

...: Imprimir ...:



### DELIBERAÇÃO Nº 2.705, DE 01/07/1970

Código do Planejamento Urbano e de Obras do Município de Niterói.

(Revogada)

*Esta Lei foi revogada pelo art. 9º da Lei Municipal nº 1.595, de 18.09.1997 - Pub. 19.09.1997.*

*A CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI DECRETA E EU SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE DELIBERAÇÃO:*

## TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

### CAPÍTULO I - DEFINIÇÕES

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

**a)** referentes a logradouro:

**1** - Alinhamento do Logradouro - é a linha que marca o limite do logradouro.

**2** - Arruamento - ato de arruar.

**3** - Arruar - fazer ruas, isto é, dar-lhes alinhamento, greide e demais benfeitorias.

**4** - Caixa de Rolamento - é a parte do logradouro destinada ao trânsito exclusivo de veículos. Também chamada pista de rolamento.

**5** - Logradouros - são locais destinados à circulação ou à recreação.

**6** - Logradouros Públicos - são os reconhecidos oficialmente por lei, abrangendo as vias públicas (avenidas, ruas, travessas, ruas de vila, becos, escadarias, túneis, viadutos, estradas, caminhos, etc.), as praças, os parques e as praias.

**7** - Passeio de um Logradouro - é a parte do logradouro destinada ao trânsito exclusivo de pedestres.

**8** - Vias Públicas - são os logradouros públicos destinados ao trânsito e se classificam segundo sua importância e função em: Arteriais, Subarteriais e Locais.

**9** - Vias Arteriais - são vias destinadas ao tráfego rápido e o maior fluxo de veículos.

**10** - Vias Subarteriais - são vias destinadas à ligação entre bairros.

**11** - Vias Locais - são vias destinadas ao tráfego nos bairros, podendo ser Principais ou Secundárias.

**b)** referentes a terrenos:

**12** - Alinhamento - é a linha projetada ou locada para marcar um limite.

**13** - Alinhamento da Edificação - é a linha que marca o limite das edificações no terreno. Há casos em que poderá coincidir com o alinhamento do logradouro.

**14** - Anexação - ato de anexar.

**15** - Anexar - juntar uma ou mais partes de um lote a outro ou outros.

**16** - Desmembramento - ato de desmembrar.

**17** - Desmembrar - dividir em duas ou mais partes um lote com ou sem edificação, cada qual com possibilidade legal de existência autônoma.

**18** - Divisa Esquerda ou Direita - é a linha divisória que fica situada à esquerda ou à direita do observador, colocado dentro do lote, de frente para o logradouro.

**19** - Investidura - é a incorporação a um lote de área de terreno, a ele adjacente, e pertencente ao logradouro público, a fim de recompor o seu alinhamento.

**20** - Lote - é a porção de terreno, com acesso para logradouro e descrita por documento legal.

**21** - Loteamento - ato de lotear.

**22** - Lotear - dividir um terreno em dois ou mais lotes.

**23** - Profundidade Média do Lote - é a distância média entre a testada e o fundo do lote.

**24** - Recuo - é a incorporação ao logradouro público de parte da área de um lote a ele adjacente, a fim de recompor o seu alinhamento.

**25** - Servidão - é o encargo imposto a qualquer propriedade para passagem, proveito ou serviço de outra propriedade, pertencente a dono diverso.

**26** - Terraplanagem - é a execução dos serviços de movimento de terra (aterros e desaterros) para fins de construção ou loteamento.

**27** - Testada de um lote - é a linha que separa o logradouro público do lote.

**c) referentes a edificações:**

**28 - Aceite de Obras** - é a aprovação, após vistoria técnica, a fim de constatar a execução ou conclusão, de acordo com os elementos aprovados. Poderá ser definitivo ou provisório:

**a) Definitivo** - quando em caráter terminativo e sem restrições;

**b) Provisório** - quando em caráter temporário atendendo a situações especiais, sem autorizar averbações ou registros do imóvel.

**29 - Acréscimo** - é o aumento da área ocupada por uma edificação, quer no sentido horizontal ou vertical, mas sem demolição volumosa do existente.

**30 - Afastamento** - é uma faixa contínua de terreno, não edificável, entre prédios ou entre estes e as divisas do lote, testada ou fundo.

**31 - Altura de uma fachada** - é o seguimento vertical medido no meio da fachada, entre o meio-fio e a parte mais alta da fachada. Para prédios afastados do alinhamento, a medida far-se-á entre o passeio do prédio e a parte mais alta da fachada.

**32 - Área Edificada** - é a área de terreno ocupada pela edificação.

**33 - Área de Iluminação e de Ventilação** - é a parte não edificada, destinada à iluminação e à ventilação do prédio.

**34 - Área Principal** - é a destinada a iluminar e ventilar compartimentos principais.

**35 - Área Secundária** - é a destinada a iluminar e ventilar compartimentos de serviço.

**36 - Área Liberada** - é aquela não ocupada por compartimento e que pode ser usada para recreação dos habitantes e não para estacionamento de veículos, ao nível do solo, sendo área praticável do lote.

**37 - Área Total de Construção** - é a soma das áreas de todos os pavimentos.

**38 - Área Útil** - é a superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes.

**39 - Balanço** - é o avanço da edificação sobre o alinhamento do pavimento térreo e acima deste, ou qualquer elemento que, tendo seu apoio no alinhamento das paredes externas, se projete além delas.

**40 - Caramanchão** - é a obra rústica em jardins, para sustentar vegetação.

**41 - Coberta para Autos** - é uma construção leve, sem paredes, na qual não se utiliza alvenaria ou concreto.

**42 - Compartimento Especial** - é o que, pela sua finalidade, dispensa abertura para o exterior como: câmaras escuras, frigoríficos, adegas, armários e congêneres.

**43 - Compartimento Principal** - é o utilizado para permanência prolongada, diurna ou noturna, como dormitórios, salas de estar, escritórios, consultórios, bibliotecas e congêneres.

**44 - Compartimento de Serviço** - é o utilizado para permanência transitória, como: cozinhas, copas, banheiros, corredores, áreas de serviços, depósitos, garagem e congêneres.

**45 - Conjunto Residencial** - é um agrupamento de edificações interdependentes, tornando-se obrigatória a organização e legalização do condomínio.

**46 - Consertos** - são pequenas obras de substituição ou reparação na edificação.

**47 - Construção** - é o ato de construir. É, de um modo geral, qualquer obra em execução.

**48 - Cota de Soleira** - é uma altura referida ao meio-fio existente ou projetado. Para as edificações residenciais, a cota de soleira deve ser considerada nos portões principais e para as edificações comerciais ou industriais, na porta principal da edificação.

**49 - Edificação** - é a construção executada objetivando propiciar abrigo, com determinada finalidade.

**50 - Edificação Assistencial** - é a destinada a propiciar assistência social em seus vários aspectos.

**51 - Edificação Coletiva** - é a destinada a habitação de mais de uma família, mantida a unidade da edificação pela dependência de serviços e obrigações comuns. <sup>(1)</sup>

**52 - Edificação Comercial** - é a destinada exclusivamente à atividade comercial. Será classificada em: central, geral ou local.

**53 - Edificação Comercial Central** - é a destinada ao comércio varejista, às profissões liberais e outras atividades, localizada na Z.C.C. (Zona Comercial Central); como lojas, bares, leiterias, cafés restaurantes, vendas de bilhetes e passagens, escritórios, bancos, consultórios, sede de empresas, laboratórios de análise e de fotografia, tinturarias, casas de câmbio e congêneres.

**54 - Edificação Comercial Geral** - é a destinada ao comércio atacadista, grandes armazéns e depósitos, silos, guarda-móveis, entrepostos, garagens de coletivos e de viaturas de transportes de carga e outras atividades de grandeza semelhante.

**55 - Edificação Comercial Local** - é a destinada ao comércio varejista, às profissões liberais e outras atividades, localizada nos bairros a fim de proporcionar meios adequados à distribuição das mercadorias e serviços de solicitação frequente e diária.

**56 - Edificação Cultural** - é a destinada a fins culturais, como: escola, biblioteca, museu e similares.

**57 - Edificação Hospitalar** - é a que se destina a atividades hospitalares como: hospital, casa de saúde, clínica, maternidade, policlínica, pronto-socorro, posto de saúde e ambulatório, e similares.

**58 - Edificação Hoteleira** - é a destinada à habitação transitória, como: hotel, motel e similares.

**59 - Edificação Industrial** - é a destinada a qualquer atividade industrial, sempre compatível com o tipo de indústria a ser instalada, que poderá ser:

**a) quanto à sua potência em máquinas e mão de obra:**

Pequena - para um máximo de 10HP de potência instalada ou trinta (30) operários.

Grande - acima dos limites anteriores.

**b)** quanto à sua agressividade:

**Nociva** - é a indústria que, pela produção de ruídos, emissão de poeira, fumo, fuligem ou exalação de odores, seja prejudicial à saúde e ao bem-estar da comunidade.

**Perigosa** - é a que pode trazer risco de vida ou danos materiais à comunidade.

**60 - Edificação Mista** - é a destinada simultaneamente a finalidades diferentes, porém compatíveis.

**61 - Edificação Pública** - é a de propriedade e uso de uma entidade do Governo.

**62 - Edificação Recreativa** - é a destinada à recreação, como: teatro, cinema, clube e similares.

**63 - Edificação Religiosa** - é a que se destina ao culto religioso ou a ele correlato, como: templo, convento e similares.

**64 - Edificação Residencial** - é a destinada à habitação, podendo ter uma ou várias unidades residenciais.

**65 - Edificação Residencial** - é a destinada à habitação, de uma só família.

**66 - Elementos Geométricos Essenciais** - são os elementos de uma edificação, sujeitos a limites impostos com precisão por este Código.

**67 - Empachamento** - é ato de utilizar qualquer espaço de domínio público para finalidades diversas, com prazo determinado.

**68 - Fachada** - é qualquer das faces externas de uma edificação.

**69 - Gabarito** - é a medida padrão fixada neste Código para a grandeza de logradouros ou de edificações.

**70 - Galeria Pública** - é uma passagem de pedestre, obediente, quanto às suas condições e dimensões, ao estabelecido neste Código.

**71 - Galpão** - é a construção constituída por uma cobertura, provida ou não de paredes no perímetro e destinada a fins industriais, comerciais ou recreativos.

**72 - Jirau** - é um piso intermediário, com pé-direito reduzido e ocupação limitada.

**73 - Licença** - é o documento fornecido pela autoridade municipal, que autoriza a execução de obras e serviços, sujeitos à fiscalização.

**74 - Marquise** - é a cobertura, geralmente em balanço, utilizada para proteção do pedestre.

**75 - Modificação de um Prédio** - é o conjunto de obras, visando alterar paredes internas, deslocar, abrir, aumentar, reduzir ou suprir vãos ou dar novo aspecto à fachada.

**76 - Obra** - é a realização dos serviços de construção, reconstrução, acréscimo, consertos, reforma ou modificação, ou de obras de arte.

**77 - Passeio de um Prédio** - é a parte pavimentada do terreno, situada junto às paredes do prédio.

**78 - Pé-Direito** - é a distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

**79 - Platibanda** - é o prolongamento das paredes externas, acima do último teto de uma edificação.

**80 - Reconstrução** - é fazer de novo, no mesmo lugar, como dantes, qualquer obra, no todo ou em parte.

**81 - Reentrância** - é o trecho da parede externa de uma edificação, que forma ângulo ou curva para dentro do alinhamento normal dessa parede.

**82 - Reforma** - é o serviço executado em uma edificação com a finalidade de melhorar suas condições de habitação sem modificar-se interna ou externamente os seus elementos geométricos essenciais.

**83 - Sobreloja** - é um pavimento situado imediatamente acima da loja e a ela ligado por circulação privativa.

**84 - Subsolo** - é o pavimento cujo teto fica no máximo um metro e trinta centímetros (1,30m) acima do terreno circundante.

**85 - Telheiro** - é uma construção de caráter precário, em fundo de lote, constituída por uma cobertura e totalmente aberta pelo menos em uma das faces.

**86 - Terraço** - é a cobertura de uma edificação ou parte da mesma, utilizada como piso.

**87 - Unidade de Vizinhança** - é um conjunto residencial capaz de abrigar uma população em torno de seis mil (6.000) pessoas (população necessária à previsão de uma escola primária padrão).

**88 - Unidade Residencial** - é a parte destinada à habitação de uma só família, tendo a habitação coletiva como um todo.

**89 - Vistoria Administrativa** - é a diligência efetuada por profissionais municipais, habilitados, tendo por fim verificar as condições de uma construção, de uma instalação ou de obras existentes em andamento ou paralisadas, não só quanto à sua estabilidade e legalidade.

## **CAPÍTULO II - HABILITAÇÃO PROFISSIONAL**

**OBJETIVO** - Definir a real posição dos profissionais para o exercício de suas atividades no Município de Niterói, dando-lhes, também, uma noção exata da grandeza da responsabilidade de cada um, como elemento executor do Plano Diretor.

**Art. 2º** São considerados habilitados ao exercício profissional, aqueles que satisfizerem as disposições da legislação vigente.

**Art. 3º** Somente os profissionais habilitados poderão assinar desenhos, projetos, cálculos ou especificações.

**Art. 4º** Os profissionais são classificados em duas categorias: diplomados e licenciados.

§ 1º Profissionais diplomados são os portadores de diploma de Escola Superior ou Técnica e de Carteira Profissional, expedida pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - C.R.E.A.

§ 2º Profissionais licenciados são os que, não sendo diplomados, são portadores de Carteira Profissional expedida pelos C.R.E.A.

§ 3º As atribuições de cada profissional são as constantes de suas carteiras profissionais.

**Art. 5º** A responsabilidade pelos projetos, cálculos e especificações apresentados é dos respectivos autores e a das obras é dos profissionais que as executem.

**Art. 6º** A municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade por obra ou projeto mal executados, em razão da aprovação do projeto ou do "Aceite de Obras".

**Art. 7º** Para os efeitos deste Código, as firmas e os profissionais legalmente habilitados deverão requerer seu registro na municipalidade mediante juntada de Certidão de Registro Profissional no C.R.E.A.

**Art. 8º** A assinatura do profissional nos desenhos, projetos, cálculos ou memoriais, submetidos à municipalidade será, obrigatoriamente, acompanhada da indicação da função que no caso lhe couber, por exemplo: "Autor de Projeto", "Autor do Cálculo Estrutural" ou "Responsável pela Execução da Obra", bem como do nome do título e do número da Carteira Profissional.

**Art. 9º** A interveniência de profissionais na obra obrigará a afixação de placas no local, visíveis e legíveis do logradouro público.

**Art. 10.** A substituição do profissional "responsável pela execução da obra" poderá ser solicitada pelo proprietário ou pelo profissional.

§ 1º Quando requerida pelo proprietário, este deverá comparecer à repartição competente, acompanhado do novo profissional, munido da cópia aprovada existente no local da obra, assinando então todas as plantas, que serão novamente visadas pelo Chefe da repartição. Caberá ao novo profissional o entendimento com o substituído, visando à solução legal e técnica da continuação da obra.

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

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

### **CAPÍTULO III - DO PROJETO**

**OBJETIVO** - A primeira manifestação material da obra que imaginamos realizar, concretiza-se no Projeto. Neste Capítulo é estabelecido, tão somente, um mínimo de elementos gráficos para o entendimento com a municipalidade, pois o zelo pela reputação profissional obriga a execução de bons projetos.

#### **Seção I - De Edificações**

**Art. 11.** O projeto relativo a qualquer obra de construção, reconstrução, acréscimo ou de modificação das edificações constará, de acordo com a natureza da obra a ser executada, das seguintes plantas de dimensões mínimas de 0,22m x 0,33m (vinte e dois centímetros por trinta e três centímetros), conforme modelo padrão, desenhada a tinta nanquim em papel tela ou vegetal, de no mínimo 90 (noventa) gramas.

1 - Planta de situação, exigível para os projetos de construção, reconstrução total e acréscimo, em que sejam indicados:

a) a projeção da edificação ou das edificações, dentro do lote, figurando o relevo do terreno, os rios, canais e outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais; (\*) Complementado pelo Decreto 1.806/70.

b) as dimensões das divisas do lote e a dos afastamentos da edificação ou das edificações, em relação às divisas e a outra edificação porventura existente;

c) as cotas de largura do logradouro e dos passeios, a posição do meio-fio, assinalando as entradas de veículos, as árvores, os postes ou outros elementos e instalações de Utilidade Pública acaso existentes à frente do lote, sobre o passeio do logradouro, os alinhamentos de fachada, recuos e projeção dos balanços;

d) a orientação magnética;

e) a localização dos imóveis numerados vizinhos ou a cota de distância ao logradouro mais próximo do lote;

f) uma relação contendo a área do lote, a área de construção de cada unidade residencial ou comercial, o cálculo da Área Total de Construção (ATC), de acordo com o zoneamento e a área total de construção

projetada;

**g)** uma projeção do lote sem a da edificação, com curvas de nível de metro em metro e os perfis longitudinal e transversal da linha média, quando o lote tiver inclinação superior a 10% (dez por cento).

**2** - Planta de utilização do solo, somente exigida para as grandes edificações ou agrupamento de edificações (conjuntos residenciais e semelhantes) e para os lotes em desnível, em que sejam indicados:

**a)** a projeção do pilotis da edificação ou das edificações dentro do lote;

**b)** as áreas pavimentadas, ajardinadas, de recreação, de estacionamento e circulação de veículos, isto é, todas as indicações de uso do solo com as áreas que exprimem suas grandezas;

**c)** as obras necessárias à implantação da edificação ou das edificações, quando se tratar de lote em desnível (muros de arrimo, terraplenagem, águas pluviais e semelhantes).

**3** - Planta de projeção do pavimento ou pavimentos, exigível para obra de qualquer natureza, em que sejam indicados:

**a)** as dimensões e as áreas exatas de todos os seus elementos, inclusive dos vãos de iluminação e ventilação, medidores, casa de força, de bombas, incineradores, locais de recreação, garagem e estacionamento;

**b)** os balanços superiores e inferiores, em traços diferentes e cotados;

**c)** a finalidade de cada compartimento;

**d)** o revestimento dos pisos impermeáveis;

**e)** a representação de todas as divisas do lote, com as respectivas cotas de afastamento, sempre que houver possibilidade de representação gráfica;

**f)** os traços indicativos das seções longitudinais e transversais;

**g)** o estabelecido no Título III - Capítulo II - (Numeração) e nos compartimentos destinados ao uso do condomínio, ao invés da numeração, serem escritas em destaque as palavras: Inalienável e Indesmembrável, acompanhada da finalidade: Salão de Festas, Apartamento do Zelador ou outras.

**4** - Planta da cobertura, exigível para os projetos de construção, reconstrução, acréscimo e também para os de modificação, quando na cobertura houver obra, em que sejam indicados:

**a)** os traços indicativos das paredes externas da edificação;

**b)** os traços indicativos de todas as divisas do lote, com as respectivas cotas dos afastamentos, sempre que houver possibilidade de representação gráfica;

**c)** a citação escrita do emprego do revestimento antitérmico e impermeável nos elementos planos, em concreto armado, que servirem de cobertura;

**d)** os traços indicativos das seções longitudinais e transversais.

**5** - Seções longitudinal e transversal da edificação (cortes), exigível para obra de qualquer natureza onde sejam indicados:

**a)** todos os pavimentos;

**b)** as dimensões de todos os seus elementos, inclusive dos vãos de iluminação e ventilação (cotas verticais);

**c)** o revestimento das paredes impermeáveis;

**d)** o condutor de águas pluviais das marquises (até a sarjeta);

**e)** a numeração dos pavimentos.

**6** - Fachada ou fachadas da edificação, exigível para os projetos de construção, reconstrução e também para os de acréscimos e de modificação, quando houver obra que a elas interessem, onde sejam apresentados:

**a)** todos os pavimentos;

**b)** a cota de altura;

**c)** as faces voltadas para logradouros, quando se tratar de edificação sobre as divisas;

**d)** as quatro faces da edificação, quando se tratar de edificação isolada das divisas.

§ 1º Além dos desenhos referidos acima, quando se tratar de edificação de grande altura, de edificação de caráter especial ou de edificação de qualquer tipo a ser construída com frente para logradouro público de grande largura como praças, jardins públicos, ou ainda que interessem de um modo geral ao aspecto paisagístico da Cidade, exigir-se-á a perspectiva do local, com representação da edificação projetada no conjunto.

§ 2º Nos desenhos, deverão ser obedecidas as seguintes convenções gráficas:

**a)** para os elementos a construir ou reconstruir, o espaço entre os traços indicativos da sua espessura deverá ser cheio à tinta nanquim;

**b)** para os elementos existentes a serem mantidos, somente serão representados os traços externos, indicativos da sua espessura;

**c)** para os elementos a demolir, a representação será em linhas tracejadas.

§ 3º Os desenhos deverão observar as seguintes escalas mínimas:

**a)** de 1:200 para as plantas dos pavimentos, da cobertura, dos cortes e fachadas, desenhados sempre na mesma escala;

**b)** de 1:500 para as plantas de situação e de utilização do solo;

**c)** de 1.25 para os detalhes, quando necessários.

§ 4º A escala não dispensará a indicação de cotas que exprimam as dimensões reais e em caso de divergência entre elas, as cotas prevalecerão.

§ 5º A representação de todas as letras e números do projeto, deverá ser executada a normógrafo e de



grandeza compatível com os demais elementos gráficos.

§ 6º As pranchas deverão obedecer a altura máxima de 0,33m (trinta e três centímetros), salvo quando, utilizando as escalas mínimas, for necessário maior altura.

## Seção II - De Aproveitamento do Terreno

**Art. 12.** O projeto relativo a qualquer modalidade de aproveitamento de terreno será executado em duas etapas distintas. Na primeira, somente o projeto de arruamento das vias que deverão se tornar públicas e na segunda, o projeto de loteamento para o aproveitamento em lotes ou o relativo às áreas de sua ocupação, no caso do aproveitamento do terreno integrado.

**Art. 13.** Primeira Etapa - Projeto de Arruamento: para aprovação do projeto de arruamento, o interessado deverá apresentar Plantas denominadas "Projeto de Arruamento", no mínimo em 4 (quatro) vias, assinadas pelo profissional autor do projeto e o responsável pelas obras e pelo proprietário ou proprietários.

§ 1º A primeira via será em papel-tela, desenhada à tinta nanquim, e as demais vias em cópia, com as convenções coloridas, reproduzindo as cores adotadas na tela.

§ 2º Constarão do projeto, obrigatoriamente, os seguintes detalhes:

- a) a dimensão de cada lado do polígono que constitui a propriedade e a sua área total;
- b) a orientação magnética;
- c) as curvas de nível, de metro em metro, dando a exata noção de relevo do solo;
- d) as edificações existentes, muros, cercas, rios, nascentes, pedreiras, marcos de rumo, nomes dos confrontantes e as grandes árvores;
- e) os arruamentos projetados e os existentes nos loteamentos vizinhos, que possam interessar;
- f) as áreas destinadas ao uso público (praças, escolas, orlas verdes e reservas florestais);
- g) as seções transversais das ruas e praças com todos os detalhes cotados (largura dos passeios, faixa de rolamento, flecha de abaulamento, altura das sarjetas, afastamento das construções, manilhas, caixa de areia e ralos);
- h) os perfis das ruas e praças a serem abertas, com os greides projetados;
- i) o projeto da rede de águas pluviais e potáveis e de esgotos sanitários;
- j) os detalhes das obras de arte a serem executados (bueiros, pontilhões, pontes, escadas, caixas d'água, escoramentos de taludes, retificação de rios e outras julgadas necessárias pela municipalidade);
- k) os detalhes referentes à pavimentação adotada;
- l) os detalhes da arborização e gramados.

**Art. 14.** Segunda Etapa - Projeto do Loteamento: para aprovação do projeto de loteamento ou das áreas de ocupação, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

a) a Planta denominada "Projeto de Loteamento" ou a de "Projeto de Ocupação do Terreno" no mínimo em 4 (quatro) vias, assinadas pelo profissional autor do projeto e pelo proprietário ou proprietários. O original será em papel-tela, desenhado à tinta nanquim e as demais em cópia heliográfica ou semelhante, com as convenções coloridas reproduzindo as da tela;

b) "Certidão de Aceite" dos logradouros constantes do Projeto de Arruamento aprovado, que será fornecida pela municipalidade, após vistoria no local.

§ 1º Constarão do projeto, obrigatoriamente, os seguintes detalhes:

- a) os exigidos para a primeira etapa, nas alíneas A, B, C, D, E, e F;
- b) para o loteamento, a numeração das quadras e dos lotes em série numérica natural, em algarismos arábicos, contendo todas as dimensões e áreas dos lotes, além da indicação da linha de afastamento das futuras edificações em relação ao logradouro;
- c) para o de Ocupação do Terreno, a numeração das quadras em série numérica natural, em algarismos arábicos contendo todas as dimensões, grandezas e detalhes das áreas de ocupação, inclusive a indicação das linhas de afastamentos das futuras edificações em relação aos logradouros públicos, satisfazendo ao estabelecido no Capítulo I - Título III deste Código, com relação a essa modalidade de aproveitamento do terreno.

**Art. 15.** A municipalidade poderá exigir memórias justificativas e cálculos do que se relacionar com os projetos.

**Art. 16.** Para os projetos, as escalas deverão ser escolhidas na relação abaixo:

- a) para as plantas de terreno - 1:1000 - 1:500 - 1:250 ou 1:100;
- b) para os perfis e seções (horizontais) - 1:1000 ou 1:500 - (vertical) 1:100 ou 1:50, respectivamente;
- c) os desenhos não poderão exceder pranchas de 1,00m x 1,20m (um metro por um metro e vinte centímetros).

§ 1º Nos desenhos, deverão ser obedecidas as seguintes cores convencionais:

- a) a linha de testada nos lotes projetados, em vermelho;
- b) linha de testada nos lotes existentes, em preto;
- c) meios-fios, em verde;

- d) rios, córregos e valas, em azul;
- e) curvas de nível, em sépia;
- f) áreas a serem cortadas ou demolidas, em amarelo;
- g) áreas a serem aterradas ou construídas, em vermelho.

§ 2º Em todos os desenhos serão obedecidas as convenções gráficas determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

#### **CAPÍTULO IV - DA LICENÇA À CONCLUSÃO DE OBRAS**

**OBJETIVO** - A "Licença de Obras" não representa somente a Autorização Legal para a execução de obras mas, também, uma série de obrigações para a municipalidade. Portanto, o objetivo é facilitar a sua obtenção, sem prejudicar a atividade do setor municipal que está encarregado de servir ao próprio requerente, fiscalizando o cumprimento do estabelecido neste Código, única maneira de defender e adequar os interesses individuais e coletivos da comunidade.

##### **Seção I - Do Requerimento**

**Art. 17.** Os requerimentos deverão ser endereçados ao Prefeito Municipal, e deles constarão:

1 - No texto:

- a) o nome e endereço do requerente;
- b) a qualificação do requerente quanto ao objeto do requerido;
- c) o objeto do requerimento;
- d) o endereço e inscrição do imóvel;
- e) o prazo de execução da obra.

2 - No requerimento:

- a) o carimbo próprio de autorização de entrada, devidamente preenchido e sem rasuras, logo após o texto do requerimento ou no verso da mesma folha;
- b) anexação de 4 (quatro) folhas de papel almaço, numeradas e rubricadas pelo requerente.

##### **Seção II - Do Recebimento**

**Art. 18.** Os requerimentos referentes a obras em geral, deverão ser complementados pela ajuntada, na ordem, dos seguintes documentos:

1 - Para aprovação do projeto:

- a) do requerimento, conforme estabelece este Código;
- b) da comprovação de propriedade, ou do domínio útil ou da legitimidade da posse;
- c) original, sem dobrar, acompanhado de 2 (duas) cópias heliográficas de cada planta, dobrada de acordo com o modelo padrão;
- d) do cálculo de tráfego dos elevadores, quando necessário.

2 - Para licenciamento de obras:

- a) dos documentos constantes do item anterior;
- b) do "Boletim de Sondagem", quando necessário.

3 - No aproveitamento de terreno:

- a) dos documentos constantes das alíneas "a" e "b" do item I;
- b) dos conjuntos de cópias e originais previstos na Seção II - Capítulo III - Título I.

**Art. 19.** Mediante preenchimento dos claros existentes em impressos próprios, poderão ser concedidos os seguintes tipos de licença:

1 - Para qualquer tipo de edificação:

- a) licença para pintura interna;
- b) licença para pequenos consertos.

2 - Somente para edificações residenciais até duas unidades de habitação:

- a) licença especial.

**Parágrafo único.** Independente de licença a pintura externa da edificação, dos muros e a execução da pavimentação do passeio.

**Art. 20.** Mediante requerimento, conforme estabelece a Seção I - Capítulo IV - Título I, contendo relação específica de pequenas obras em edificações, poderão ser estas licenciadas, desde que constatadas sua legalidade.

**Art. 21.** Mediante requerimento, conforme estabelece a Seção I - Capítulo IV - Título I, no que for aplicável, exigindo-se projeto, porém dispensada a assinatura de profissional habilitado e sob inteira responsabilidade do proprietário, poderão ser concedidas licenças para os seguintes casos:

- a) acréscimo de novos cômodos no mesmo pavimento, até um máximo de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área total ampliada, não constituindo nova economia autônoma;

**b)** execução, para fins agrícolas, de prédios residenciais ou de obras complementares, nos Núcleos Agrícolas, até 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);

**c)** modificações internas, que não acarretem a retirada de paredes que sirvam de sustentação da laje;

**d)** substituição de telhados e forros por lajes de concreto armado ou similar, desde que não ultrapasse um total de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), não apresente vãos superiores a 4,00m (quatro metros) e não esteja a edificação sujeita a recuo e que obedeça ao afastamento.

§ 1º Os benefícios concedidos nos itens "a" e "b" não poderão ser novamente utilizados após decorrido o prazo de 4 (quatro) anos de idêntica concessão.

§ 2º Quando se tratar de pequenas modificações que não acarretem acréscimo de área ou não modifiquem a finalidade e satisfaçam as condições legais estabelecidas para este Código, e confirmadas a exatidão do requerido, pela Fiscalização, poderá ser dispensada a apresentação do projeto e concedida a licença de imediato.

### Seção III - Do Processamento

**Art. 22.** O funcionário que receber o requerimento fará constar, como primeira informação, os documentos que forem anexados, numerando-os em ordem e dando-lhes forma de processo regular, utilizando linhas ou barbante próprio, do tipo usado no Poder Judiciário.

**Art. 23.** Os processos referentes a obras em geral, deverão transitar por todos os órgãos concernentes ao assunto.

**Parágrafo único.** Cada órgão municipal prestará as informações que se fizerem necessárias a um perfeito esclarecimento do assunto contido, procurando encaminhar a uma decisão criteriosa, justa e rápida.

**Art. 24.** As exigências feitas no processo devem ser claras e totais, e seu cumprimento se fará, de próprio punho, pelo profissional responsável, na presença da autoridade municipal. Caso as exigências sejam substanciais, o profissional responsável poderá retirar, contrarrecibo, por 45 (quarenta e cinco) dias, os projetos ou documentos que se fizerem necessários às correções.

§ 1º As exigências relativas a alinhamento, aproveitamento de terreno, dimensões de lote e de arruamento, acarretarão o indeferimento do processo pelo órgão municipal, se não forem sanadas as ilegalidades nos prazos estabelecidos.

§ 2º O interessado só poderá retirar os documentos no máximo por 3 (três) vezes; e se por culpa do profissional responsável não forem devidamente cumpridas as exigências, o processo será indeferido e arquivado.

§ 3º O profissional responsável declarará, de próprio punho, no processo, o que cumpriu como exigência, pedindo a juntada dos documentos corrigidos.

§ 4º O processo em exigência aguardará o prazo de 90 (noventa) dias, findo o qual será indeferido e arquivado definitivamente, não podendo ser desarquivado devolvendo-se, porém, os documentos ao interessado, excetuando-se as cópias do projeto.

§ 5º Toda obra licenciada que não for iniciada ou que estiver paralisada por 1 (um) ano ou mais, terá o seu projeto submetido a novo julgamento para prorrogação da licença. <sup>(1)</sup>

§ 6º Os projetos de edificação aprovados perdem sua validade se não for requerida e paga a licença para construção dentro do prazo de 12 (doze) meses.

§ 7º Qualquer rasura, emenda, escrita ou traço sobre as cópias autenticadas mecanicamente e fornecidas pela municipalidade, invalida a aprovação do projeto.

§ 8º Os processos em grau de recurso serão sempre encaminhados à autoridade superior, para decisão.

§ 9º Após a entrada do pedido de licença para obras, devidamente instruído na forma desta Lei, poderão ser executados os tapumes, os barracões e a limpeza do terreno, independentemente do deferimento da petição, não se responsabilizando a municipalidade por eles, se indeferido o processo.

**Art. 25.** A municipalidade não licenciará construções em loteamentos não aprovados nem em ruas não abertas ou não dotadas das benfeitorias e dos serviços públicos exigidos.

**Art. 26.** A municipalidade ???.

### Seção IV - Dos Edifícios Públicos

**Art. 27.** As obras de qualquer natureza, de propriedade do Estado ou da União, ficam sujeitas à licença e à aprovação dos projetos respectivos pelos departamentos competentes da municipalidade, observando-se, em relação a essas obras, as disposições da Lei Federal nº 125, de 3 de dezembro de 1953.

**Art. 28.** O pedido de licença será feito através ofício dirigido ao Prefeito, pela repartição interessada, devendo ser acompanhado do projeto completo da obra, em 5 (cinco) cópias, a ser executado dentro das disposições do presente Código.



**Art. 29.** Os projetos deverão ser assinados por profissionais legalmente habilitados no CREA, sendo a assinatura seguida da indicação do cargo, quando se tratar de funcionário que deva executar a obra.

**Parágrafo único.** No caso de não ser funcionário, o profissional responsável deverá estar devidamente habilitado também na municipalidade.

**Art. 30.** O processamento das licenças para obras em edifícios públicos será feito com preferência sobre quaisquer outros processos, sendo passíveis de punição os funcionários culpados pela demora no processamento.

**Art. 31.** A licença será gratuita e sem prazo marcado, devendo ser expedido o respectivo alvará independentemente de qualquer pagamento.

**Art. 32.** A municipalidade fixará o alinhamento e a cota de soleira a serem obedecidos pelas construções, fazendo constar do alvará de licença ou uma comunicação especial as modificações observadas.

**Art. 33.** O alvará gratuito, com os documentos que deverão acompanhá-lo, bem como 2 (duas) cópias do projeto aprovado, serão entregues à autoridade ou preposto que tiver solicitado a licença; as demais, serão conservadas na municipalidade, junto ao processo para fins de fiscalização e arquivamento, após a conclusão das obras.

**Art. 34.** A infração de disposição do presente Código de Postura ou de deliberação municipal, sujeitará o profissional responsável ou o contratante das obras ou quem as houver determinado à multa correspondente, sem prejuízo do embargo da obra, como estabelece o artigo 4º da Lei Federal nº 125, de 3 de dezembro de 1953.

**Art. 35.** As obras de qualquer natureza a serem realizadas por instituições oficiais ou oficializadas (institutos de previdência, caixas ou associações, empresas estatais ou paraestatais, e de economia mista) não poderão ser executadas sem licença e aprovação dos projetos respectivos pela municipalidade, devendo ser obedecidas em tais obras as determinações do presente Código e das demais posturas e deliberações municipais.

§ 1º O expediente e o encaminhamento dos processos e as providências relativas a essas obras serão feitos por intermédio da repartição do contratante ou pela entidade interessada nas obras e o seu processamento será normal.

§ 2º As entidades interessadas nas obras referidas acima ficam sujeitas às multas estabelecidas por este Código, no caso de se verificar qualquer infração.

§ 3º O pedido de licença, bem como os projetos, deverá ser assinados pelo profissional responsável e pela direção do órgão interessado.

§ 4º As obras que forem executadas em edificações particulares ocupadas por órgão público, ficam sujeitas ao pagamento dos impostos de obras e apresentação da autorização do proprietário.

**Art. 36.** As obras pertencentes à municipalidade ficam sujeitas, na sua execução, à obediência das determinações deste Código.

#### **Seção V - Das Demolições**

**Art. 37.** As demolições dependerão de licença da municipalidade, que a conce ???:

- a) prédio até 2 (dois) pavimentos, recuado do alinhamento frontal e dos vizinhos;
- b) prédio no alinhamento, colado em parte ou no todo em prédios laterais;
- c) prédios acima de 2 (dois) pavimentos.

**Parágrafo único.** Será exigida a responsabilidade de profissional habilitado para as demolições previstas nas letras "b" e "c".

**Art. 38.** O requerimento para demolição será sempre assinado pelo proprietário e pelo profissional responsável, quando for o caso, exigindo-se a prova da propriedade.

**Art. 39.** 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 a juízo da autoridade competente.

**Parágrafo único.** Caso a demolição não seja concluída dentro do prazo prorrogado, o responsável ficará sujeito à multa.

**Art. 40.** A autoridade competente poderá, sempre que julgar conveniente estabelecer condições e horário dentro do qual uma demolição deva ou possa ser feita.

## Seção VI - Do Andamento das Obras

**Art. 41.** Só após o pagamento da licença para construção poderá ser esta iniciada, devendo as plantas aprovadas e a licença permanecerem no local da obra.

**Art. 42.** O profissional responsável poderá, durante a execução, fazer pequenas modificações legais, no projeto aprovado, exceto nas referentes aos elementos considerados essenciais.

**Parágrafo único.** As infringências a este artigo acarretarão o embargo e a paralisação imediata das obras, sem prejuízo de outras sanções.

**Art. 43.** O profissional responsável será obrigado a manter na obra, em local bem visível, a placa regulamentar.

**Art. 44.** Em qualquer obra, o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, porá em prática todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias do logradouro e das propriedades vizinhas.

## Seção VII - Da Aceitação das Obras

(\*) Complementada pela [Lei nº 82/76](#) e pelo Decreto nº 2.768/76. E regulamentada pelo Decreto nº 2.693/76.

**Art. 45.** Considera-se concluída a obra, para efeito do "Aceite de Obras", quando comprovado por autoridade municipal competente, em vistoria local, estar a mesma completamente terminada, obediente ao projeto aprovado e à licença concedida.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de edificação coletiva, e estando completamente concluídas as partes comuns do condomínio, o "aceite de obras" poderá ser concedido por unidade, observando o disposto no "caput" deste artigo. (\*) Complementado pelo Decreto nº 2.348/75, pelas [Leis nºs 35-38-45](#) e pela Instrução Esclarecedora nº 3/75.

**Art. 46.** Após a conclusão das obras, deverá ser solicitada pelo profissional responsável ou pelo funcionário municipal encarregado da fiscalização local, a competente vistoria.

**Art. 47.** A juízo da autoridade competente, poderá ser concedido "Aceite Provisório", uma vez demonstrado pelo profissional responsável ou pelo proprietário haver interesse social e se para conclusão das obras faltarem somente pequenos arremates e pintura.

§ 1º (Este parágrafo foi revogado pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 038, de 16.12.1975 - Pub. Diário Oficial, de 19.12.1975](#)).

§ 2º A concessão do "Aceite Provisório" implica na cobrança do Imposto Predial em dobro, até que se forneça o definitivo "Aceite de Obras" de toda a edificação.

§ 3º Se por ocasião da vistoria para a concessão do "aceite" for verificado estar a construção concluída em desacordo com o projeto aprovado, poderá, também, ser concedido "aceite provisório", implicando tal hipótese na cobrança do imposto em décuplo, até que a irregularidade seja sanada, ficando, porém, excluída a cobrança de qualquer multa ou contribuição como solução para as irregularidades constatadas.

§ 4º Na hipótese do parágrafo anterior, e sem prejuízo das medidas ali previstas, não será exigida a demolição da construção quando esta preencher as condições legais; mas o proprietário ficará obrigado a legalizar a construção mediante apresentação das plantas e documentos exigidos pela legislação específica, e sujeito às sanções legais pela irregularidade cometida.

§ 5º Não será concedido "aceite" se o interesse público impuser a demolição total ou parcial da construção.

**Art. 48.** Poderão ser concedidos parcialmente "Aceite de Obras" de arruamentos desde que satisfaçam as seguintes condições:

a) que o logradouro esteja em continuidade a um logradouro oficial e atinja prioritariamente as áreas doadas à municipalidade;

b) que estejam executadas nos trechos todas as obras constantes deste Código e estejam funcionando todos os serviços públicos independentemente do restante do terreno;

c) tenham sido doadas por escritura pública à municipalidade as áreas previstas no projeto.

**Parágrafo único.** A concessão do "Aceite de Obras" para um trecho do arruamento, implica na cobrança do Imposto Territorial em dobro de toda a área, até que se completem as obras do projeto aprovado.

**Art. 49.** Só será aceito o arruamento quando estiverem executadas todas as obras previstas no projeto, sem ônus para a municipalidade, tais como: redes de esgotos pluviais, sanitários e de abastecimento d'água, colocação de meios-fios, pavimentação, arborização, bueiro, pontilhões, pontes e muros de arrimo.

## CAPÍTULO V - DAS SANÇÕES

**OBJETIVO** - Orientar para o aperfeiçoamento dos bons costumes na arte de construir, evitando a repetição de erros e tornando o dolo um mau negócio.

### Seção I - Das Infrações

**Art. 50.** Constitui falta grave:

- a) não respeitar recuos, afastamentos, gabaritos e distância entre prédios, previstos na legislação ou no projeto aprovado;
- b) reduzir, além dos limites mínimos, as dimensões estabelecidas para compartimentos principais e áreas de ventilação e iluminação;
- c) apresentar desenhos em evidente desacordo com o local, falseando medidas e demais indicações, ocasionando a aprovação indevida do projeto;
- d) quando, assumindo a responsabilidade da execução de qualquer obra, não dirigir de fato os respectivos serviços;
- e) revelar imperícia na execução de qualquer obra, verificada por uma comissão de 3 (três) profissionais municipais;
- f) apresentar cálculos, memórias justificativas ou outra documentação complementar em evidente desacordo com o projeto;
- g) executar obras internas em flagrante desacordo com o projeto aprovado, sem possibilidade de enquadramento na legislação vigente;
- h) fazer obras de acréscimos não licenciadas e não enquadráveis na legislação vigente;
- i) quando, cumprindo exigências feitas ao projeto para sua aprovação, deixar de efetivá-las na execução da obra.

**Art. 51.** Constitui falta leve:

- a) quando iniciar obra sujeita a projeto, sem aprovação ou sem a licença compatível;
- b) quando dificultar a fiscalização da obra;
- c) quando mesmo com licença paga, utilizá-la para execução de serviços não abrangidos naquela licença;
- d) ausência da placa regulamentar;
- e) ausência dos documentos da construção no local.

**Parágrafo único.** A ocorrência de falta do tipo capitulada nos itens anteriores como "leve", mas que constitua infração aos itens das faltas "graves" constituirá, evidentemente, falta "grave".

**Art. 52.** São penalidades impostas aos profissionais responsáveis:

- a) para as "faltas leves", determinadas pela C.P.D.U. ou pelo Diretor do D.U.E.:
  - 1ª falta - multa de 20% do salário mínimo;
  - 2ª falta - multa de 40% do salário mínimo;
  - 3ª falta - multa de 60% do salário mínimo;
  - 4ª falta - multa de 80% do salário mínimo;
  - 5ª falta - multa de 100% do salário mínimo;
  - a 6ª falta e as subsequentes, verificadas no mesmo Exercício, serão consideradas faltas graves.
- b) para as "faltas graves", aplicadas pela C.P.D.U. ou pelo Diretor do D.U.E.:
  - 1ª falta - suspensão por 90 (noventa) dias do recebimento de projetos sob sua responsabilidade, respeitados, entretanto, os em andamento, administrativo ou em execução, e multa de 20% do salário mínimo;
  - 2ª falta - suspensão por 180 (cento e oitenta) dias do recebimento de projetos sob sua responsabilidade, respeitados, entretanto, os em andamento administrativo ou em execução, e multa de 40% do salário mínimo;
  - 3ª falta - suspensão por 360 (trezentos e sessenta) dias do recebimento de projetos sob sua responsabilidade, respeitados, entretanto, os em andamento administrativo ou em execução, e multa de 60% do salário mínimo.

**Parágrafo único.** No caso da alínea b deste artigo, a partir da 4ª falta, além da multa de 60% referida, as suspensões serão aplicadas em dobro, sucessivamente, em relação a cada falta anterior.

**Art. 53.** *(Este artigo foi revogado pelo art. 2º da Lei Municipal nº 038, de 16.12.1975 - Pub. Diário Oficial, de 19.12.1975).*

**Art. 54.** Todas as penalidades deverão constar do registro do profissional responsável e da firma, se for o caso.

**Parágrafo único.** Os casos de falta grave serão comunicados ao CREA.

**Art. 55.** As faltas, não previstas neste Código serão, a juízo do Diretor do D.U.E., encaminhadas à C.P.D.U. para julgamento.

**Art. 56.** Das penalidades referidas no artigo 52 caberá recurso ao Prefeito, dentro do prazo de 10 (dez) dias,

sem efeito suspensivo.

**Art. 57.** Nas obras em que não houver a responsabilidade de profissionais, as penalidades serão aplicadas ao proprietário, em dobro do estabelecido anteriormente.

### Seção II - Embargo de Obras

**Art. 58.** Uma obra de construção, reconstrução, acréscimo ou de reforma, será embargada, sem prejuízo das multas, quando:

- a) estiver sendo executada sem alvará de licença, nos casos em que for necessário;
- b) for desrespeitado o respectivo projeto aprovado em qualquer dos elementos considerados essenciais neste Código;
- c) estiver sem placa do profissional devidamente habilitado, depois de intimado;
- d) estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público, para os vizinhos ou para o pessoal que a executa.

**Art. 59.** O encarregado da fiscalização fará, quando constatada a ocorrência de alguns dos casos citados no artigo anterior, a notificação da infração por escrito ao profissional responsável ou ao proprietário, da qual constará a exigência da paralisação das obras dando imediata ciência da mesma à autoridade superior.

**Art. 60.** Verificada, pela autoridade superior, a procedência da notificação, esta determinará as providências cabíveis ao seu fiel cumprimento, sem prejuízo da imposição de multas, de acordo com o estabelecido neste Código e na legislação municipal atinente.

**Art. 61.** O "Auto de Infração" será levado ao conhecimento do infrator e sua recusa não o invalidará.

**Parágrafo único.** Não estando os responsáveis no local, será válido o recebimento do "Auto de Infração" por qualquer pessoa presente, vinculada à obra.

**Art. 62.** O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no auto.

**Art. 63.** Se o embargo resultar de perigo iminente, deverão ser tomadas imediatamente todas as medidas preconizadas pela "Vistoria Administrativa".

### Seção III - Da Interdição de Obras

**Art. 64.** O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado, provisória ou permanentemente, nos seguintes casos:

- a) se for utilizado para fim diverso do consignado no respectivo projeto, verificado o fato pela municipalidade;
- b) se não for cumprido o estabelecido no embargo lavrado na forma dos artigos anteriores;
- c) se não atender ao mínimo de conforto e segurança, estabelecido pelo presente Código;
- d) se oferecer iminente perigo.

**Art. 65.** A interdição, prevista no artigo anterior, será imposta por escrito, após "Vistoria Administrativa".

**Art. 66.** Não atendida a interdição e não interposto recurso ou indeferido o mesmo, iniciar-se-á competente ação judicial.

### Seção IV - Da Demolição Obrigatória

**Art. 67.** A demolição total ou parcial do prédio será imposta nos seguintes casos:

- a) quando a obra for clandestina e não satisfizer a legislação;
- b) obra executada desrespeitando a planta aprovada, nos seus elementos essenciais;
- c) obra considerada perigosa, quando o proprietário não quiser tomar as providências dentro do prazo que a municipalidade sugerir para a segurança.

**Parágrafo único.** As despesas decorrentes da execução da demolição pela municipalidade serão cobradas juntamente com os impostos municipais.

## TÍTULO II - O USO DA TERRA E A CIRCULAÇÃO

### CAPÍTULO I - ZONEAMENTO

**OBJETIVO** - Integrar o uso da terra com o da edificação, segundo os desejos e as necessidades da comunidade, de modo que a indústria e o comércio possam oferecer o máximo de serviços a todos os grupos humanos que deles vivam: produtores,

distribuidores e consumidores, bem como estabelecer para a Cidade uma dosagem demográfica racional ajustada à sua vida e expansão.

**Art. 68.** O Município de Niterói, para efeito de aplicação das normas estabelecidas neste Código, compreenderá as seguintes Zonas:

- Zona Residencial (ZR)
- Zona Comercial (ZC)
- Zona Industrial (ZI)

## **CAPÍTULO II - DELIMITAÇÃO DAS ZONAS**

**OBJETIVO** - Indicar os limites e as grandezas das áreas destinadas aos diversos usos, sem dividir a Cidade, ao contrário, visando à Unidade do Organismo Urbano.

**Art. 69.** A Zona Residencial (ZR) é toda área urbana ou de expansão urbana, não compreendida nas demais delimitações.

**Art. 70.** Zona Comercial (ZC) abrange a Zona Comercial Central (ZCC) e os Núcleos Residenciais da Zona Comercial (NR-ZC), sendo constituída pela área compreendida pelas Ruas Visconde do Rio Branco, Coronel Miranda, São Diogo, Barão do Amazonas, Avenida Feliciano Sodré, Ruas Visconde de Sepetiba, Marechal Deodoro, Marquês do Paraná, Dr. Celestino, Conceição, Barão do Amazonas, José Clemente, Dr. Borman, 15 de Novembro, Padre Anchieta, São Sebastião, General Andrade Neves, José Bonifácio, General Ozório, Passo da Pátria, Alexandre Moura até Visconde do Rio Branco, no ponto de origem.

**Art. 71.** A Zona Industrial (ZI) será constituída pela área compreendida pela Rua Padre Marcelino, Rio Pomba, Ruas Dr. March, D. Inêz, Crisanto, Francisco Sardinha, Coronel Guimarães, Benjamin Constant, Genserico Ribeiro, Travessa Silveira da Motta, Ruas Indígena, Marquês do Paraná, Marechal Deodoro, Visconde de Sepetiba, Avenida Feliciano Sodré, Ruas Barão do Amazonas, São Diogo, Coronel Miranda, Barão de Jaceguay e toda orla marítima, até encontrar o ponto de origem na Rua Padre Marcelino.

## **CAPÍTULO III - NÚCLEOS ESPECIAIS**

**OBJETIVO** - A necessidade de atendimento adequado às diversas Zonas no tocante ao seu abastecimento e serviços, bem como o interesse em prover de unidades habitacionais as Zonas Comercial e Industrial, determinou o estabelecimento de Núcleos Especiais, de características diversas da Zona onde são localizados, funcionando tais Núcleos como elementos acomodadores.

### **Seção I - Núcleos Residenciais na Zona Comercial (NR-ZC)**

**Art. 72.** Ficam criados na Zona Comercial (ZC) os seguintes Núcleos Residenciais:

- a)** área compreendida pelas Ruas Visconde do Rio Branco, 15 de Novembro, Padre Anchieta, São Sebastião, General Andrade Neves, José Bonifácio, General Ozório, Passo da Pátria, Alexandre Moura, até o ponto inicial da Rua Visconde do Rio Branco;
- b)** área compreendida pelas Ruas Dr. Celestino, Marquês do Paraná, Marechal Deodoro, Visconde de Sepetiba, até o ponto inicial da Rua Dr. Celestino;
- c)** área compreendida pelas Ruas Visconde do Rio Branco, Coronel Miranda, São Diogo, Barão do Amazonas, Avenida Feliciano Sodré, Ruas Visconde de Sepetiba e Marechal Deodoro, até o ponto inicial da Rua Visconde do Rio Branco.

### **Seção II - Núcleos Residenciais na Zona Industrial (NR-ZI)**

**Art. 73.** Constitui Núcleo Residencial na Zona Industrial (NR-ZI) toda área da Zona Industrial (ZI) não delimitada abaixo:

- a)** os terrenos situados do lado do mar dos logradouros que circundam os Morros da Penha e da Armação;
- b)** a área compreendida pelas Ruas Benjamin Constant, desde o ponto de cruzamento da Avenida Feliciano Sodré, seguindo pelas Ruas São Lourenço, Marechal Deodoro, Visconde de Sepetiba e daí pela Avenida Feliciano Sodré, até encontrar o ponto de partida;
- c)** os terrenos ao longo das Avenidas Feliciano Sodré e do Contorno, e os entre estas e o mar, bem como os aterrados fronteiros;
- d)** os terrenos situados do lado do mar, dos logradouros que circundam a Ilha da Conceição;
- e)** as ilhas do Município, situadas na Baía de Guanabara, fronteiras à Zona Industrial.

### **Seção III - Núcleos Comerciais**

**Art. 74.** Ficam criados os Núcleos Comerciais nas respectivas Zonas (NC-ZI e NC-ZR), em toda sua extensão e em ambos os lados nos seguintes Logradouros Públicos: (\*) Complementado pelo Decreto nº 2.765/76.

**a)** Ruas Andrade Pinto (até a Rua Conselheiro Paulino, Barão de Mauá, Avenida Bento Maria da Costa, Caminho Jerônimo Afonso, Ruas Carlos Maximiano, Daniel Tôrres, Evilásio Silva, Praça Enéas de Castro, Estrada Caetano Monteiro (no trecho entre a Estrada Alarico de Souza e o início da Estrada Nova de Itaipu e o trecho da Estrada Velha de Itaipu, desde a Estrada Caetano Monteiro até o cruzamento da Estrada da Cachoeira e desta até o início da Estrada Nova de Itaipu), Avenida Luiz Palmier, Ruas Magnólia Brasil (no trecho entre Alameda São Boaventura e Carlos Maximiano), Martins Torres, Moreira Cesar, Miguel de Lemos, Nilo Peçanha (no Caramujo), Prefeito Brandão Júnior, Plínio Casado, Presidente Craveiro Lopes, Praia de Icaraí (no trecho entre a Rua Miguel de Freitas e o atual Clube de Regatas Icaraí, inclusive), Presidente Pedreira, Presidente Domiciano, Passo da Pátria, Lara Vilela, José Bonifácio, Praia de Charitas, Avenida Quintino Bocaiúva, Ruas Riodades, São José (e seu prolongamento), São Januário (no trecho do lado ímpar da Alameda São Boaventura), Siqueira Campos, Avenida Sete de Setembro, Ruas Teixeira de Freitas, no trecho da Rua Evilásio Silva até Álvaro Neves, Tenente Ozório, Tenente Jardim (do lado de Niterói), Viçoso Jardim (no trecho de Noronha Torreção até o prolongamento de São José), Vinte e Dois de Novembro, Travessa Vinte e Quatro de Outubro (entre a Rua Gavião Peixoto e o Sopé do Morro de Santa Thereza); (\*) Complementado pela Deliberação nº 2.852/72.

**b)** Avenida Ari Parreiras, Ruas Benjamin Constant, Coronel Guimarães, D. Inêz, Crisanto, Francisco Sardinha, Avenida do Contorno, Ruas Desembargador Lima Castro, Dr. March, Avenida Estácio de Sá, Estrada da Cachoeira, Avenida Feliciano Sodré, Franklin Roosevelt, Ruas General Castrioto, Galvão, Gavião Peixoto, Avenidas Jansen de Melo, João Brasil, Ruas Marquês do Paraná, Miguel de Frias, Mário Viana, Noronha Torreção, Paulo Cesar, Paulo Alves, Avenida Rui Barbosa, Ruas Santa Rosa, São Sebastião, São Lourenço e Alameda São Boaventura;

**c)** todos os lotes de esquina em qualquer zona, destinados exclusivamente ao pequeno comércio de atendimento às necessidades diárias de abastecimento e de pequenos serviços;

**d)** os terrenos ao longo das estradas federais, estaduais e municipais.

**Parágrafo único.** As servidões ou vielas, com largura inferior ao mínimo estabelecido para as vias secundárias, não caracterizam lotes de esquinas comerciais.

#### Seção IV - Núcleos Agrícolas

**Art. 75.** Os Núcleos Agrícolas são as áreas rurais delimitadas pelo Decreto Federal nº 59.428, de 27 de outubro de 1966, excluídas as áreas decretadas de expansão urbana ou urbanizáveis por legislação municipal.

#### CAPÍTULO IV - UTILIZAÇÃO DAS ZONAS E NÚCLEOS

(\*) Complementado pelos Decretos nºs 1.829/71, 2.022/73 e Instrução Esclarecedora nº 2/74.

**OBJETIVO** - Este Capítulo não visa apenas a ordenar e harmonizar os diversos padrões de edificação. Nas grandes áreas destinadas à habitação, o crescimento vertical está condicionado à limitação demográfica e à "Liberação do Terreno", isto é, à devolução quase total do solo para preservar a liberdade de movimento do homem e possibilitar local de recreação às crianças. Seus artigos visam proporcionar à comunidade a identificação das suas necessidades ou objetivos, de modo a que funcione como uma Unidade coesa e assim cresça.

#### Seção I - Zona Residencial (ZR)

**Art. 76.** A Zona Residencial (ZR) é destinada principalmente à construção de edificações residenciais. (\*) Complementado pelo Decreto nº 1.829/71 e Decreto na 2.022/73.

**Parágrafo único.** Observadas as condições previstas no presente Código e julgada sua conveniência pela municipalidade, poderão ser autorizadas também, edificações públicas ou especiais de finalidade recreativa, religiosa, cultural, assistencial, hospitalar ou hoteleira. (\*) Regulamentado pelo Decreto nº 1.830/71 e modificado pelo Decreto nº 2.202/75

**Art. 77.** Como elemento determinante da dosagem demográfica da Zona Residencial (ZR), fica estabelecido um Índice de Aproveitamento de Área (IAA), cujo valor servirá para identificação da respectiva Zona.

**Art. 78.** Ficam criadas as seguintes Zonas, cuja diferenciação se fará através do Índice de Aproveitamento de Área (IAA).

ZR-56	IAA - 56
-------	----------



ZR-42	IAA - 42
ZR-28	IAA - 28
ZR-21	IAA - 21
ZR-14	IAA - 14

§ 1º Constitui a ZR-56 a área compreendida pela Praia de Icaraí, Rua Joaquim Távora, Lemos Cunha, Silvestre Rocha, Estácio de Sá, Castilho França, Mem de Sá, Miguel de Frias, até encontrar a Praia de Icaraí, no ponto de partida, excetuando os lotes voltados para o mar, de gabarito pré-fixado.

§ 2º Constitui a ZR-42:

a) a área compreendida pela Avenida Ari Parreiras, Ruas Padre Lana, Mário Viana, Santa Rosa, Paulo Cesar, Estácio de Sá, até encontrar a Avenida Ari Parreiras, no ponto de partida;

b) a área compreendida pela Avenida Quintino Bocaiúva, Avenida Rui Barbosa, Rua Lisandro Silva, Avenida Franklin Roosevelt, até encontrar a Avenida Quintino Bocaiúva, no ponto de partida;

c) a área compreendida pelas Ruas Marquês do Paraná, Miguel de Frias, Fagundes Varela, Paulo Alves, Praia das Flechas (exceto os lotes voltados para o mar), Nilo Peçanha, Presidente Pedreira, Presidente Domiciano, Passo da Pátria, General Ozório, José Bonifácio, General Andrade Neves, São Sebastião, Padre Anchieta, 15 de Novembro, Dr. Borman, José Clemente, Barão do Amazonas, Conceição, Dr. Celestino, até o ponto de partida na Marquês do Paraná;

d) todos os terrenos com frente para a Alameda São Boaventura, Avenida João Brasil e Ruas Desembargador Lima Castro, Noronha Torrezão e Mário Viana.

§ 3º Constituem a ZR-28 todos os logradouros públicos transversais ou paralelos aos eixos definidos como ZR-42, não especificamente delimitados como outra zona.

§ 4º Constituem ZR-21 os logradouros públicos da Zona Industrial (ZI) onde for permitida a edificação residencial.

§ 5º Constituem ZR-14 todos os locais do Município situados em qualquer zona onde não existirem serviços públicos essenciais (meios-fios, águas pluviais, rede d'água e rede de esgoto ligada a um coletor oficial do Município). (\*) Complementado pela Instrução Esclarecedora nº 1/75.

**Art. 79.** Será privativo da C.P.D.U. a aprovação dos projetos situados na ZR-14, de uso público e os residenciais acima de dois pavimentos com mais de uma economia, considerados em cada caso os aspectos sanitários, urbanísticos e de segurança. (\*) Complementado pela Instrução Esclarecedora nº 1/75.

**Art. 80.** Por ter condição urbanística definida, fica considerada como Zona Residencial Gabaritada (ZRG) a orla marítima das Praias de Icaraí e das Flechas, entre as Ruas Nilo Peçanha e Joaquim Távora, inclusive, a Praça Getúlio Vargas.

**Art. 81.** Fica liberado o gabarito vertical na Zona Residencial (ZR), sendo o limite da Área Total de Construção (ATC) dado pela Fórmula:

$$ATC = \frac{(IAA) \times (AL)}{10}, \text{ sendo:}$$

= Índice de Aproveitamento da Área:

ATC = Área Total de Construção dos pavimentos residenciais e comerciais;

IAA = Índice de Aproveitamento da Área;

AL = Área Liberada do terreno ao nível do solo. (\*) Modificado pelo Decreto nº 1.806/70.

§ 1º Entende-se por Área Liberada (AL) o terreno não ocupado por compartimento ou estacionamento de veículos ao nível do solo, e que pode ser usado para recreação dos habitantes, constituindo-se em área praticável do lote.

§ 2º Nos terrenos de acentuada inclinação, só serão consideradas como Áreas Liberadas (AL) aquelas que forem recuperadas, tornando-se praticáveis.

**Art. 82.** Na aplicação da fórmula do ATC não serão computados no valor da Área Total de Construção (ATC):

a) os pavimentos em pilotis;

b) as garagens no subsolo ou em andar intermediário;

c) as áreas de estacionamento, mesmo cobertas ao nível do solo;

d) os apartamentos de zeladores;

e) os play-grounds;

f) todos os compartimentos de uso exclusivo do condomínio, exceto a circulação e acesso dos pavimentos tipos.

**Art. 83.** Não serão computadas como Áreas Liberadas (AL), na aplicação da fórmula do ATC:

a) as áreas de estacionamento ao nível do solo, mesmo descobertas;

b) os pilotis intermediários nas edificações residenciais;

c) as lojas comerciais e suas áreas privativas;

d) as áreas não praticáveis do lote.

**Art. 84.** Computar-se-ão como Áreas Liberadas (AL) na aplicação da fórmula do ATC: (\*) Complementado pela Instrução Esclarecedora nº 4/74.

a) toda a área praticável do lote ao nível do solo quando a garagem for no subsolo ou em pavimento intermediário;

b) o pilotis intermediário obrigatório nas edificações mistas.

**Art. 85.** A edificação que contenha mais de (duas) unidades residenciais, deverá satisfazer às seguintes condições:

a) não possuir unidade residencial no pavimento térreo (liberação total do terreno-pilotis);

b) possuir área para garagem no estacionamento correspondente a 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por unidade residencial.

**Art. 86.** A área considerada ou comprometida ao nível do solo como estacionamento, será hachurada nas plantas e conterá os dizeres: "Indesmembrável" e "Inalienável" - Área Obrigatória para Estacionamento.

**Art. 87.** O terreno cuja área edificada for menor que o exigido pela fórmula do ATC, só poderá ser desmembrado se houver excesso de terreno com dimensões mínimas de lote, e não estiver comprometido como área de estacionamento, respeitada a legislação específica para desmembramento.

**Art. 88.** Serão indeferidos os projetos que embora prevendo a área de garagem ou de estacionamento, não haja possibilidade do aproveitamento efetivo.

**Art. 89.** Na Zona Residencial Gabaritada (ZRG) a altura máxima da fachada, incluindo o guarda-corpo, o pilotis, o pilotis intermediário e as lojas será de 40,00m (quarenta metros).

**Parágrafo único.** Nos lotes em que for possível a construção de dois ou mais blocos, aqueles que estiverem situados nos fundos obedecerão à altura de 40,00 (quarenta metros), ou, considerando-se todos os blocos, poderão ter seu gabarito regulado pelo IAA-56.

**Art. 90.** No aproveitamento do terreno as edificações coletivas deverão manter em toda a largura e acima do primeiro pavimento na divisa dos fundos, um afastamento mínimo igual ao previsto neste Código para a área principal.

**Parágrafo único.** Os lotes de esquina ou os de profundidade inferior à sua largura estão liberados da exigência acima.

**Art. 91.** Será obrigatória, nas edificações coletivas de mais de 20 unidades autônomas, a construção de um apartamento para o Zelador, situado sobre o último pavimento e afastado das fachadas no mínimo 1/3 (um terço) da dimensão da edificação, no sentido considerado, com área útil mínima de 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), figurando no projeto respectivo os dizeres. - "Apartamento do Zelador - Inalienável e Indesmembrável", sendo facultado situá-lo acima da altura determinada para o gabarito vertical.

§ 1º Nos casos em que, pelas condições do projeto, não possa ser observado o valor de 1/3 (um terço), caberá à municipalidade a orientação da solução.

§ 2º Os compartimentos para o condomínio, bem como os apartamentos de Zelador, não poderão constituir unidade autônoma nem receber numeração.

§ 3º Nas áreas de afastamento do aproveitamento da cobertura, não poderão ser construídos telheiros.

## Seção II - Zona Comercial (ZC)

**Art. 92.** A Zona Comercial (ZC) destina-se à edificação do tipo comercial. (\*) Modificado pelo Decreto nº 1.829/71 e complementado pelo Decreto nº 2.022/73.

**Parágrafo único.** Na Zona Comercial (ZC), observadas as condições previstas neste Código e julgada sua conveniência pela municipalidade, também poderão ser autorizadas as edificações públicas ou especiais, de finalidade recreativa, religiosa, cultural, assistencial, hoteleira e hospitalar. (\*) Regulamentado pelo Decreto nº 1.830/71.

**Art. 93.** O gabarito vertical é livre e a utilização horizontal poderá ser total, respeitadas as condições mínimas de ventilação e iluminação. (\*) Modificado pelo Decreto nº 1.806/70.

**Art. 94.** Excluídas a Rua da Conceição e a Avenida Amaral Peixoto, as edificações situadas no interior do polígono, formado pelas Ruas Visconde do Rio Branco, Marechal Deodoro, Visconde de Sepetiba, Conceição, Acadêmico Walter Gonçalves, Dr. Borman, 15 de Novembro, até o ponto de partida e em ambos os lados, serão providas obrigatoriamente de galerias para pedestres, conforme projeto municipal existente e obediente ao adiante descrito:

a) os alinhamentos da face externa das colunas e da face interna da galeria distarão, respectivamente

3,00m (três metros) e 8,80m (oito metros e oitenta centímetros) do meio-fio existente ao projetado;

**b)** as colunas guardarão entre eixos uma distância mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e ocuparão a superfície máxima de um quadrado de 0,70cm (setenta centímetros) de lado;

**c)** é obrigatório o uso de meia coluna nas divisas, observando-se a dimensão de 0,70cm (setenta centímetros) na direção perpendicular ao meio-fio;

**d)** será permitido, além do alinhamento das colunas um balanço máximo de 0,80cm (oitenta centímetros);

**e)** os terrenos que medirem menos de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de testada não poderão, isoladamente, serem edificadas;

**f)** a altura da galeria, cujo teto deverá ser de nível, será tomada no ponto mais alto da quadra e não será inferior a 6,00m (seis metros), devendo para cada caso ser consultada a municipalidade, visando continuidade da galeria.

§ 1º Nas Ruas Marechal Teodoro e Visconde de Sepetiba, o alinhamento da face externa das colunas e da face interna da galeria distarão, respectivamente, 1,00m (um metro) e 6,80m, (seis metros e oitenta centímetros) do meio-fio projetado.

§ 2º Na Rua Visconde do Rio Branco os alinhamentos da face externa das colunas e da face interna da galeria distarão, respectivamente, 4,00m (quatro metros) e 9,80m (nove metros e oitenta centímetros) do meio-fio existente ou projetado.

**Art. 95.** Será obrigatória a construção de um apartamento para o Zelador, nas edificações de mais de vinte unidades autônomas, situado sobre o último pavimento e afastado das fachadas principais no mínimo 1/3 (um terço) da dimensão da edificação, no sentido considerado, com área útil mínima de 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), devendo constar no projeto respectivo os dizeres: "Inalienável e Indesmembrável - Apartamento do Zelador".

**Parágrafo único.** Nos casos em que, pelas condições do projeto, não possa ser observado o valor de 1/3 (um terço), caberá à municipalidade, a orientação da solução.

**Art. 96.** Além do apartamento do Zelador, casa de máquinas e caixa d'água, não poderá ser feito na cobertura da edificação qualquer outro compartimento, inclusive telheiros ou similares.

**Art. 97.** As edificações a serem construídas na Avenida Amaral Peixoto e nas ruas transversais de concordância, obedecerão ao gabarito horizontal e pé-direito da galeria previstos no projeto municipal aprovado. (\*) Modificado pelo Decreto nº 1.806/70.

**Art. 98.** É permitido o aproveitamento das áreas livres situadas em fundo de terreno, para estacionamento ao nível do solo ou para construção de edifício-garagem, respeitada a legislação específica. (\*) Modificado pela Instrução Esclarecedora nº 3A/75.

**Art. 99.** Fica proibida a construção de edificação residencial na Zona Comercial (GC).

**Art. 100.** As edificações residenciais existentes, poderão sofrer acréscimo desde que seja respeitada a legislação específica, inclusive quanto aos afastamentos e não se constitua em nova unidade autônoma.

**Parágrafo único.** A transformação de edificação residencial em comercial será permitida, desde que seja respeitado o afastamento no pavimento térreo exigido para a galeria pública.

### Seção III - Zona Industrial (ZI)

**Art. 101.** A Zona Industrial (ZI), prevista para a expansão industrial do Município, poderá ainda, em certos lugares, receber edificações residenciais mistas ou comerciais, com baixo índice de ocupação (ZR-2) e (ZR-14), respeitadas as condições locais e de acordo com o disposto neste Código.

**Art. 102.** São locais exclusivamente destinados a edificações industriais:

**a)** os terrenos situados do lado do mar dos logradouros que circundam os Morros da Penha e da Armação;

**b)** a área compreendida pela Rua Benjamin Constant, desde o ponto de cruzamento da Avenida Feliciano Sodré, seguindo pelas Ruas São Lourenço, Marechal Deodoro, Visconde de Sepetiba e daí pela Avenida Feliciano Sodré, até encontrar o ponto de partida;

**c)** os terrenos ao longo das Avenidas Feliciano Sodré e do Contorno, e os entre estas e o mar, bem como os aterrados fronteiriços;

**d)** os terrenos situados do lado do mar, dos logradouros que circundam a Ilha da Conceição;

**e)** as outras ilhas do Município, situadas na Baía de Guanabara, fronteiras à Zona Industrial (ZI).

**Art. 103.** É proibida a instalação de indústria nociva ou perigosa na linha limítrofe com as demais zonas.

**Art. 104.** As edificações industriais deverão ser afastadas no mínimo de 20,00m (vinte metros) do alinhamento do logradouro e conter pátios internos de estacionamento, carga e descarga. (\*) Modificado

pela Instrução Esclarecedora nº 02/76.

**Art. 105.** Observadas, em cada caso, as exigências especiais da técnica atual, poderá ser permitida a instalação de pequenas indústrias, em prédios adaptados, respeitados os afastamentos legais.

**Art. 106.** Os projetos para instalação de indústrias nocivas ou perigosas ficarão subordinados a parecer especial. (\*) Complementado pela Instrução Esclarecedora nº 2/74.

#### Seção IV - Núcleos Agrícolas

**Art. 107.** Na utilização das áreas delimitadas como Núcleo Agrícola, é livre a construção de edificações ou de obras destinadas à exploração agropecuária, desde que afastadas mais de 100,00m (cem metros) das estradas.

**Art. 108.** As edificações ou obras não vinculadas à atividade agropecuária e para fins diversos do previsto para os Núcleos Agrícolas, obedecerão ao estabelecido neste Código para cada caso.

#### Seção V - Núcleos Especiais

**Art. 109.** Os Núcleos Especiais possibilitam uma utilização diversa do previsto para a respectiva zona, de acordo com o estabelecido nesta Seção. (\*) Complementado pelo Decreto nº 2.765/75.

§ 1º O gabarito vertical máximo nos Núcleos Residenciais da Zona Comercial (NR-ZC) será calculado como se fora ZR-42, respeitadas, no que for aplicável, todas as suas condições relativas à garagem e aos pilotis. (\*) Modificado pelo Decreto nº 1.806/70.

§ 2º As edificações nos Núcleos Residenciais da Zona Comercial (NR-ZC) obedecerão as exigências previstas nesta Lei para ZR conforme seja a edificação residencial, comercial ou mista.

**Art. 110.** Nos lotes situados nas esquinas das Zonas Residenciais, considerados como Núcleos Comerciais (NC-ZR), é permitida a edificação comercial, residencial, mista ou especial.

§ 1º Os Núcleos Comerciais situados na Zona Residencial, Zona Industrial e Zona Agrícola, obedecerão à legislação correspondente, no que diz respeito ao gabarito vertical, ocupação pé-direito e condições especiais. (\*) Modificado pelo Decreto nº 1.806/70.

§ 2º O uso das edificações comerciais só poderá ser concedido se destinado ao atendimento das necessidades em abastecimento e pequenos serviços imprescindíveis à vida residencial tais como: padarias, confeitarias, quitandas, mercearias, armazéns, mercadinhos, autosserviços, açougues, sapatarias, tinturarias, cabeleireiros, boutiques, bazares e similares. (\*) Regulamentado pelo Decreto nº 1.829/71.

**Art. 111.** Nos Núcleos Especiais observadas as condições previstas neste Código e julgadas sua conveniência pela municipalidade, também poderão ser autorizadas as edificações públicas ou especiais, de finalidade recreativa, religiosa, cultural, assistencial, hoteleira e hospitalar. (\*) Modificado pelo Decreto nº 2.202/75.

**Art. 112.** As edificações mistas terão no máximo 2 (dois) pavimentos comerciais com acesso totalmente independente da parte residencial e pilotis intermediário, na forma prevista neste Código.

**Art. 113.** As edificações totalmente comerciais terão o gabarito vertical regulado pelo Índice de Aproveitamento da Área (IAA) da zona em que estiver situada e uma área de garagem correspondente a 1/10 (um décimo) da Área Total de Construção (ATC). (\*) Modificado pelo Decreto 1.806/70, pela Instrução Esclarecedora nº 3A/75.

**Art. 114.** Quando se tratar de edificações destinadas a grandes magazines, a municipalidade poderá autorizar maior número de pavimentos comerciais, desde que devidamente comprovada a impossibilidade de desvirtuamento da sua finalidade de funcionamento como uma só unidade comercial, sendo obrigatória a existência de área de estacionamento, correspondente a 1/10 (um décimo) da Área Total de Construção (ATC) comercial. (\*) Modificado pela Instrução Esclarecedora nº 3A/75.

**Art. 115.** Ficam dependentes de julgamento especial os projetos relativos a supermercados, oficinas, comércio e indústria na mesma edificação e todos os casos não previstos neste Código, a fim de resguardar o trânsito, a higiene das vias, a segurança pública e direitos de terceiros. (\*) Complementado pelos Decretos nº 1.829/71 e nº 2.022/73 e modificado pela Instrução Esclarecedora nº 4/75 e complementado pelas Instruções Esclarecedoras 03/76 e 04/76.

**Art. 116.** Nos Núcleos Especiais situados nas estradas federais, estaduais ou municipais, poderão ser

instaladas indústrias dependendo de estudo e decisão especial da municipalidade para cada caso.

## Seção VI - Utilização Especial

(\*) Revogado pelo Decreto Federal.

**Art. 117.** A localização dos postos de serviços e abastecimento de veículos automotores constitui uma utilização permitida em todas as zonas.

**Art. 118.** Com exceção da Avenida Amaral Peixoto e das vias que limitam a Zona Comercial Central (ZCC) será permitida a construção de postos de serviços ou de abastecimento de veículos automotores nos seguintes locais:

**a)** área compreendida pelas Ruas Visconde do Rio Branco, 15 de Novembro, Padre Anchieta, São Sebastião, General Andrade Neves, José Bonifácio, General Ozório, Passo da Pátria, Alexandre Moura, até o ponto inicial da Rua Visconde do Rio Branco;

**b)** área compreendida pelas Ruas Dr. Celestino, Marquês do Paraná, Marechal Deodoro, Visconde de Sepetiba, até o ponto inicial da Rua Dr. Celestino;

**c)** área compreendida pelas Ruas Visconde do Rio Branco, Coronel Miranda, São Diogo, Barão do Amazonas, Avenida Feliciano Sodré, Ruas Visconde de Sepetiba e Marechal Deodoro, até o ponto inicial da Rua Visconde do Rio Branco;

**d)** nas Avenidas Feliciano Sodré e Jansen de Melo, as Ruas Marquês do Paraná, Miguel de Frias, Avenidas Estácio de Sá e Ari Parreiras, Ruas Paulo César, Santa Rosa, Dr. Mário Viana, Noronha Torrezão, Desembargador Lima Castro, Avenidas Franklin Roosevelt e Rui Barbosa (Estrada da Cachoeira) as Ruas São Sebastião, Paulo Alves, Benjamin Constant, General Castrioto, Dr. March, Galvão, Coronel Guimarães, D. Inês, Crisanto, Francisco Sardinha, São Lourenço, Marechal Deodoro, Avenida João Brasil, Alameda São Boaventura e Rua Gavião Peixoto;

**e)** nos terrenos ao longo das estradas federais, estaduais e municipais.

**Art. 119.** É proibida a instalação de postos de serviço ou de abastecimento de veículos automotores nos terrenos dos logradouros situados na orla marítima, inclusive nos lotes de esquina, desde a Rua Passo da Pátria até a ponta que separa Itacoatiara de Itaipuaçu (limite do Município).

**Art. 120.** Não será permitida a instalação de postos de serviços ou de abastecimento de veículos automotores nas edificações coletivas (residenciais, comerciais ou mistas).

**Art. 121.** As faces das bombas de abastecimento, os boxes de lavagem e demais aparelhos deverão obedecer ao afastamento mínimo de 9,00m (nove metros) do meio-fio do logradouro ou logradouros.

§ 1º Quando para o logradouro ou logradouros houver projeto de alargamento, contar-se-ão do meio-fio projetado os 9,00m (nove metros) de afastamento.

§ 2º Quando houver construção de refúgio para proteção das bombas, os 9,00m (nove metros) serão medidos de sua face ao meio-fio.

**Art. 122.** O eixo de cada bomba de abastecimento distará, pelo menos, 6,00m (seis metros) das divisas laterais do terreno.

**Art. 123.** As demais instalações do posto, tais como escritórios, abrigos dos motores das bombas de água e ar, obedecerão aos seguintes requisitos:

**a)** afastamento mínimo de 3,00m (três metros) do alinhamento do logradouro ou o exigido para o local;

**b)** as edificações serão construídas de modo que não haja intervalo entre elas e as divisas, devendo as paredes sobre as divisas receberem tratamento acústico especial.

§ 1º É obrigatória a instalação de acessórios contra incêndios, bem como a colocação de 1 (um) extintor apropriado para cada bomba instalada.

§ 2º Os boxes e abrigos dos motores deverão ter o teto e suas paredes totalmente revestidos de azulejos ou material similar.

§ 3º Os prédios serão construídos com material incombustível.

§ 4º É obrigatória a existência, para uso público, de instalações sanitárias privativas para homens e mulheres.

§ 5º Os depósitos subterrâneos de inflamáveis terão 3,00m (três metros) de afastamento mínimo das divisas e nas testadas o exigido para o logradouro.

§ 6º Nos postos de serviços e de abastecimento de veículos automotores, será obrigatória a construção de ralo grelhado, com dimensões mínimas de 0,20cm (vinte centímetros) de profundidade, em toda linha limítrofe da área interna com a do afastamento exigido para o logradouro.

§ 7º Caixas coletoras, situadas no interior da área do estabelecimento, farão a triagem dos elementos misturados de modo a serem lançadas na rede de esgotos sanitários somente as águas servidas, sem detritos, substâncias oleosas ou terrosas.

§ 8º Os passeios e faixas de afastamentos, incorporadas, não poderão ter rampa superior a 3% (três

porcento).

§ 9º Não será permitido o rampamento de meio-fio e passeios nas curvas das esquinas.

**Art. 124.** É proibida a construção de qualquer unidade habitacional no lote em que for construído posto de serviço e de abastecimento de veículos automotores.

**Art. 125.** Os projetos para postos de serviços de abastecimento de veículos automotores deverão ser complementados com desenhos em escala conveniente, com a localização dos equipamentos e instalações destinadas ao abastecimento (depósito de inflamáveis, bombas, tomadas de ar e água, ralos grelhados, caixas coletoras, postes de iluminação, motores, elevadores, extintores), bem como o esquema de circulação de veículos para o funcionamento do posto.

## CAPÍTULO V - SISTEMA VIÁRIO

**OBJETIVO** - Definir para a Cidade um Sistema Circulatório e motivar a formação de um consenso capaz de zelar pela sua integridade e aperfeiçoamento.

### Seção I - Classificação das Vias

**Art. 126.** O Sistema Viário do Município será constituído pelas atuais estradas federais, estaduais e municipais e demais vias urbanas, classificadas em função da sua importância como via de circulação da Cidade em:

- I - Vias Arteriais;
- II - Vias Subarteriais;
- III - Vias Locais, subdivididas em Principais e Secundárias.

§ 1º As Vias Arteriais destinadas ao tráfego rápido e a maior fluxo são: Avenida Feliciano Sodré, Alameda São Boaventura, Estrada Amaral Peixoto, Avenida Jansen de Melo, Rua Marquês do Paraná, Avenida Estácio de Sá, Túnel de São Francisco, existente e projetado, futuro Park Way de São Francisco, futuro Túnel Charitas-Piratininga, Avenida do Contorno, Rua Dr. March, trecho da Rua Benjamin Constant, Rua Genserico Ribeiro, futuro Túnel da Rua Genserico Ribeiro-Largo do Marrão, Rua Santa Rosa, Rua Mário Viana, Estrada Caetano Monteiro e sua continuação até o limite do Município.

§ 2º As Vias Subarteriais, destinadas também ao tráfego rápido e que funcionarão como Vias Coletoras dos diversos bairros, são: final da Avenida Bento Maria da Costa, Avenida Rui Barbosa, Estrada da Cachoeira, Avenida Franklin Roosevelt, Avenida Ari Parreiras, Rua Miguel de Frias, Rua Paulo César, Rua Noronha Torrezão, Rua 22 de Novembro, Rua Desembargador Lima Castro, Rua Dr. Celestino, Rua da Conceição, Rua Visconde de Sepetiba, Rua Badger Silveira, Rua São Sebastião, Rua Paulo Alves, Avenida Amaral Peixoto, Rua Marechal Deodoro, Avenida Visconde do Rio Branco e toda extensão da 2ª pista paralela a esta, futura Avenida Litorânea (desde a Ponta da Armação até Jurujuba), Rua São Lourenço, Rua Benjamin Constant, Rua Craveiro Lopes, Rua Luiz Palmier, Rua General Castrioto, Avenida João Brasil, Rua Francisco Sardinha, Rua Crisanto, Rua D. Inêz, Rua Tenente Jardim, Rua 15 de Novembro e seu prolongamento, Rua Teixeira de Freitas, Rua Viçoso Jardim, Caminho Jerônimo Afonso, Rua São José, Rua Nilo Peçanha, Rua General Ozório e as estradas municipais, não classificadas como Vias Arteriais.

§ 3º As Vias Locais, destinadas ao tráfego local, serão todas as não classificadas nos parágrafos precedentes como Via Arterial ou Subarterial, considerando-se como Via Local Principal aquela de maior circulação de veículos e caracterizada como via preferencial.

### LARGURAS E AFASTAMENTOS NAS VIAS SUBLATERAIS

	Largura atual ou projetada de testada a testada	Recuos a contar da atual testada		Afastamentos para construção		Largura total de prédio a prédio
		L. Direito	L. Esquerdo	L. Direito	L. Esquerdo	
1 - Avenida Ary Parreiras	28,00m	-	-	3,00m	3,00m	34,00m
2 - Avenida Amaral Peixoto	29,00m	Variável	Variável	-	-	25,00m
3 - Avenida Bento Maria da Costa	20,00m	Mant. o Cais	Variável	Proib. Const.	10,00m	30,00m
4 - Avenida Badger Silveira	18,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	24,00m
5 - Rua Benjamin Constant	22,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	28,00m
6 - Estrada da Cachoeira	18,00m	Ver art. 131	Ver art. 131	6,00m	6,00m	30,00m
7 - Rua Dr. Celestino	16,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	22,00m
8 - Rua da Conceição	22,00m	Variável	Variável	-	-	22,00m
9 - Rua Craveiro Lopes (antiga Galvão)	18,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	24,00m
10 - Rua General Castrioto	15,00m	Variável	Variável	3,50m	3,50m	22,00m



11 - Rua Crisanto (Prolongamento da J. Brasil)	18,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	24,00m
12 - Rua Desembargador Lima Castro	16,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	22,00m
13 - Estradas Municipais (não vias arteriais)	18,00m	Variável	Variável	6,00m	6,00m	30,00m
14 - Avenida Franklin Roosevelt	37,00m	Variável	-	5,00m	5,00m	47,00m
15 - Avenida João Brasil	18,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	24,00m
16 - Rua Tenente Jardim (metr. do pred. ao eixo da Rua)	6,00m	Variável	Variável	3,00m	S. Gonçalo	9,00m
17 - Caminho Jerônimo Afonso	12,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	18,00m
18 - Rua São José	12,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	18,00m
19 - Rua Miguel de Frias	18,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	24,00m
20 - Rua Mal. Deodoro - 1º trecho (c/ galerias)	14,00m	Variável	Variável	Galeria	Galeria	14,00m
21 - Rua Marechal Deodoro - 2º trecho (s/ galerias)	18,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	24,00m
22 - Rua Noronha Torrezão	16,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	22,00m
23 - Rua Nilo Peçanha (Caramujo)	12,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	18,00m
24 - Rua Tenente Osório	14,00m	Variável	Variável	4,00m	4,00m	22,00m
25 - Rua Dr. Paulo Cesar	14,00m	Variável	Variável	7,00m	7,00m	28,00m
26 - Rua Paulo Alves	18,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	21,00m
27 - Rua 15 de Novembro - 1º trecho (c/ galerias)	16,00m	Variável	Variável	Galeria	Galeria	16,00m
28 - Rua 15 de Novembro - 2º trecho (s/ galerias)	20,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	26,00m
29 - Avenida Rui Barbosa - 1º trecho	20,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	26,00m
30 - Avenida Rui Barbosa - 2º trecho	16,00m	Variável	Variável	5,00m	5,00m	26,00m
31 - Rua Visconde do Rio Branco - 1º trecho (s/ galerias)	36,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	42,00m
32 - Rua Visconde do Rio Branco - 2º trecho (c/ galerias)	36,00m	Variável	Variável	3,00m	Galeria	39,00m
33 - Rua Visconde de Sepetiba - 1º trecho s/ galerias	22,00m	Variável	Variável	-	-	18,00m 22,00m
34 - Rua Visconde de Sepetiba - 2º trecho c/ galerias	16,00m	Variável	Variável	Galeria	Galeria	16,00m
35 - Rua São Sebastião	18,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	24,00m
36 - Rua 22 de Novembro	14,00m	Variável	Variável	4,00m	4,00m	22,00m
37 - Rua São Lourenço	18,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	24,00m
38 - Rua Viçoso Jardim	12,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	18,00m
39 - Rua Luiz Palmier (prolongamento da Rua Galvão)	18,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	24,00m

**OBS.:** Há necessidade de consulta direta aos projetos específicos. O eixo da caixa de rolamento ou o novo eixo projetado (onde houver novos projetos) servirá de base para locação dos novos.

### LARGURAS E AFASTAMENTOS NAS VIAS ARTERIAIS

	Largura atual ou projetada de testada a testada	Recuos a contar da atual testada		Afastamentos para construção		Largura total de prédio a prédio
		L. Direito	L. Esquerdo	L. Direito	L. Esquerdo	
1 - Rodovia Amaral Peixoto	30,00m	Ver art.131	Ver art. 131	6,00m	6,00m	92,00m
2 - Avenida Bento Maria da Costa	20,00m	Mant. o Cais	Variável	Const. Proib.	10,00m	30,00m
3 - Avenida Contorno	20,00m	7,00m	7,00m	3,00m	3,00m	40,00m
4 - Rua Benjamin Constant	22,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	28,00m
5 - Túnel Charitas-Pirantininga	Total de pista	15,00m	-	-	-	-
6 - Estrada Caetano Monteiro	18,00m	Ver art. 131	Ver art. 131	6,00m	6,00m	30,00m
7 - Avenida Estácio de Sá	22,00m	Variável	Variável	5,00m	5,00m	32,00m
8 - Avenida Feliciano Sodré	30,00m	3,50m	3,50m	3,00m	3,00m	43,00m
9 - Rua Genserico Ribeiro	13,00m	4,50m	4,50m	3,00m	3,00m	28,00m

10 - Túnel Genserico Ribeiro - Largo do Marrão	Total de pista	15,00	-	-	-	-
11 - Avenida Jansen de Mello	22,00m	7,50m	7,50m	3,00m	3,00m	43,00m
12 - Rua Dr. March	14,00m	1,00m	1,00m	3,00m	3,00m	22,00m
13 - Rua Mário Viana	13,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	28,00m
14 - Rua Marquês do Paraná	22,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	43,00m
15 - Avenida Quintino Bocaiúva	20,00m	Mant. o Cais	-	Const. Proib.	5,00m	25,00m
16 - Rua Santa Rosa	22,00m	Variável	Variável	3,00m	3,00m	28,00m
17 - Alameda São Boaventura	33,00m	-	-	5,00m	5,00m	43,00m
18 - Túnel São Francisco - Icarai	15,00m	Projetado o 2º túnel - total de 30,00m				

**OBS.:** Há necessidade de consulta direta aos projetos específicos. O eixo da caixa de rolamento ou o novo eixo projetado (onde houver novos projetos) servirá de base para locação dos novos arruamentos.

**Art. 127.** No sentido de melhor demarcar o Sistema Viário, ficam considerados os seguintes Eixos Básicos:

**I - Eixo Leste:** - Avenida Feliciano Sodré, Alameda São Boaventura e Estrada Amaral Peixoto;

**II - Eixo Norte:** - Avenida do Contorno e Rua Dr. March;

**III - Eixo Sul:** - Avenida Jansen de Melo, Rua Marquês do Paraná, Avenida Estácio de Sá, Túnel São Francisco, futuro Park Way de São Francisco, Túnel Charitas-Piratininga;

**IV - Eixo Sudeste:** - trecho da Rua Benjamin Constant, Rua Genserico Ribeiro, futuro Túnel Rua Genserico Ribeiro-Largo do Marrão, Rua Santa Rosa, Rua Mário Viana, Estrada Caetano Monteiro e sua continuação até o limite do Município.

### Seção II - Largura e Superlargura das Vias

**Art. 128.** Será de 3,00m (três metros) contados do alinhamento do logradouro existente ou projetado, o afastamento mínimo das edificações nas avenidas, ruas, travessas, becos, vilas, núcleos, servidões e demais logradouros situados em qualquer zona do Município. (\*) Modificado pelo Decreto nº 2.765/76, pelo Decreto nº 2.665/76 e Decreto 2.770/76.

§ 1º O afastamento exigido para a servidão só é aplicável às edificações que dela fizerem uso.

§ 2º As vilas, becos e servidões já existentes serão, quando interessarem à municipalidade, objeto de projeto específico, visando à uma solução conjunta e harmoniosa.

**Art. 129.** Nos Núcleos Residenciais da Zona Comercial (NR-ZC), as edificações obedecerão a uma distância de 6,00m (seis metros) do meio-fio existente ou projetado.

**Art. 130.** Nenhuma licença para obras de construção, reconstrução, modificação ou acréscimo poderá ser concedida sem que satisfaça o afastamento previsto nesta legislação, salvo os casos especificados nos parágrafos que se seguem: (\*) Complementado pelos Decretos nº 1.828/71 e nº 1.856/71.

§ 1º As modificações em prédios existentes, que se realizarem internamente, sem qualquer acréscimo de área e desde que não sejam usados materiais diferentes dos existentes na estrutura, nos pisos superiores, no forro, na cobertura e não seja modificada substancialmente a fachada.

§ 2º Os acréscimos que forem realizados em fundo de lote, desligados completamente do prédio existente, respeitada a legislação específica para cada caso.

§ 3º As instalações comerciais em que não forem realizadas obras de concreto ou metálicas, na execução de novos pisos superiores, jiraus, sobrelojas, modificação de fachada ou acréscimo de áreas. (\*) Complementado pela Instrução Esclarecedora nº 1/74.

§ 4º As construções já licenciadas não poderão sofrer acréscimos se não estiverem obedientes aos afastamentos exigidos.

§ 5º O disposto no *caput* deste artigo não se aplica as obras de modificações e acréscimos horizontais nas edificações comerciais da Zona Comercial (ZCC), desde que não sejam ultrapassadas as alturas de suas atuais fachadas, respeitada a legislação específica.

§ 6º Ficam excluídas do que dispõe o parágrafo anterior as Ruas Marechal Deodoro, Visconde de Sepetiba e 15 de Novembro.

§ 7º O disposto no "caput" do art. 130 da Deliberação nº 2.705, de 1º de julho de 1970, não se aplica às obras de modificação e acréscimo nas edificações monorresidenciais situadas em vilas, desde que respeitados os afastamentos previstos no plano de vila aprovado e que tais acréscimos não constituam nova unidade residencial autônoma.

**Art. 131.** O eixo das estradas servirá de base para o seu alinhamento, contando-se dele os seguintes afastamentos previstos para cada lado na forma dos parágrafos deste artigo.

§ 1º Estradas Federais e Estaduais: 40,00m (quarenta metros) para o alinhamento do muro de frente, contando-se daí os afastamentos de 6,00m (seis metros) para as edificações.

§ 2º Estradas Municipais: 15,00m (quinze metros) para o alinhamento do muro de frente, contando-se daí os afastamentos de 6,00m (seis metros) para as edificações.

**Art. 132.** Nos terrenos marginais das Vias Arteriais e Subarteriais, não serão permitidas edificações cuja finalidade provoque grande afluência de veículos, a menos que sejam resolvidos, a critério da municipalidade, os problemas de circulação e estacionamento pelo interessado.

§ 1º Nas edificações comerciais a área resultante da faixa de afastamento ou recuo e o antigo passeio deverão constituir um novo passeio contínuo, com declividade máxima de 3% (três por cento), não sendo permitido muros divisórios. (\*) Modificado pelo Decreto nº 2.348/75.

**Art. 133.** Nos terrenos marginais das Vias Arteriais, Subarteriais, as faixas de afastamento e de recuo serão preservadas de qualquer obra, inclusive garagens, cisterna, escadas, casas de bombas e poços.

**Art. 134.** Nos terrenos situados nas Vias Locais em que seja obrigatória a construção de muro de arrimo no alinhamento do logradouro, com altura superior a 2,00m (dois metros) acima ou abaixo do nível do passeio, em toda extensão da testada, permitir-se-á, a título precário, a construção de garagem desde que sua laje de cobertura não ultrapasse o piso do pavimento térreo ou a cota de soleira fornecida pela municipalidade.

**Art. 135.** Ficam estabelecidos, de conformidade com os quadros seguintes, os mínimos de largura e afastamento a serem obedecidos nas Vias Arteriais e Subarteriais do perímetro urbano, respeitados os alinhamentos existentes ou os dos projetos aprovados.

### **TÍTULO III - DO TERRENO E DAS EDIFICAÇÕES** **CAPÍTULO I - DO TERRENO**

**OBJETIVO** - Orientar a divisão de terrenos, regulando formas e grandezas que atendam às exigências da edificação, prevendo regiões tranquilas e saudáveis no resultado da sua multiplicação.

#### **Seção I - Condições Gerais**

**Art. 136.** O parcelamento ou a anexação de áreas de terrenos por pessoa física ou jurídica, por concessionários ou permissionários de serviços públicos, bem como os oriundos de decisão judicial, só poderão ser efetuados após aprovação pela municipalidade.

**Parágrafo único.** Embora satisfazendo o estabelecido neste Código, qualquer projeto de parcelamento ou de anexação poderá ser recusado ou alterado, total ou parcialmente pela municipalidade, tendo em vista o Planejamento Municipal sobre:

- 1 - o turismo;
- 2 - o desenvolvimento da região;
- 3 - a defesa das reservas naturais;
- 4 - a defesa dos aspectos paisagísticos e panorâmicos. (\*) Modificado pelo Decreto nº 2.765/76.

**Art. 137.** Os proprietários dos terrenos ficam obrigados a estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e medidas oportunas de precaução contra o desmoronamento e o carreamento de materiais, dos detritos e lixo para as valas, sarjetas, canalizações e logradouros públicos ou particulares.

**Art. 138.** Não poderão ser executadas as seguintes obras, sem prévia licença da municipalidade:

- a) construção de muralha de sustentação;
- b) abertura, regularização, desvio, canalização, capeamento de valas ou cursos d'água perenes ou não;
- c) canalização e lançamento das águas pluviais para escoadouros naturais ou artificiais;
- d) consolidação e proteção dos taludes contra erosão;
- e) terraplenagem;
- f) fechamento dos terrenos com muros ou cercas.

**Art. 139.** Constituem infração passível de sanção os danos a usurpação ou invasão da via ou de servidão públicas, bem como das galerias e cursos d'água, perenes ou não, ainda que situados em terrenos de propriedade particular, constatáveis em qualquer época.

**Art. 140.** As licenças para arruamentos ou loteamentos só serão concedidas após a efetivação dos recuos ou investidas, nos terrenos atingidos por modificações de alinhamentos.

**Art. 141.** As áreas criadas em decorrência de novos planejamentos destinadas a uso público, as praças, escolas, orlas verdes e reservas florestais, deverão ter suas doações à municipalidade efetivadas para

obtenção do "Aceite de Obras" do arruamento.

**Art. 142.** Só será permitida a construção, em lote aprovado pela municipalidade e transcrito no Registro Geral de Imóveis, e o seu aproveitamento será de acordo com o saneamento local ou com a utilização específica em planejamento aprovado.

**Art. 143.** Os projetos para áreas de terrenos não loteadas, constituindo conjuntos habitacionais em condomínios, deverão ter julgamento especial pela municipalidade que fixará, em cada caso, as necessidades urbanísticas.

## Seção II - Arruamentos

**Art. 144.** Os responsáveis pela abertura de novos logradouros deverão realizar, sem ônus para a municipalidade, todas as obras de terraplenagem, pavimentação, meios-fios, pontes, pontilhões, bueiros, galerias de águas pluviais, potáveis e de esgotos sanitários, muralhas, escadas, poços, cisternas, caixas d'água, escoramentos de taludes, correção de cursos d'água e valas, posteação, assentamento de marcos e outros julgados necessários.

**Parágrafo único.** Todas as obras a que se refere este artigo não poderão atingir a propriedade de terceiros.

**Art. 145.** As vias projetadas deverão ter, em função da sua destinação, as seguintes características mínimas:

### I - Vias arteriais e subarteriais:

Tipo A:

- a) passeios de 4,50m;
- b) duas caixas de rolamento de 9,00m cada uma;
- c) refúgio central de 6,00m;
- d) largura total de 33,00m.

Tipo B:

- a) passeios de 3,00m;
- b) duas caixas de rolamento de 9,00m cada uma;
- c) refúgio central de 3,00m;
- d) largura total de 27,00m.

### 2 - Vias locais principais:

Tipo A:

- a) passeios de 3,00m;
- b) uma caixa de rolamento de 12,00m;
- c) largura total de 18,00m.

Tipo B:

- a) passeios de 3,00m;
- b) uma caixa de rolamento de 9,00m;
- c) largura total de 15,00m.

### 3 - Vias locais secundárias:

Tipo A:

- a) passeios de 3,00m;
- b) uma caixa de rolamento de 6,00m;
- c) largura total de 12,00m.

Tipo B (em encostas de morros):

- a) passeios de 2,00m;
- b) uma caixa de rolamento de 6,00m;
- c) largura total de 10,00m.

Tipo C (Vias Especiais):

- a) vias sem saída com praças de retorno;
- b) vias privativas de pedestres;
- c) vias privativas de ciclistas.

**Art. 146.** As declividades máximas permitidas para as vias a serem projetadas são:

- a) Arteriais e Subarteriais = 6%;
- b) Locais Principais = 10%;
- c) Locais Secundários = 20% para trechos máximos de 160,00m.

**Art. 147.** Os terrenos de esquinas terão a concordância dos alinhamentos por uma curva de raio mínimo igual a 5,00m (cinco metros).

**Art. 148.** Nos projetos de arruamentos deverão ser destinados 50% (cinquenta por cento) da área total do

terreno para logradouros, praças e jardins.

**Parágrafo único.** Para as áreas de terreno superior a 30.000,00m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) deverá ser indicada, dentro dos 50% (cinquenta por cento) acima exigidos, uma área de, no mínimo, 4.000,00m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados), com testada mínima de 50,00m (cinquenta metros), para escola.

**Art. 149.** Na Via Especial tipo "A", com diversas praças de retorno, estas deverão ter uma largura mínima igual ao dobro da via e terem entre elas um afastamento máximo de 200,00m (duzentos metros).

**Parágrafo único.** Em qualquer caso, é obrigatória a praça de retorno no final da via.

**Art. 150.** Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deverá comprovar sua perfeita adequação com a trama viária existente, de modo a satisfazer plenamente as condições de circulação local.

**Art. 151.** É atribuição exclusiva da municipalidade dar nomes aos logradouros.

**Art. 152.** A aprovação do projeto de arruamento é válida por 2 (dois) anos.

### Seção III - Aproveitamento do Terreno

**Art. 153.** Para o aproveitamento dos terrenos, 2 (duas) modalidades são admitidas:

I - em lotes (loteamento);

II - integrado.

#### I - Em Lotes (Loteamento)

**Art. 154.** Para o aproveitamento dos terrenos em lotes, em novos arruamentos ou em vias existentes, deverão ser observados os seguintes parágrafos:

§ 1º Lotes com as seguintes grandezas:

a) área mínima = 350,00m<sup>2</sup>;

b) testada mínima = 14,00m;

c) testada mínima nos lotes de esquina = 17,00m.

§ 2º Não serão permitidos, mesmo para arremates de loteamento, lotes com áreas e testadas menores que as previstas.

§ 3º Não serão aprovados lotes cuja forma não permita a inscrição de um círculo com 14,00m (quatorze metros) de diâmetro, tangenciando a linha de testada.

§ 4º A largura mínima da faixa de acesso a um lote de fundos será de 4,00m (quatro metros), devendo ser aumentada na razão de 0,10m (dez centímetros) para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) ou fração de excesso quando a área do lote dos fundos for superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

§ 5º Para aprovação do "Projeto de Loteamento" todos os lotes deverão estar numerados e demarcados com marcos de concreto em todos os vértices dos ângulos das divisas.

**Art. 155.** A municipalidade poderá proibir o loteamento dos terrenos que julgar impróprios para a construção ou considerados inconvenientes para habitação.

**Art. 156.** A aprovação do "Projeto de Loteamento" torna definitivo os logradouros.

#### II - Aproveitamento do Terreno Integrado <sup>(1)</sup>

**Art. 157.** No aproveitamento do terreno integrado, conforme induz a própria denominação, o terreno é considerado por inteiro, devendo propiciar dentro dos seus limites ampla liberdade de movimentação e o domínio do pedestre; para esta modalidade de aproveitamento do terreno em que estarão também incluídos os conjuntos residenciais, deverá ser obedecido o disposto no que se segue. <sup>(2)</sup>

#### A - Quanto às Áreas Destinadas às Edificações

**Art. 158.** A Soma (S) da Área Total de Construção (ATC) de todas as edificações deverá ser calculada pela Fórmula:

$$S \text{ (ATC)} = \frac{IAA \times AL}{10}$$

onde AL é a Área Liberada do terreno ao nível do solo, conforme conceitua este Código às condições de área praticável e IAA o Índice de Aproveitamento de Área correspondente à zona.

§ 1º Quando o terreno limitar com logradouro existente de gabarito vertical determinado neste Código, a edificação ou as edificações, voltadas e mais próximas ou situadas no alinhamento de fachada, deverão ter

a altura máxima correspondente a estabelecida para o logradouro e na Somatória da Área Total de Construção S (ATC) estará incluída a área ou as áreas totais de construção destas edificações.<sup>(3)</sup>

**Art. 159.** No aproveitamento do terreno integrado é proibido o fechamento ao nível do pavimento térreo, excluído o permitido neste Código para cada tipo de edificação (comercial, mista e residencial).

**Parágrafo único.** Nenhum ponto da projeção da área destinada à edificação poderá contrariar o conceituado neste Código, para os afastamentos.

**Art. 160.** A projeção da área da edificação deverá possibilitar, pelo menos, duas fachadas principais ou livres com 14,00m (quatorze metros) de largura.

**Art. 161.** Para cada projeção da área destinada à edificação coletiva, deverá corresponder uma área de terreno que possibilite a construção no subsolo de uma garagem, obediente ao estabelecido no Capítulo "Edificações", salvo quando for solucionado o problema do estacionamento em conjunto, com edificação específica.<sup>(4)</sup>

**Art. 162.** A representação gráfica das áreas de ocupação deverá estar devidamente cotado e conter no seu interior a indicação do tipo de edificação e a área total ???:

§ 1º Quando se tratar de edificação coletiva, além do estabelecido neste Código deverá também ser indicada a área de construção no subsolo (garagem).

§ 2º Quando se tratar de edificação comercial ou mista, que ocupe o pavimento térreo, deverão também serem indicadas, além do estabelecido neste artigo, as dimensões e a área de ocupação do terreno.

§ 3º Quando se tratar de edificação destinada ao uso coletivo, além do estabelecido neste artigo, deverá conter a condição expressa: "De Utilização Coletiva Perene".

**Art. 163.** Para cada projeção da área destinada à edificação, de forma ou grandeza diferente, deverá ser apresentada a planta do pavimento tipo da futura edificação, sem que represente um compromisso com a municipalidade de sua realização, servindo somente para comprovar a viabilidade do plano.

§ 1º A projeção da área da edificação deverá possibilitar aos compartimentos principais iluminação e ventilação diretamente para o exterior e dentro desta área só será permitido o emprego de áreas secundárias e de poços de ventilação.

**Art. 164.** Na distribuição das vias de circulação interna, deverá ser preservada a completa independência entre os pedestres e os veículos.

## B - Quanto às Áreas Destinadas à Utilização Coletiva

**Art. 165.** São consideradas como áreas de utilização coletiva:

- a) as áreas destinadas à circulação de veículos exclusivamente para acesso às edificações, de comprimento reduzido até 50,00m (cinquenta metros) e sem ligação com outro logradouro;
- b) as áreas destinadas à circulação de pedestres;
- c) as áreas destinadas às escolas ou a outras edificações de uso coletivo;
- d) as áreas livres destinadas à recreação, de utilização exclusiva do pedestre.

**Art. 166.** As áreas de utilização coletiva deverão ser devidamente cotadas, expresse o seu destino na representação gráfica e garantida legalmente sua perenidade.

**Art. 167.** As áreas destinadas à circulação de pedestres que constituírem vias de percurso obrigatório (de acesso às edificações ou desta, até a escola), deverão ser pavimentadas.

**Art. 168.** Deverá ser delimitada uma área de terreno destinada a uma escola primária quando a Somatória da Área Total de Construção S (ATC) for igual ou maior que 60.000,00m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados) e menor que 120.000,00m<sup>2</sup> (cento e vinte mil metros quadrados), satisfazendo ao seguinte:

- a) ter no mínimo 2.400,00m<sup>2</sup> (dois mil e quatrocentos metros quadrados) de área;
- b) todas as edificações computadas em ATC deverão distar no máximo 500,00m (quinhentos metros) do local da escola;
- c) que as vias para pedestres, entre as edificações e a escola, não sejam interceptadas por qualquer via de circulação de veículos.

## Seção IV - Desmembramento e Anexação

**Art. 169.** Para qualquer caso de desmembramento ou anexação, é indispensável a aprovação prévia pela municipalidade do projeto respectivo, figurando a projeção das construções existentes.

**Parágrafo único.** Os terrenos com edificações somente poderão ser desmembrados quando as novas unidades (lotes), ficarem com as dimensões mínimas previstas neste Código.



**Art. 170.** Os desmembramentos de terrenos com frente para logradouros públicos serão feitos por projetos obedientes às disposições previstas neste Código, sendo dispensado somente o "Projeto de Arruamento".

**Parágrafo único.** Caso haja alargamento ou prolongamento previsto para o logradouro, caberão ao proprietário as obras que se fizerem necessárias para a liberação da via até a nova testada.

**Art. 171.** As áreas de terreno com dimensões inferiores aos mínimos estabelecidos para o lote, somente poderão ser desmembradas quando a parte restante do terreno ficar com as dimensões mínimas previstas e a desmembrada for anexada a outro lote, tudo representado em um único projeto.

**Art. 172.** A edificação projetada para ocupar mais de um lote, só poderá ser aprovada posteriormente à anexação dos lotes.

**Art. 173.** Os lotes de terreno, com entrada por uma servidão, não poderão ser desmembrados em novos lotes utilizando a mesma servidão.

## **CAPÍTULO II - DAS EDIFICAÇÕES**

**OBJETIVOS** - Desde a mais complexa instalação industrial até a mais rudimentar; desde o grande magazine até a menor das lojas; desde os altos prédios de apartamentos até a casa proletária enfim, toda e qualquer edificação tem uma finalidade particular a cumprir e é um elemento a integrar no Plano Diretor. O Capítulo busca este objetivo.

### **Seção I - Do Alinhamento e Soleira**

**Art. 174.** Será estabelecido pela municipalidade o alinhamento do logradouro, o afastamento e a cota de soleira para todas as edificações, indicados em carimbo próprio aposto na planta de situação.

**Art. 175.** São condições básicas de execução das obras relativas à edificação, o respeito ao alinhamento do logradouro, aos afastamentos e à cota de soleira.

**Art. 176.** A concordância dos alinhamentos de logradouros (testada do lote) será feita, no mínimo, por um alinhamento curvo de 5,00m (cinco metros) de raio ou por alinhamento reto inscrito nesse arco, ressalvados os casos em que existirem projetos específicos.

**Art. 177.** Os afastamentos e recuos obrigatórios nas vias do Município estão previstos no Capítulo V - Seção II - Largura e Superlargura das Vias.

### **Seção II - Da Numeração**

**Art. 178.** A numeração dos edifícios é determinada exclusivamente pela municipalidade, sendo proibida a colocação de placas de numeração com número diverso do que tenha sido oficialmente indicado.

§ 1º A placa da numeração, em algarismos arábicos, será escolhida e adquirida pelo proprietário do edifício.

§ 2º O número deverá ser colocado no edifício, em lugar facilmente visível do logradouro.

**Art. 179.** A numeração dos edifícios corresponderá à distância em metros (inteiros), medida ao longo do eixo do logradouro desde o ponto de origem até a primeira divisa do imóvel, arredondando-se para obter número par ou ímpar.

§ 1º O ponto de origem ficará na intercessão dos eixos dos logradouros.

§ 2º A numeração par é atribuída ao lado direito do logradouro e a ímpar ao lado esquerdo, para quem venha do ponto de origem.

§ 3º Os edifícios situados nas esquinas terão a numeração pela rua onde estiver a entrada social principal.

§ 4º Os edifícios não situados nas esquinas, construídos em lotes com frente para mais de um logradouro, receberão numeração de acordo com a norma abaixo:

a) pela rua onde estiver a entrada principal;

b) quando a entrada principal for lateral pela rua que ficar à direita de quem entra no edifício;

c) quando possuindo duas entradas de igual importância, pela rua considerada mais importante.

§ 5º A aplicação da numeração, segundo esse artigo, será feita, em primeiro lugar, nos novos loteamentos, nas novas vias, e em qualquer tipo de logradouro público ou particular, a ser entregue ao uso público.

§ 6º Nas vias existentes, os edifícios continuarão a ser numerados pelo método anteriormente empregado até que, pela municipalidade, seja mandado aplicar o novo método.

**Art. 180.** Nos lotes onde existirem mais de uma edificação, todas receberão o mesmo número da entrada,

acrescido do número de ordem 1, 2, 3, ... (bloco ou casa).

**Art. 181.** Quando a abertura de novas vias absorver vias antigas, a numeração será unificada, tendo como ponto de origem o início da nova via formada.

**Art. 182.** A numeração em um logradouro será sempre contínua, mesmo que haja mudança de nome em algum trecho.

**Art. 183.** O pavimento ao nível do solo, seja qual for a sua destinação, será sempre o primeiro pavimento a numerar iniciando-se com o número 101 (cento e um) o que for numerado.

**Art. 184.** Os pavimentos subsequentes serão numerados sucessivamente, de maneira a dar a noção de altura, seja também qual for a sua destinação, iniciando-se a numeração com a dezena 01 (zero um).

**Art. 185.** Os prédios, com acessos por ruas em níveis diferentes terão numerados os pavimentos que ficarem ao nível da entrada principal, seja qual for a sua destinação, como 101 (cento e um) e os que ficarem abaixo terão a numeração em ordem crescente e acrescida da letra "S" (sub).

**Parágrafo único.** Quando houver pavimentos no subsolo, a numeração será acrescida das letras "SS" (subsolo).

**Art. 186.** Nos prédios com pavimentos no subsolo, estes também serão numerados na ordem crescente, a partir do térreo, acrescidos das letras "SS" (subsolo).

**Art. 187.** As lojas, salas, escritórios, consultórios e conjuntos em qualquer situação, serão numerados como se apartamentos fossem.

**Art. 188.** A numeração dos apartamentos, lojas, salas, escritórios, consultórios e conjuntos, será sempre feita continuamente e no sentido do movimento dos ponteiros do relógio.

**Art. 189.** Nos casos de anexação de apartamentos, lojas, salas, escritórios, consultórios e conjuntos prevalecerá o número mais baixo.

**Art. 190.** Quando houver desmembramento as novas unidades ficarão com o mesmo número, acrescido das letras A, B e C.

**Art. 191.** Não receberá numeração e sim placa de identificação, o apartamento do Zelador e as dependências do condomínio.

**Art. 192.** A numeração dos pavimentos, apartamentos, lojas, salas, escritórios, consultórios e conjuntos, será parte integrante do projeto e só será aceita quando obedecer ao previsto neste Código.

### Seção III - Das Áreas e Reentrâncias

**Art. 193.** As edificações poderão ter os seus compartimentos iluminados e ventilados por áreas ou reentrâncias, desde que obedientes à Tabela seguinte:

Nº Pav.	Área Principal (Diâm. Mínimo)	Área Segund. (Diâm. Mínimo)	Poço Vent. (Área)	OBSERVAÇÃO
	1,50m	1,50m	0,90m <sup>2</sup>	A área principal mínima é de 9m <sup>2</sup> .
	1,50m	1,50m	0,90m <sup>2</sup>	
1	3,00m	2,10m	0,90m <sup>2</sup>	A área secundária mínima é de 6m <sup>2</sup> .
2	3,50m	2,40m	0,90m <sup>2</sup>	
3	4,00m	2,70m	1,00m <sup>2</sup>	
4	4,50m	3,00m	1,10m <sup>2</sup>	O diâm. mínimo do poço é de 0,60m.
5	5,00m	3,30m	1,20m <sup>2</sup>	
6 7	Aumenta 0,50m por pavimento	Aumenta 0,30m por pavimento	Aumenta 0,10m por pavimento	Para o dimensionamento das áreas e dos poços, será considerado como 1º mais baixo pavimento a ser iluminado.
	As medidas serão consideradas entre as faces externas das paredes, não sendo permitido os balanços.			

**Art. 194.** Quando existir afastamento entre blocos num mesmo lote, este obedecerá a uma distância

mínima correspondente a 1,00m (um metro) por pavimento construído, nunca inferior a 3,00m (três metros).

**Art. 195.** A abertura de reentrância destinada a iluminar compartimento principal deverá corresponder no mínimo à metade do perímetro da reentrância; quando se tratar de compartimentos de serviço, o valor será reduzido para 1/3 (um terço) do perímetro.

**Art. 196.** As áreas ou poços de ventilação deverão ser visitáveis na sua base.

**Art. 197.** Os poços que tenham vãos de ventilação fronteiros às divisas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), serão fechados por elemento que retire a visão direta.

#### Seção IV - Da Iluminação e Ventilação

**Art. 198.** Todo compartimento seja qual for o seu destino, deverá ter abertura para o exterior satisfazendo as prescrições deste Código, ressalvados os casos taxativamente previstos.

**Art. 199.** A área total das aberturas para o exterior, em cada compartimento, não poderá ser inferior aos valores seguintes:

- a) 20% (vinte por cento) da área do piso, tratando-se de compartimento principal;
- b) 15% (quinze por cento) da área do piso, tratando-se de compartimento de serviço, comercial ou industrial.

**Parágrafo único.** Os compartimentos especiais serão dimensionados de forma a atender a sua destinação, julgados pela municipalidade.

**Art. 200.** As escadas deverão possuir abertura diretamente para a área de iluminação e ventilação.

**Art. 201.** Nenhum compartimento principal ou de serviço será considerado iluminado quando a profundidade for maior que duas vezes e meia a sua largura mínima.

**Art. 202.** A iluminação e ventilação de um compartimento através de áreas cobertas, só serão aceitas quando obedecidas as seguintes condições:

a) considera-se como largura (l) a dimensão da área coberta, medida na direção normal ao vão e até a projeção da cobertura;

b) considera-se L a dimensão do compartimento a ser iluminado e ventilado, na direção da largura (l) da área coberta.

§ 1º Área coberta aberta em três faces ou fechada uma face lateral:

a) para  $l \leq 2,50m$  = procede-se como se não houvesse área coberta;

b) para  $l > 2,50$  = a área do vão será calculada como se o compartimento a ser iluminado tivesse o comprimento (L + l).

§ 2º Área coberta, aberta na face fronteira ao vão e fechada nas faces laterais:

a) só será considerado como iluminado e ventilado o compartimento principal, quando satisfeita a relação,  $c \geq 2l$  (C é o comprimento da área coberta);

b) só será considerado como iluminado e ventilado o compartimento secundário, quando satisfeita a relação  $c \geq l$ ;

c) em qualquer caso, a área do vão será calculada como se o compartimento a ser iluminado tivesse o comprimento (L + l).

§ 3º Área coberta e fechada, com parede na face fronteira ao vão e aberta em pelo menos um lado:

a) só será considerado como iluminado e ventilado o compartimento cujo vão tenha o seu eixo afastado do lado aberto de, no máximo, a largura da área coberta, que não poderá ser inferior a 1,35m (um metro e trinta e cinco centímetros);

b) ainda neste caso, a área do vão será calculada como se o compartimento a ser iluminado tivesse o comprimento (L + l) e obedecidas as seguintes percentagens: para compartimento principal = 25% (vinte e cinco por cento); para compartimento secundário = 20% (vinte por cento).

**Art. 203.** Nos casos especiais em que a técnica aconselhar e a juízo da municipalidade poderão ser dispensadas aberturas para o exterior, desde que fiquem assegurados, para os compartimentos, a iluminação adequada e a perfeita renovação de ar, quando necessária. (\*) Complementado pela Instrução Esclarecedora nº 3/74.

**Art. 204.** Nos casos em que for dispensada a iluminação natural, direta, porém obrigatória, ventilação, esta poderá ser feita por meio do forro-falso ou laje rebaixada, ou ainda por processos mecânicos.

**Art. 205.** Para os casos de forro-falso ou de laje rebaixada, deverão ser satisfeitas as seguintes condições:

- a) altura livre mínima de 0,30m;
- b) largura livre mínima de 1,00m;

- c) extensão máxima de 5,00m;
- d) comunicação direta com o exterior;
- e) a abertura para o exterior deverá ser provida de tela e apresentar proteção contra água de chuva.

**Art. 206.** Nos sanitários das edificações comerciais, deverá ser assegurada uma ventilação mínima permanente em tubo de 4" (quatro polegadas) de diâmetro para cada vaso sanitário ligada ao exterior.

**Art. 207.** A utilização de vigas ou vergas aparentes sobre os vãos de iluminação e ventilação acresce, obrigatoriamente, sua dimensão ao pé-direito mínimo permitido para o compartimento.

### Seção V - Dos Compartimentos

**Art. 208.** No julgamento do projeto, os compartimentos não serão considerados simplesmente pela denominação figurada, mas pela sua destinação lógica.

§ 1º Os vãos de acesso aos compartimentos deverão obedecer aos seguintes valores mínimos:

- a) de entrada principal = 0,80m x 2,00m;
- b) de serviço = 0,70m x 2,00m;
- c) de banheiros e de WC = 0,60m x 2,00m;
- d) dos demais compartimentos = 0,70m x 2,00m;
- e) das portas dos compartimentos especiais livres, desde que haja compatibilidade com a utilização.

§ 2º Os compartimentos deverão obedecer, em cada caso, aos limites e às condições fixadas nos itens seguintes:

**1 - Sala ou Escritório Comercial**

área mínima = 12,00m<sup>2</sup>

diâmetro mínimo = 2,70m

pé-direito mínimo = 2,50m

**2 - Quarto**

área mínima = 8,00m<sup>2</sup>

diâmetro mínimo = 2,00m

pé-direito mínimo = 2,50m

para cada dois quartos nas condições mínimas estabelecidas acima, poderá haver um quarto com 6,00m<sup>2</sup>.

**3 - Cozinha**

área mínima = 4,00m<sup>2</sup>

diâmetro mínimo = 1,50m

pé-direito mínimo = 2,30m

pisos e revestimentos até 1,50m impermeáveis e laváveis, sem comunicação direta com o WC, banheiro ou quarto.

**4 - Copa**

área mínima = 4,00m<sup>2</sup>

diâmetro mínimo = 2,00m

pé-direito mínimo = 2,30m

obrigatoriedade de separação total da cozinha, podendo ser ligada diretamente para banheiro ou WC.

**5 - Kitchnete (\*) Complementado pela Instrução Esclarecedora nº 3A/75.**

área mínima = 1,50m<sup>2</sup>

área máxima = 2,50m<sup>2</sup>

diâmetro mínimo = 1,00m

pé-direito mínimo = 2,30m

é dispensada a ventilação direta ou indireta se utilizada a ventilação mecânica.

§ 3º A área mínima exigida para garagem, referida no parágrafo anterior, assim como os demais elementos geométricos, aplica-se somente às edificações mono-residenciais.

### Seção VI - A Circulação nas Edificações Coletivas e Especiais

**Art. 209.** As circulações horizontais nas edificações coletivas e especiais terão as características e dimensões mínimas fixadas abaixo:

**A - Corredores e Galerias:**

a) nas edificações residenciais e comerciais, a largura mínima será de 1,20m para uma extensão máxima de 10,00m a partir do hall de circulação vertical do pavimento; excedido esse comprimento, deverá ser acrescido de 0,10m na largura para cada metro ou fração do excesso;

b) nas edificações especiais do tipo hoteleiro, hospitalar, pública, cultural ou assistencial, a largura mínima será de 2,00m;

c) nas edificações especiais destinadas a locais de reunião a largura mínima será de 2,50m para área igual ou inferior a 250,00m<sup>2</sup> excedida essa área, haverá um acréscimo de 0,10m na largura para cada 10,00m<sup>2</sup> de excesso.

§ 1º A largura das circulações horizontais deverá ser obedecida em toda sua extensão.

§ 2º As galerias de lojas comerciais em qualquer pavimento, terão a largura mínima de 4,00m para uma extensão máxima de 40,00m a partir de cada entrada, e para cada 10,00m ou fração de excesso a largura será aumentada de 1,00m.

**B - Halls Principais e Intermediários.**

**Art. 210.** Para as edificações sem elevadores, os halls principais e os intermediários deverão obedecer pelo menos às dimensões mínimas fixadas para as circulações horizontais.

**Art. 211.** Para as edificações com elevadores até quarenta salas comerciais ou quartos, os halls principais deverão satisfazer:

**a)** uma distância mínima de 1,50m entre a porta do elevador e a parede fronteira, para as edificações residenciais;

**b)** uma distância mínima de 2,00m entre a porta do elevador e a parede fronteira, para as edificações comerciais;

**c)** um acréscimo de 0,10m nas medidas iniciais mínimas para cada cinco salas comerciais ou dez quartos de excesso.

§ 1º Quando houver elevadores fronteiros, as dimensões calculadas serão acrescidas de 50% nas edificações residenciais e 100% nas edificações comerciais.

§ 2º Para os casos de elevadores não agrupados, os valores calculados deverão ser observados para cada hall de elevador.

§ 3º Em qualquer caso, todas as unidades residenciais ou comerciais da edificação devem ter a possibilidade de utilização da escada.

**Art. 212.** As galerias comerciais serão sempre independentes dos halls principais.

**Art. 213.** Os elementos de ligação vertical de dois ou mais pisos consecutivos são:

**A - Escadas;**

**B - Rampas;**

**C - Elevadores;**

**D - Escadas Rolantes.**

#### **A - Escadas**

**Art. 214.** Consideradas como elemento imprescindível à circulação, e segurança das edificações coletivas, residenciais, comerciais ou mistas, as construções de escadas deverão obedecer as seguintes normas básicas:

**I -** largura mínima de 1,20m, pé direito mínimo de 2,00m e construídas com materiais incombustíveis, laváveis e impermeáveis;

**II -** inexistência de degraus na mudança de direção do seu lanço (leque), sendo obrigatório um patamar com a mesma largura da escada;

**III -** o dimensionamento dos degraus segundo a fórmula  $2A+B=0,60m$ , onde A é a altura do degrau (ou espelho) e B a profundidade do piso (em projeção), sendo a altura máxima permitida de 0,175m;

**IV -** intercalação obrigatória de patamar com profundidade mínima de 0,75m, sempre que o número de degraus excederem a 18.

§ 1º Nas edificações que contenham local de reunião, com mais de 100,00m<sup>2</sup>, incluídos os compartimentos complementares, as escadas terão, em todo o seu desenvolvimento, nos pavimentos que lhe são inferiores, as seguintes dimensões:

**a)** largura mínima de 1,20m, acrescida de 0,10m para cada 10,00m<sup>2</sup> ou fração de área em excesso;

**b)** as circulações que interligam os locais de reunião e a escada principal, obedecerão as mesmas normas de dimensionamento.

§ 2º Quando as edificações apresentarem mais de um local de reunião, o dimensionamento das escadas observará o somatório de suas áreas.

§ 3º Em se tratando de edificações de até cinco pavimentos, a construção de escadas principais ficará sujeita, ainda, as seguintes normas:

**a)** a caixa da escada, em cada pavimento, terá abertura mínima de 0,80m<sup>2</sup>, diretamente para a área de iluminação e ventilação;

**b)** na escada circular ficará assegurada a largura mínima, na qual os pisos dos degraus terão, em projeção, as profundidades mínimas de 0,20m e 0,40m nos bordos internos e externos, respectivamente;

**c)** quando servidas por elevador, será opcional o uso das normas estabelecidas no § 4º desta Lei.

§ 4º Nas edificações com mais de cinco pavimentos, a construção de escadas principais de acessos sujeitar-se-á, ainda, as seguintes normas:

**a)** serão vedados o seu desenvolvimento circular e a disposição de degraus em leque;

**b)** a caixa de escada não possuirá ventilação direta, sendo obrigatório a colocação de portas corta-fogo de acordo com as especificações da ABNT;

**c)** a caixa de escada estará isolada da circulação comum do prédio, devendo possuir sua própria

circulação, ficando assim, totalmente independente do corpo do edifício pela interposição da porta corta-fogo;

**d)** a porta corta-fogo abrirá para o interior da caixa da escada e seu giro não poderá interferir na largura mínima da escada;

**e)** a iluminação artificial da escada será feita através de circuitos e tubulações exclusivos e independentes;

**f)** não serão permitidas caixas de visitas a quaisquer tipos de instalações no interior da caixa da escada.

**§ 5º** As escadas principais de acesso das edificações especiais, obedecerão as seguintes normas básicas:

**a)** largura mínima de 2,50m para área igual ou inferior a 250,00m<sup>2</sup>; excedida esta área, haverá um acréscimo de 0,10m para cada 10,00m<sup>2</sup>, ou fração;

**b)** o lanço externo que se comunicar com a saída estará sempre orientado na direção desta;

**c)** quando existir mais de um acesso, as capacidades serão somadas, mas a largura mínima será mantida para cada acesso;

**d)** o dimensionamento da largura atenderá sempre ao disposto neste artigo, para cada nível, somado ao nível superior ou inferior, de maneira que ao nível de saída no logradouro haja uma largura resultante do somatório de fluxos correspondentes à lotação total;

**e)** nas escadas circulares assegurar-se-á a largura mínima prevista para cada caso, na qual os pisos dos degraus terão, em projeção, as profundidades mínimas de 0,20m e 0,40m nos bordos internos e externos, respectivamente;

**f)** nos ginásios, as escadas terão largura mínima de 2,50m para a área de assistência igual ou inferior a 500,00m<sup>2</sup>; excedida esta área, haverá um acréscimo de 0,15m para cada 50,00m<sup>2</sup> ou fração.

## B - Rampas

**Art. 215.** As rampas como elemento de circulação vertical nas edificações deverão satisfazer ao seguinte:

**I** - quando destinadas à utilização humana, deverão ter condições de larguras idênticas às previstas no item S as previstas no item A - Escadas, para cada caso, e uma inclinação máxima de 12%. Se houver mudança de direção do lanço, deverá haver um patamar horizontal de ligação;

**II** - quando destinadas à utilização de veículos:

**a)** constituídas de um trecho reto para o acesso a um só pavimento (superior ou inferior), deverão ter largura mínima de 3,00m e uma inclinação máxima de 25%;

**b)** constituídas de trechos em curva para o acesso a um só pavimento (superior ou inferior) deverão ter largura mínima de 3,50m, uma inclinação máxima de 20% e raio de 9,00m em seu eixo;

**c)** servindo a diversos pavimentos (edifício-garagem), além do previsto no item b, deverão ser separadas por guarda-rodas as faixas de subida e descida.

## C - Elevadores

**Art. 216.** É obrigatória a colocação de elevadores, com capacidade adequada, nos seguintes casos:

**§ 1º** Na edificação hospitalar com mais de um pavimento, sendo obrigatório o tipo próprio para macas.

**§ 2º** Na edificação hoteleira ou assistencial com mais de dois pavimentos.

**§ 3º** Na edificação coletiva:

**a)** previsão de uma área adequada para instalação de um elevador, quando superior a três pavimentos;

**b)** colocação de um elevador com capacidade adequada e previsão de uma área para instalação de outro, quando superior a cinco pavimentos;

**c)** colocação mínima de dois elevadores de capacidade adequada, quando superior a oito pavimentos.

**§ 4º** Em qualquer dos casos de obrigatoriedade de colocação de elevador, deverá ser satisfeito o cálculo e o intervalo de tráfego, na forma prevista pela norma adequada da ABNT e por norma complementar a este Código.

## D - Escadas Rolantes

**Art. 217.** Nas edificações onde forem colocadas escadas rolantes, estas deverão obedecer à Norma MB-38 da ABNT.

## Seção VII - Condições Específicas para Edificações Coletivas

**Art. 218.** Toda edificação coletiva, comercial, residencial ou mista deverá observar as disposições previstas neste Código para cada caso e satisfazer as seguintes condições especiais:

**a)** possuir área de garagem ou de estacionamento quando residencial ou mista; (\*) Modificado pela Instrução Esclarecedora nº 3A/75.

**b)** liberação total do pilotis na edificação residencial ou do pavimento (pilotis intermediário), separando a parte comercial da residencial, nas edificações mistas;

**c)** acessos independentes da parte residencial e da comercial nas edificações mistas;



- d) possuir circulação vertical completa, serviço de lixo e prevenção contra incêndio, para um mínimo de oito unidades residenciais;
- e) possuir equipamentos compactadores/empacotadores de lixo;
- f) dispositivo adequado de prevenção contra incêndio, de acordo com as normas complementares a este Código;
- g) caixas para receber correspondência.

**Art. 219.** Não é permitida a utilização num mesmo pavimento de unidades residenciais e comerciais.

**Parágrafo único.** Não se aplica o presente artigo para edificações unifamiliares nas estradas e zonas cujo IAA seja 1,4.

**Art. 220.** *(Este artigo foi revogado pelo [art. 3º da Lei Municipal nº 505, de 11.06.1984 - Pub. Diário Oficial, de 13.06.1984](#)).*

**Art. 221.** A unidade residencial mínima deverá conter uma sala e um quarto não conjugados, uma kitchnete e um banheiro cuja área total de construção não poderá ser inferior a 40,00m<sup>2</sup>, não computado as áreas de uso comum da edificação coletiva.

§ 1º Para unidade residencial com dois quartos é obrigatória a existência de cozinha, área de serviço e WC para empregados.

§ 2º Para unidade residencial de três ou mais quartos, é obrigatória a existência de cozinha, área de serviço, quarto de serviço e WC de empregados.

§ 3º Só poderá existir quarto de serviço quando houver também WC de empregados.

**Art. 222.** A unidade mínima para sala comercial ou escritório deverá conter uma sala e WC, na forma prevista neste Código.

**Parágrafo único.** Não poderá existir kitchnete nas unidades comerciais de salas ou escritórios.

#### Seção VIII - Fundações e Estruturas

**Art. 223.** Na execução das obras de preparo do terreno e escavações, serão obrigatórias as seguintes precauções:

- a) impedir que o material escavado alcance o passeio e o leito dos logradouros;
- b) o bota-fora dos materiais escavados deve ser realizado com destino e locais determinados ou consentidos pela municipalidade;
- c) adoção de providências que se façam necessárias para a proteção dos prédios vizinhos.

**Art. 224.** O projeto e a execução das fundações, assim como as respectivas sondagens, exame de laboratório, provas de carga e demais medidas técnicas correlatas, serão feitas de acordo com as normas adotadas ou recomendadas pela ABNT e por Normas Complementares a este Código.

**Art. 225.** O projeto e a execução da estrutura de uma edificação obedecerão às normas da ABNT.

**Art. 226.** A movimentação dos materiais e equipamentos necessários à execução de uma estrutura deverá ser feita dentro do espaço delimitado pelas divisas do lote.

#### Seção IX - Pisos, Paredes e Coberturas

**Art. 227.** Os pisos dos compartimentos assentes diretamente sobre o solo, e os das garagens, terraços e casas de máquinas deverão ser impermeabilizados.

**Art. 228.** Quando forem empregadas paredes autoportantes em uma edificação serão obedecidas as respectivas normas da ABNT para os diferentes tipos de material utilizado.

**Art. 229.** As paredes externas de uma edificação deverão ser impermeabilizadas.

**Art. 230.** As paredes divisórias entre unidades independentes, mas contíguas, assim como as adjacentes às divisas do lote, devem garantir isolamento, técnico e acústico.

**Art. 231.** Os elementos estruturais situados nas divisas do lote deverão ser projetados de maneira a evitar transmissão de esforços às edificações vizinhas.

**Art. 232.** As coberturas das edificações serão construídas com materiais que garantam impermeabilização e isolamento térmico.

**Parágrafo único.** As estruturas das coberturas em edificações contíguas serão sempre independentes.

**Art. 233.** As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote não sendo permitido o desague sobre os lotes vizinhos ou diretamente sobre os logradouros.

### Seção X - Fachadas e Balanços

**Art. 234.** É livre a composição de fachadas.

**Art. 235.** O balanço máximo permitido do alinhamento de fachada previsto para o logradouro é de 1,20m, salvo nos casos especificamente previstos neste Código.

**Parágrafo único.** Quando a edificação tiver diversas fachadas voltadas para logradouros públicos, este artigo é aplicável a cada uma delas.

**Art. 236.** Os materiais a serem empregados no revestimento das fachadas, as esquadrias externas, os elementos de proteção, decoração ou propaganda aplicados na fachada não serão permitidos, sempre que a estética ou a segurança imponha.

**Art. 237.** Devem observar a altura mínima de 2,00m os beirais de coroamento dos muros de frente, bem como os gradis terminados em ponta ou outros elementos ponteados.

**Parágrafo único.** É obrigatório o arremate da edificação e dos muros nas partes visíveis.

**Art. 238.** É obrigatória a construção de marquises nos prédios comerciais exceto nos casos de galerias públicas, obedecidos os seguintes itens:

**a)** ser afastada, no mínimo 0,60m da prumada do alinhamento do meio-fio, quando sobre os passeios públicos e 0,60m do alinhamento do terreno, quando na edificação for obrigatório o afastamento;

**b)** ter a altura mínima de 3,00m do nível do passeio, em qualquer de seus elementos, mesmo decorativos;

**c)** não motivar perigo público pelos materiais empregados nem desconforto pela queda direta de águas pluviais nos transeuntes;

**d)** a altura e o balanço das marquises serão concordantes e uniformes na mesma quadra, obedientes ao critério ditado pela municipalidade.

### Seção XI - Aspecto e Segurança das Edificações

**Art. 239.** As paredes externas da edificação, os muros, gradis e demais elementos, deverão ser convenientemente conservados, podendo a municipalidade exigir obras, pinturas ou limpezas que se tornarem necessárias, a substituição do revestimento perigoso, bem como de elementos que atentem contra as condições sanitárias, de segurança e de estética.

**Art. 240.** Qualquer tipo de edificação em que predomine a madeira como elemento de vedação de cômodos principais, só será permitido mediante julgamento especial da municipalidade.

**Art. 241.** As caixas d'água, casas de máquinas, bem como qualquer outro elemento permissível, acima da cobertura, deverão ter tratamento condigno, de modo a se incorporarem à composição arquitetônica da edificação.

**Art. 242.** As fachadas das edificações coletivas existentes só poderão ser modificadas através de projeto específico que contenha a concordância legal do condomínio, devidamente aprovado pela municipalidade.

## TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 243.** Fica a C.P.D.U. autorizada a baixar instruções esclarecedoras sobre o presente Código e através de desenhos e croquis, facilitar a sua correta interpretação.

**Art. 244.** Fica autorizado o Poder Executivo, por proposta da C.P.D.U. baixar os decretos necessários às Normas Complementares do presente Código.

**Art. 245.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as deliberações, decretos, resoluções e portarias que digam respeito à matéria aqui tratada.

*Mando, portanto, a todos a quem o conhecimento e execução desta Deliberação competir que a executem e a façam executar e observar fiel e inteiramente como nela se contém.*

*Registre-se, publique-se e cumpra-se.*

*Prefeitura Municipal de Niterói, em 3 de julho de 1970.*

---

*Emílio Abunahman*  
*Prefeito*