentos mínimos ou recuos obrigatórios estabelecidos nesta Lei, na Lei de Zoneamento e Uso do Solo e outras leis municipais pertinentes.
§ 2º - As construções em lotes com duas testadas opostas para ruas distintas, terão para efeito de afastamento duas frentes consideradas, sendo uma para cada via com os devidos afastamentos exigidos.
§ 3º - As construções com qualquer finalidade ou uso, de estrutura denominada "removível", não serão permitidas na área de afastamento ou de recuo obrigatório.
§ 4º - Outros elementos tais como painéis de informação comercial, guaritas, e afins, deverão ser submetidas a apreciação da Secretaria Municipal responsável pela aprovação de projeto.

Art. 90. - Nos prédios residenciais unifamiliares e multifamiliares deverão ter 50% (cinquenta por cento) de sua área de afastamento reservada para jardins, fazendo - a constar na planta de localização, preservando a área de permeabilidade do solo.

CAPÍTULO VII

SEÇÃO I
Classificação dos Tipos de Edificações

Art. 91. - Conforme as utilizações a que se destinam, as edificações classificam-se em:
a) residenciais;
b) não residenciais;
c) mistas.

QUADRO I
Dimensões mínimas exigidas, porém temos que obedecer também a ABNT NBR 9050:2015

Comparti	Área	Dimensão	Pé - Direito	Portas /	Vão de Ilumin e

mento	Mínima (m^2)	Mínima (m)	Mínimo (m)	Larg. (m)	Vent. (fração da área do piso)
Uma sala	10,00	2,40	2,60	0,80	1/6
Mais de uma sala	8,00	2,40	2,60	0,70	1/6
Um quarto	10,00	2,40	2,60	0,70	1/6
Mais de um quarto	8,00	2,40	2,60	0,70	1/6
Quarto reversível	6,00	2,00	2,60	0,70	1/6
Quarto / Sala	16,00	2,70	2,60	0,70	1/6
Escritório e biblioteca	8,00	2,40	2,60	0,80	1/6
Cozinha	4,00	1,60	2,60	0,80	1/8
Copa / Cozinha	5,00	1,60	2,60	0,70	1/8
Banheiro	2,50	1,20	2,30	0,60	1/8
Lavabo	1,20	0,80	2,30	0,60	-
Mais de um banheiro	1,50	1,00	2,60	0,70	1/8
Quarto de serviço	3,50	1,50	2,60	0,70	1/6
Circulaçã o Interna	-	0,80	2,60	0,70	-
Garagem	12,50	2,50	2,30	-	1/8
Comercio	18,00	2,50	2,80	0,90	1/8
Área de serviços	1,80	1,20	2,30	0,80	1/8

§ 1º- As cozinhas deverão ter piso e paredes, estas até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) revestidos por material lavável, não podendo ter comunicação direta com banheiros ou quartos.

§ 2º - Os banheiros deverão ter pisos e paredes, estas até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) revestidos por material lavável.

§ 3º- No caso de existir mais de um banheiro, poderá ser dispensada a iluminação natural em um deles. É exigida a ventilação mínima diretamente para área secundária, através de dutos, nas condições estabelecidas por norma técnica, ou diretamente para o prisma de ventilação.

§ 4º- As portas terão 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura, no mínimo, sendo suas larguras variáveis segundo especificações do quadro incluído no "caput" deste artigo.

§ 5º - A alteração destas dimensões só será permitida em construção do tipo habitação de interesse social, cujos projetos são fornecidos pela Prefeitura Municipal.

§ 6º - Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

SEÇÃO II
Dos Edifícios de Apartamentos

Art. 92. - Além de outras disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis e do disposto na Lei de Zoneamento e Uso do Solo, os edifícios de apartamentos deverão obedecer a **ABNT NBR 9050**:

I. Poderão ter local centralizado para a administração e depósito de material de consumo da edificação com área equivalente a 0,5% (meio por cento) do total da área construída, sendo aceitável os limites mínimos de 4,00m2 (quatro metros quadrados) e máximo de 30,00m2 (trinta metros quadrados);

II. Deverão ser dotados de reservatório de água, de acordo com as exigências da concessionária do serviço e do Corpo de Bombeiros;

III. Quando tiverem mais de três pavimentos, deverão ser dotados de compartimento para instalação coletora de lixo. Este compartimento deverá ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros). As paredes e os pisos do local de chegada do lixo deverão ser revestidas de material impermeável, liso e lavável;

IV. Todos os edifícios multifamiliares, mistos ou comerciais que tiverem até quatro pavimentos deverão ter previsão para elevadores, nas condições exigidas neste Código e pela ABNT;

V. Todos os edifícios que tiverem mais de quatro pavimentos deverão ser servidos por elevadores, nas condições exigidas neste Código e pela ABNT;

Art. 93. - Os edifícios de apartamentos deverão ter instalações de prevenção contra incêndio e pânico pela corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro.

Art. 94. - Os prédios de uso misto que também se destinarem a uso residencial, deverão ter a parte residencial independente das demais.

SEÇÃO III
Dos Prismas de Ventilação e Iluminação
Das Edificações e Congêneres

Art. 95. - Os **Prismas** de iluminação e ventilação e os apenas de ventilação terão suas faces verticais definidas:

I. pelas paredes da edificação;

II. pelas paredes das edificações e divisas dos lotes;

III. pelas paredes da edificações e linha de afastamento, quando existir.

Art. 96. - Todo e qualquer compartimento deverá ter comunicação com o exterior, através de vãos pelos quais se fará sua iluminação ou ventilação.

Parágrafo único - Será tolerada a comunicação com o exterior através de dutos horizontais de ventilação nos seguintes compartimentos:

I. auditórios;

II. cinemas;

III. teatros;

IV. salões de exposição;

V. circulações;

VI.salas de espera;
VII.banheiros, lavatórios e instalações sanitárias;
VIII.subsolo.

Art. 97. - Nas unidades residenciais e nas destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais, os dutos dos compartimentos serão horizontais e poderão ter comprimento de acordo com a norma técnica estabelecida para o mesmo.

Art. 98. - As dimensões e seções horizontais mínimas dos prismas a que se refere esta seção serão proporcionais ao número de pavimentos da edificação, conforme a tabela que se segue:

NUMERO DE PAVIMENTOS	PRISMA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO (metros lineares)		PRISMAS DE VENTILAÇÃO (dutos) (metros lineares)	
	Área Mínima (m2)	Menor Dimensão (m)	Área Mínima (m2)	Menor Dimensão (m)
1	2,25	1,50	0,25	0,50
Até 2	4,00	2,00	1,50	0,50
Até 3	6,00	2,00	1,50	0,80
Até 4	9,00	3,00	1,50	0,90
Até 5	12,00	3,00	1,50	1,00
Até 6	14,00	3,50	1,50	1,10
Até 7	16,00	3,50	1,50	1,10
Até 8	18,00	4,00	1,50	1,20
Até 9	20,00	4,00	1,50	1,20
Até 10	22,00	4,50	1,50	1,30
Até 11	26,00	4,50	1,50	1,50
Até 12	28,00	5,00	1,80	1,50

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.

CAPÍTULO VIII
Edificações Residenciais

SEÇÃO I
Generalidades

Art. 99. - 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. 100. - Toda unidade residencial será constituída, no mínimo de 1 (um) compartimento habitável, desde que tenha área não inferior a 18,00 m², com instalações sanitárias e 1 (uma) cozinha.

SEÇÃO II
Edificações Residenciais Unifamiliares

Art. 101. – As edificações residenciais unifamiliares deverão sempre obedecer as normas estabelecidas por essa lei, respeitando as áreas e vãos mínimos pertinentes, aqui elencados.

SEÇÃO III
Edificações Residenciais Multifamiliares

SUBSEÇÃO I
Permanentes

Art. 102. - 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 Militar 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 tecnologia da comunicação e sistema interno de comunicação (interfones) das unidades com a portaria.

SUBSEÇÃO II
Transitórias

Art. 103. - Nas edificações destinadas a hotéis e motéis, existirão sempre como partes comuns obrigatórias:
a) hall de recepção com serviço de portaria e comunicações;
b) compartimento próprio para administração;
c) 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 Militar e disposições deste Código.

Art. 104. - As instalações sanitárias do pessoal de serviço serão independentes e separadas das destinadas aos hóspedes.

Art. 105. - Haverá sempre entrada de serviço independente de entrada dos hóspedes.

Art. 106. - Sem prejuízo da largura normal do passeio, haverá sempre defronte à entrada principal.

Art. 107. - A adaptação de qualquer edificação para sua utilização como hotel terá de atender integralmente todos os dispositivos da presente Lei.

CAPÍTULO IX
Edificações não Residenciais

SEÇÃO I
Generalidades

Art. 108. - 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. 109. - Uma unidade não residencial terá sempre instalação sanitária privativa.

Art. 110. - As edificações não residenciais terão que ter equipamentos para extinção de incêndio, de acordo com as normas exigidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro e disposições deste Código.

SEÇÃO II
Edificações destinadas ao Uso Industrial

Art. 111. - As edificações não residenciais destinadas ao uso industrial obedecerão às normas da presente Lei e a todas as disposições das normas exigidas pela INEA (Instituto Estadual do 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 consequentes 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. 112. - 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, feiras gastronômicas, culturais e de entretenimento;
f) circos;

Art. 113. - 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. 114. - As circulações de acesso em seus diferentes níveis, obedecerão às disposições constantes da NBR 9050.
§ 1º. – Quanto as medidas de segurança, todo e qualquer projeto de edificações destinadas a locais de reunião deverão passar previamente por aprovação do Corpo de Bombeiros Militar do Rio de Janeiro, obedecendo as normas do Código de Segurança contra incêndio e pânico.

Art. 115. - 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. 116. - Será assegurada, de cada assento ou lugar, perfeita visibilidade do espetáculo, o que ficará demonstrado através de curva de visibilidade.

Art. 117. - O espaço entre duas filas consecutivas de assentos não será inferior a 0,90 m, de encosto a encosto.

Art. 118. - 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. 119. - Será obrigatória a existência de locais de espera, para o público, independentes das circulações.

Art. 120. - 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, e obedecer a NBR 9050 da ABNT.

SUBSEÇÃO II
Estádios

Art. 121. - As edificações destinadas para prática esportiva, obedecerão rigorosamente às condições estabelecidas pela Secretaria de Estado de Esporte, além das disposições deste Código da Lei de Zoneamento e Uso do Solo e as normas de Segurança contra incêndio e pânico que lhes forem aplicáveis.

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

Art. 122. – Além das especificações da ABNT, deste código, da Lei Zoneamento e Uso do Solo, e as normas de Segurança contra incêndio e pânico que lhes forem aplicáveis, as edificações para auditórios, cinemas, teatros e congêneres deverão satisfazer aos seguintes requisitos:
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. 123. - Os cinemas atenderão ao estabelecido nas Subseções I e III desta Seção.

SUBSEÇÃO V
Teatros

Art. 124. - Os teatros atenderão ao estabelecido nas Subseções I e III desta Seção.

Art. 125. - Os camarins serão providos de instalações sanitárias privativas.

SUBSEÇÃO VI
Parque de Diversões, Feiras Gastronômicas, Culturais e de Entretenimento

Art. 126. - A armação e montagem de parques de diversões, feiras gastronômicas, culturais e de entretenimento só serão permitidas mediante atendimento às normas de Segurança contra incêndio e pânico que lhes forem exigidas.

SUBSEÇÃO VII
Circos

Art. 127. - A armação e montagem de circos, com coberturas ou não, só serão permitidas mediante atendimento às normas de Segurança contra incêndio e pânico que lhes forem exigidas.

SEÇÃO IV
Edificações destinadas a Comércio, Negócios e Atividades Profissionais

Art. 128. - As unidades destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais são as lojas e salas.

Art. 129. - 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 condições estabelecidas na Seção VIII, que trata das Marquises, Toldos e Balanços.

Art. 130. - Cada loja deverá ser provida de instalações sanitárias.

Art. 131. - 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, de acordo com as NBRS da ABNT pertinentes;

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.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. 132. - 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 - Além das especificações da ABNT, deste código, da Lei Zoneamento e Uso do Solo, as edificações destinadas a comércio e negócios, do tipo "SHOPPING CENTER", deverão obedecer as normas de Segurança contra incêndio e pânico que lhes forem aplicáveis.

SEÇÃO V
Estabelecimentos Hospitalares e congêneres

Art. 133. - As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres, obedecerão rigorosamente às condições estabelecidas pela Secretaria de Estado de Saúde, além das disposições deste Código, da Lei de Zoneamento e Uso do Solo e as normas de Segurança contra incêndio e pânico que lhes forem aplicáveis.

SEÇÃO VI
Estabelecimentos Escolares

Art. 134. - As edificações destinadas a estabelecimentos escolares obedecerão rigorosamente às normas estabelecidas pela Secretaria de Educação e Cultura, respeitadas as disposições deste Código, da Lei de Zoneamento e uso do Solo e as normas de segurança contra incêndios e pânico, que lhes forem aplicáveis.

SEÇÃO VII
Usos Especiais e Diversos

SUBSEÇÃO I
Generalidades

Art. 135. - 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. 136. - 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. 137. - 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. 138. - 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. Nas vagas destinadas para tais fins.

SUBSEÇÃO IV
Locais para Estacionamento ou Guarda de Veículos

Art. 139. - 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. 140. - 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 60,00m²	1 vaga para cada 2 unidades
	b) com unidades de 61,00m² até 150,00m²	1 vaga para cada 1 unidade
	c) com unidades acima de 150,00m²	2 vagas
III. uso não residencial	a) uso de comércio, negócios e atividades profissionais, com área superior a 200,00m²	1 vaga de carro para cada 50,00m² área útil construída 1 vaga de moto e bicicleta para cada 100,00² área útil construída

b) estabelecimentos hospitalares	1 vaga para cada 100,00m² área útil construída (carros, motos e bicicletas)
c) estabelecimentos escolares ou edificações de uso institucional, com mais de 150,00m²	1 vaga para cada 80,00m² área útil construída (carros, motos e bicicletas)

Parágrafo Único - Como de uso institucional, 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. 141. - 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.
§ 1º - As áreas de afastamento frontal poderão ser utilizadas para uso de guarda de veículo, desde que a cobertura seja utilizada material removível ou não fixo, com o máximo de 3.00m de largura, exclusiva para uso residencial unifamiliar.
§ 2º – Entende-se como material removível ou não fixo, estruturas de pergolados em madeiras, em estrutura metálica, policloreto de vinila (pvc), e materiais afins, podendo facilmente serem removidos em caso necessário. Sendo totalmente excluído a possibilidade de uso de parede de vedação, alvenaria e materiais afins nesses casos.
§ 3º - 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. 142. - Estão isentos da obrigatoriedade da existência de locais para estacionamento ou guarda de veículos os seguintes caso:
a) as edificações em lotes situados em logradouros onde o tráfego de veículos seja proibido;
b) mediante assinatura de laudo por responsável técnico do projeto, 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 laudo 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. 143. - Os locais de estacionamento ou guarda de veículos, cobertos, deverão atender às seguintes exigências:
a) os pisos serão impermeáveis e dotados de sistema que permita um perfeito escoamento das águas de superfície;
b) as paredes que as delimitarem serão incombustíveis e nos locais de lavagem de veículos elas serão revestidas com material impermeável;
c) deverá existir, sempre que necessário, passagem de pedestres com largura mínima de 1,20m, separada dos destinados aos veículos.

Art. 144. - Os locais de estacionamento ou guarda de veículos descobertos, deverão atender às exigências das alíneas "b" e "c" do artigo anterior.

Art. 145. - Os edifícios-garagem, deverão atender, ainda, às seguintes:
a) 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;
b) 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;
c) 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 159, 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) 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;
h) locais de estacionamento para cada carro, com largura mínima de 2,40m e comprimento mínimo de 5,00m;
i) 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 30º, 45º ou 90º, respectivamente;
j) a capacidade máxima de estacionamento terá de constar, obrigatoriamente, dos projetos e alvarás de obras e localização.
k) a capacidade máxima de estacionamento deverá seguir as exigências contidas na norma NBR9050 da ABNT, visando cumprir as vagas mínimas para atendimento a idosos, pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

Art. 146. - 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
Construção e Licenciamento de Estabelecimentos destinados ao Comércio Varejista de Combustíveis Minerais e Serviços correlatos

Art. 147. - 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. Além de serviços de conveniência.
§ 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. 148. - 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, do Código de segurança contra incêndio e pânico do Corpo de Bombeiros Militar do Rio de Janeiro.
I. deverão apresentar projetos detalhados dos equipamentos e instalações;
II. - As edificações necessárias ao funcionamento dos postos obedecerão A Lei Complementar 220/2020 do Rio de Janeiro, às normas da Agência Nacional de Petróleo (ANP) e da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) referente ao uso pertinente, e a Nota Técnica 4-06 de 09/2019 do Corpo de Bombeiros Militar do Rio de Janeiro.

Art. 149. - 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. 150. - Os postos de serviço e de abastecimento de veículos deverão possuir compartimentos para uso dos empregados e instalações sanitárias com chuveiros.

Art. 151. - Deverão possuir instalações sanitárias para os usuários separadas das dos empregados.

Art. 152. - Somente serão aprovados projetos para construção de estabelecimentos de comércio varejista de combustíveis minerais e serviços correlatos que satisfaçam às seguintes exigências:
a) 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;
b) 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.
c) As áreas construídas, sala de vendas, "boxes" para lavagem e lubrificação e demais dependências dos postos de abastecimento e serviços, não podem ultrapassar a 25% (vinte e cinco por cento) da área do terreno.

Art. 153. - As instalações para limpeza de carros, lubrificação e serviços correlatos, não poderão ficar a menos de 4,00m de afastamento dos prédios vizinhos.

Art. 154. - 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.

CAPÍTULO X
Edificações Mistas

Art. 155. - As edificações mistas são aquelas destinadas a abrigar as atividades de diferentes usos.

Art. 156. - 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 XI
Condições Gerais Relativas às Edificações

SEÇÃO I
Preparo do Terreno, Escavações e Sustentação

Art. 157. - 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 segundo as normas ambientais, sem causar quaisquer prejuízos a terceiros;
c) adoção de providências que se façam necessárias para a sustentação dos prédios vizinhos limítrofes.

Art. 158. - 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 I1
Fundações

Art. 159. - O projeto e execução de uma fundação, assim como as respectivas sondagens, exames de laboratório, provas de carga, etc., deverão ser feitas de acordo com as normas estabelecidas ou recomendadas pela ABNT - Associação brasileira de Normas Técnicas.

SEÇÃO I1I
Estrutura

Art. 160. - O projeto e execução de estrutura de uma edificação obedecerão às normas da ABNT - Associação brasileira de Normas Técnicas.

Art. 161. - 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. 162. - 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. 163. - Todas as paredes das edificações, interna e externamente, deverão ser revestidas com argamassa, formando emboço e reboco, ou em massa única com espessura equivalente.
Parágrafo Único - O revestimento será dispensado:
a) em se tratando de parede de concreto que haja recebido tratamento de impermeabilização;
b) quando convenientemente justificado no projeto;
c) quando se tratar de paredes de madeira, materiais afins ou divisórias moduladas de produção industrial.

SEÇÃO V
Forros, Pisos e Entrepisos

Art. 164. - O forro das edificações será incombustível.

Art. 165. - 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.

SEÇÃO VI
Coberturas

Art. 166. - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam:
a) perfeita impermeabilização;
b) isolamento térmico.

Art. 167. - Nas edificações destinadas a locais de reunião e de trabalho, as coberturas serão construídas em material incombustível.

Art. 168. - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságue sobre os lotes vizinhos ou sobre o passeio.

SEÇÃO VII
Reservatório de Água

Art. 169. - 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. 170. - Os reservatórios de água serão dimensionados pelos responsáveis técnicos de autoria do projeto, demonstrando memória de cálculo, de acordo com o consumo diário de água da residência e demais tipos de construções e as recomendações da ABNT, conforme sua utilização tais como:

a) unidade residencial
b) hotéis s/ cozinha e s/ lavanderia
c) escolas, com internato
d) escolas, externato
e) estabelecimentos hospitalares
f) unidades de comércio, negócios e atividades profissionais
g) cinemas, teatros e auditórios
h) garagens
i) unidades industriais em geral

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. 171. - Será adotado reservatório inferior quando as condições piezométricas 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. 172. - Quando instalados reservatórios inferior e superior, o volume de cada um será, respectivamente, 60% e 40% do volume total calculado.

CAPÍTULO XII
DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

SEÇÃO I
Dos Elevadores

Art. 173. - Os elevadores deverão obedecer às prescrições da ABNT.

Parágrafo único - É obrigatória a colocação de elevadores com capacidade adequada

a) nas edificações hoteleiras com mais de 3 pavimentos e nas edificações hospitalares com mais de 2 pavimentos.

b) nas edificações coletivas, nos seguintes casos: quando superiores a 4 (quatro) pavimentos: um elevador, no mínimo; quando superiores a 8 (oito) pavimentos: dois elevadores, no mínimo.

Art. 174. - É obrigatória a existência, em todos os pavimentos, de indicadores luminosos de subida e descida ou indicador mecânico ou luminoso de posição dos elevadores.

Art. 175. - O hall de acesso aos elevadores deverá sempre ter ligação que possibilite a utilização da escada, em todos os andares.

Art. 176. - A distância mínima permitida para a construção de paredes em frente às portas dos elevadores, medida perpendicularmente ao eixo das mesmas, será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edifícios residenciais e de 2,00m (dois metros) para edifícios comerciais ou mistos.
Parágrafo único - No pavimento térreo, esta distância será, no mínimo, igual à largura do corredor de entrada.

SEÇÃO II
Das Escadas Rolantes

Art. 177. - Nas edificações onde forem colocadas escadas rolantes, estas deverão obedecer às Normas da ABNT.

SEÇÃO III
Das Instalações Telefônicas, Elétricas, Internet e de Ar Condicionado

Art. 178. - As instalações elétricas, telefônicas, internet e de ar condicionado ser executadas de acordo com as normas da ABNT, e os devidos órgãos competentes.

SEÇÃO IV
Das Instalações Hidráulicas e Sanitárias

Art. 179. - As instalações hidráulicas deverão ser feitas de acordo com a ABNT, e devidos órgãos competentes.

Art. 180. - As instalações sanitárias deverão ser feitas de acordo com a ABNT, e devidos órgãos competentes.

Art. 181. - A Prefeitura Municipal tornara obrigatória a instalação de fossas sépticas, filtros e ou sumidouros, nos seguintes casos:
a) Em todas novas construções, em caso de inexistência de rede pública de esgoto;
§ 1º - quando não existir rede de abastecimento de água, nem rede coletora de esgoto, a Prefeitura Municipal, poderá permitir a exigência de fossas sépticas desde que os sumidouros das mesmas sejam distantes dos poços de águas, de acordo com as normas da ABNT.
§ 2º - Em qualquer dos casos previstos neste artigo, deverá o interessado obter a aprovação da Empresa Concessionária dos serviços d'água e esgoto quando exigido pela prefeitura.
§ 4º - É obrigatório que todas construções novas e ou reformas desprovida de atendimento de rede coletora de esgoto, apresentarem projeto de fossas sépticas e sumidouros, sem os quais não será dado o habite-se.
§ 5º - As águas, depois de tratadas na fossa séptica, serão infiltradas no terreno por meio de sumidouro convenientemente construídos.
§ 6º - As águas provenientes de pias, chuveiros e banheiras deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem lançadas no sumidouro.

Art. 182. - Não será admitido o lançamento de efluentes sanitários em logradouros públicos.

Art. 183. - Uma vez construída a rede de esgotos de um logradouro, é obrigatório a ligação de todas as fossas à mesma, devendo ser condenados e inutilizados os sumidouros.

Art. 184. - Toda edificação deverá possuir, pelo menos, um reservatório de água, dimensionado conforme estabelecido neste código.

SEÇÃO V
Das Instalações e Equipamentos Contra Incêndios

Art. 185. - Nas edificações residenciais com mais de 3 (três) pavimentos serão exigidas instalações e aparelhamento contra incêndios, aprovados pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 186. - Nas edificações não residenciais de 2 (dois) pavimentos com mais de 900m2 (novecentos metros quadrados) de área construída e de 3 (três) ou mais pavimentos, serão exigidas instalações e aparelhamento contra incêndio, aprovados pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 187. - As demais edificações que se enquadrarem nos dispositivos do Decreto Estadual nº 897, de 21.07.76, atualizado no Decreto nº 46.925, de 5 de fevereiro de 2020 deverão apresentar certificado de aprovação fornecido pelo Corpo de Bombeiros.

CAPÍTULO XIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 188. - A numeração das edificações, bem como das economias distintas com frente para via pública, no pavimento térreo, será estabelecida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.
§ 1º - É obrigatória a colocação de placa de numeração do tipo oficial ou artística, a juízo do órgão competente, que deverá ser fixada em lugar visível, no muro de alinhamento, na fachada ou em qualquer parte entre o muro de alinhamento e a fachada.
§ 2º - O órgão competente, quando julgar conveniente ou for requerido pelos respectivos proprietários, poderá designar numeração para lotes de terrenos que estiverem perfeitamente demarcados em todas as suas divisas.
§ 3º - Caberá também ao órgão competente a numeração de habitações em fundos de lotes.
§ 4º - A numeração das novas edificações será processada por ocasião da vistoria.

Art. 189. - A numeração dos apartamentos, salas, escritórios, consultórios ou economias distintas, no interior de uma mesma edificação, caberá ao proprietário ou proprietários, mas sempre de acordo com o seguinte:
I. sempre que houver mais de uma economia por pavimento, estas deverão ser numeradas adotando-se o primeiro pavimento (térreo) os números de 101 (cento e um) e assim sucessivamente; para o primeiro subsolo, de 01 (zero um); para segundo subsolo de 001 (zero zero um), e assim sucessivamente;
II. a numeração destas economias deverá constar das plantas baixas do projeto de construção ou reforma do prédio e não poderá ser alterado sem autorização da Prefeitura Municipal.

Art. 190. - As bancas para venda de jornais, revistas, frutas e verduras poderão ser colocadas nos logradouros públicos e em locais pré-determinados, sempre a título precário, a juízo do órgão competente da Prefeitura.

Art. 191. - Para o fiel cumprimento das disposições desta Lei, a Prefeitura Municipal poderá se necessário, valer-se de mandato judicial, através de ação comunitária, de acordo com disposto no código de Processo Civil.

Art. 192. - Os casos não previstos neste código e as dúvidas de interpretação decorrentes de suas aplicações serão apreciados pela PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO.

Art. 193. - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a lei nº **429, DE 1991** (Código de Obras do Município) e demais disposições em contrário.

São Fidélis/RJ, 15 de julho de 2025.

José William Ribeiro de Oliveira
Prefeito Municipal