



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**LEI Nº 625 DE 27 DE JUNHO DE 2018.**

**EMENTA:** Institui o CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE PORTO REAL e dá outras providências

**A CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO REAL APROVOU E EU, O PREFEITO MUNICIPAL SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

## **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Porto Real, o qual estabelece normas para a elaboração de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais.

**§ 1º.** Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este Código, com a legislação vigente sobre Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo, bem como com as diretrizes previstas no Plano Diretor do Município.

**§ 2º.** Integram esta Lei, e dela são partes essenciais, os seguintes anexos:

- I** - quadro de projetos complementares;
- II** – número de instalações sanitárias para edificações não residenciais;
- III** – área de acumulação dos acessos à garagens ou estacionamentos;
- IV** – número de vagas de estacionamento para deficientes físicos nos edifícios públicos;
- V** – quadro de vagas para estacionamento de veículos;
- VI** – quadro de penalidades;
- VII** – glossário;
- VIII** – Anotações das Leis de Referências do Código de Obras e Edificações;
- IX** - Anexos de 9 a 15 – Documentos relacionados à Fiscalização de Obras.

**Art. 2º.** As obras a serem realizadas em construções integrantes do patrimônio cultural municipal, estadual e federal, deverão atender às normas próprias estabelecidas pelo órgão competente.

**Art. 3º.** Todos os logradouros públicos e edificações, de acesso público, deverão garantir o acesso, a circulação e a utilização por pessoas portadoras de deficiência, atendendo às seguintes condições, conforme normas técnicas específicas:

- I** - alturas recomendadas para acionamento de dispositivos;
- II** - espaços demandados para circulação de pessoas que fazem uso de instrumentos de apoio, como bengalas, muletas, andadores, tripés e cães de guia;
- III** - pisos de circulação com características diferenciadas;
- IV** - áreas para circulação de cadeiras de roda;
- V** - desníveis toleráveis em circulações
- VI** - dimensionamento, patamares e guias de balizamento de rampas de circulação;
- VII** - características, dimensionamento e patamares de degraus e escadas fixas de circulação;
- VIII** - condições gerais adequadas dos equipamentos eletromecânicos de circulação, como elevadores, esteiras rolantes e plataformas móveis;
- IX** - dimensionamento de portas e janelas;
- X** - condições gerais adequadas e áreas de manobras em sanitários e vestiários;
- XI** - proporção e dimensionamento de espaços e assentos em locais de reunião;
- XII** - condições gerais, dimensionamento e previsão de vagas em estacionamentos;
- XIII** - condições gerais do mobiliário urbano.

**Art. 4º.** Para construção ou reforma de instalações capazes de causar, sob qualquer forma, impactos adversos ao meio ambiente, será exigida, a critério do órgão competente do Município, a aprovação prévia do projeto pelos órgãos estadual e municipal de controle ambiental.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Parágrafo único** - Consideram-se impactos adversos ao meio ambiente natural e construído as interferências negativas nas condições de qualidade das águas superficiais e subterrâneas, do solo, do ar, de insolação e acústica das edificações e das áreas urbanas e de uso do espaço urbano.

## CAPÍTULO II DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES Seção I Do Município

**Art. 5º.** Cabe ao Município a aprovação do projeto de arquitetura, observando as disposições deste Código, bem como a fiscalização do cumprimento dos padrões urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente.

**Art. 6º.** O Município licenciará e fiscalizará a execução e a utilização das edificações.

**Parágrafo único** - Compete ao Município fiscalizar a manutenção das condições de segurança e salubridade das obras e edificações.

**Art. 7º.** A aprovação do projeto e a emissão de licença para construção não implicam responsabilidade técnica da Municipalidade quanto à execução da obra.

**Art. 8º.** O Município deverá garantir, através do respectivo órgão competente, o acesso do Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia – CREA, e do Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU, do Estado do Rio de Janeiro, a todas as informações referentes às licenças para construção e “habite-se” concedidos.

## Seção II Do Proprietário

**Art. 9º.** O proprietário responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação, por parte do Município, reconhecimento do direito de propriedade sobre os imóveis implicados nos processos.

**Art. 10.** O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições deste Código e das leis municipais pertinentes.

## Seção III Do Responsável Técnico

**Art. 11.** O responsável técnico pela obra assume perante o Município e terceiros que serão seguidas todas as condições previstas no projeto de arquitetura aprovado de acordo com este Código, bem como as condições de estabilidade da mesma.

**Art. 12.** As pessoas físicas ou jurídicas que se dediquem a projetar, administrar ou executar obras de construção civil no Município de Porto Real deverão se registrar em cadastro próprio da Prefeitura Municipal.

**Parágrafo único** -O registro será requerido à autoridade municipal competente, acompanhado da prova de inscrição do responsável técnico no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, e do Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU, do Estado do Rio de Janeiro.

**Art. 13.** É obrigação do responsável técnico a colocação de placa nas obras sob a sua responsabilidade, que deverá conter as seguintes informações:

- I - endereço completo da obra;
- II - nome do proprietário;
- III - nome do responsável técnico e o número do registro no CREA;
- IV - número e data da licença para construção;
- V - finalidade da obra.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Art. 14.** Se, no decorrer da obra, quiser o responsável técnico isentar-se de responsabilidade, deverá declará-lo em comunicação escrita à Prefeitura, que poderá aceitá-la caso não verifique nenhuma irregularidade na obra.

**§ 1º.** O proprietário deverá apresentar, no prazo de 7 (sete) dias, novo responsável técnico, o qual deverá enviar ao órgão competente do Município comunicação a respeito, sob pena de não se prosseguir a execução da obra.

**§ 2º.** Os dois responsáveis técnicos, o que se afasta da responsabilidade da obra e o que assume, poderão fazer uma só comunicação que contenha a assinatura de ambos e do proprietário.

**Art. 15.** O Município, através de seu órgão competente, deverá verificar, quando da outorga da licença para construção, a existência de Anotações de Responsabilidade Técnica - ART simultâneas, em nome do profissional responsável pela referida obra.

## CAPÍTULO III DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Seção I Da Consulta Prévia

**Art. 16.** Para aprovação do projeto, e/ou para concessão de licença para construção, deverá o profissional devidamente habilitado ou o proprietário encaminhar ao órgão competente da Prefeitura a “Consulta Técnica Prévia”, em formulário fornecido pela Prefeitura, devidamente preenchida e assinada pelo Responsável, acompanhada de cópia do espelho do IPTU do corrente ano.

**Parágrafo único** - A Prefeitura terá um prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas para a devolução da “Consulta Prévia” contendo as notas de alinhamento e nivelamento e os parâmetros urbanísticos incidentes sobre o lote.

**Art. 17.** As notas de alinhamento serão fornecidas em forma de desenho esquemático e terão validade de 2 (dois) anos a partir da data de sua expedição (Modificado pela Lei Complementar 014 de 17 de dezembro de 2007.).

**§ 1º.** O desenho esquemático indicará pontos piquetados do terreno (Modificado pela Lei Complementar 014 de 17 de dezembro de 2007.).

**§ 2º.** Quando o grade da via pública estiver sujeito à futura modificação, o desenho esquemático deverá conter esta ressalva.

**Art. 18.** Fica a critério do órgão competente da Prefeitura a definição dos casos em que será necessária a realização de vistoria para verificação das condições do local da obra, seguida da emissão da “Consulta Técnica Prévia”.

## Seção II Da Aprovação do Projeto e da Licença para Construção

**Art. 19.** Quaisquer obras de construção, demolição ou reforma, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão de licença pelo órgão competente do Município, de acordo com as exigências contidas neste Código.

**§1º.** O prazo máximo para aprovação do projeto e concessão de licença para construção é de 45 (quarenta e cinco) dias a partir da data de entrada no órgão municipal competente.

**§2º.** Quando da solicitação da licença de construção deverá o interessado apresentar o responsável técnico pela execução da obra, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica e assinatura no projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura.

**Art. 20.** Estarão isentas da aprovação de projeto as edificações destinadas à habitação unifamiliar com projeto padrão fornecido pela Prefeitura.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Art. 21.** Deverão ser encaminhados ao órgão competente da Prefeitura, para aprovação do projeto de arquitetura e outorga de licença para construção, os seguintes documentos:

- I - cópia da “Consulta Técnica Prévia”, quando for o caso;
- II - anexar 01 cópia do projeto para análises e correções. Concluídas as correções, anexar três cópias assinadas do projeto para aprovação e emissão de documentos;
- III - cópia de documento comprobatório da propriedade do imóvel;
- IV - cópia da guia de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;
- V - documentação do profissional ou empresa responsável pela execução do projeto e da obra;
- VI - laudo de exigências expedido pelo Corpo de Bombeiros, quando for necessário;
- VII – Laudo de exigências da Secretaria de Meio Ambiente, quando for necessário.

§ 1º. Fica a critério do órgão municipal competente exigência de projetos complementares conforme anexo 1, para efeito de consulta e arquivamento.

§ 2º. O Município devolverá ao interessado dois jogos de cópias, ficando a terceira arquivada pela Prefeitura Municipal.

§ 3º. O recolhimento de pagamento da Licença para Construção deverá ser efetuado conforme tabela do órgão competente da Prefeitura.

§ 4º. A retirada da documentação do processo de aprovação, dependerá da apresentação do pagamento das taxas referentes ao mesmo, que deverá ser anexado ao processo em questão.

**Art. 22.** As obras de construção ou reforma de iniciativa pública, executadas pelo próprio Poder Público ou por terceiros, deverão ser aprovadas junto ao órgão competente da Prefeitura.

§ 1º. Para os casos descritos no caput deste artigo deverão ser encaminhados ao órgão competente da Prefeitura os seguintes documentos:

- I - três cópias do projeto arquitetônico;
- II - comprovante de registro do imóvel no Patrimônio Municipal ou no Cadastro Imobiliário;
- III - uma via da documentação de Responsabilidade Técnica do profissional ou empresa responsável pela execução do projeto e da obra;
- VI - laudo de exigências expedido pelo Corpo de Bombeiros, quando for necessário;
- VII – Laudo de exigências da Secretaria de Meio Ambiente, quando for necessário.

§ 2º. Fica a critério do órgão municipal competente exigência de projetos complementares conforme anexo 1, para efeito de consulta e arquivamento.

**Art. 23.** Todas as edificações destinadas à habitação unifamiliar, com projeto-padrão fornecidos pela Prefeitura ficarão sujeitas à concessão de licença, conforme legislação específica.

§ 1º. O interessado deverá encaminhar ao órgão competente do Município, os seguintes documentos:

- I - solicitação de projeto-padrão em formulário próprio, fornecido pela Prefeitura, devidamente preenchido e assinado o requerimento no protocolo.
- II - cópia de documento comprobatório da propriedade do imóvel.
- III – cópia da guia de pagamento do IPTU.

§ 2º. A liberação do projeto-padrão da Prefeitura deverá obedecer aos seguintes requisitos:

- I - o interessado não poderá possuir nenhum imóvel edificado em seu nome no Município;
- II - o terreno deverá ser predominantemente plano e não possuir outras construções;
- III – será permitido apenas um projetos padrão da Prefeitura por lote.

§ 3º. Não serão permitidas alterações no perímetro e área de construção do projeto padrão da Prefeitura sob pena de cancelamento da licença de construção.

§4º. O prazo para aprovação da solicitação de projeto-padrão da prefeitura e outorga da licença para construção será de 45 (quarenta e cinco) dias a partir da data de entrada do requerimento no órgão municipal competente.

**§5º. Aprovada a solicitação de projeto-padrão, o Município, através de órgão competente, fornecerá ao interessado:**

- I - uma via do formulário contendo as notas de alinhamento.
- II - a licença para construção;
- III - 1 (uma) via do projeto-padrão;
- IV – Certificado de numeração.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**§6º.** Para os casos descritos no caput deste artigo a Prefeitura assumirá a responsabilidade técnica da obra, desde que observado o §3º deste artigo.

**Art. 24.** As instalações prediais, quando exigidos os seus projetos, deverão ser aprovadas e fiscalizadas pelas repartições competentes estaduais ou municipais, ou pelas concessionárias de serviço público, pelas empresas ou entidades que as normalizam.

**§1º.** Se durante o processo de aprovação dos projetos das instalações prediais houver necessidade de alteração do projeto de arquitetura, deverá o proprietário ou responsável pela obra providenciar nova cópia do projeto com as devidas alterações indicadas sobre o projeto original e encaminhá-la ao órgão competente da Prefeitura, solicitando sua aprovação.

**§2º.** A solicitação de aprovação descrita no parágrafo anterior implicará em novo processo de aprovação de projeto de arquitetura, desde que as alterações solicitadas não desrespeitem o disposto nesta Lei ou normas urbanísticas incidentes sobre o lote.

**Art. 25.** Dependerá de aprovação prévia do órgão competente da Prefeitura qualquer forma alternativa de captação de água para consumo.

**Parágrafo único** - Deverá o proprietário ou responsável técnico pela obra, no ato da aprovação do projeto, apresentar parecer favorável, do órgão competente ou de firma especializada, quanto ao potencial de abastecimento e a potabilidade da água e o detalhamento do projeto de captação a ser executado.

**Art. 26.** No ato da aprovação do projeto será outorgada a licença para construção desde que apresentada a documentação de Responsabilidade Técnica do profissional ou empresa responsável pela execução do projeto e da obra, que terá prazo de validade de 3 (três) anos, podendo ser revalidada até o término da obra.

**Parágrafo único** - Decorrido o prazo inicial de 01(um) ano, sem que a obra tenha sido iniciada, considerar-se-á automaticamente revogada a licença, ficando sujeito à nova solicitação de aprovação.

**Art. 27.** Em caso de paralisação da obra, o responsável técnico deverá informar o Município, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

**§1º.** Para o caso descrito no caput deste artigo, mantém-se o prazo inicial de validade para construção.

**§2º.** Verificando-se a paralisação de uma obra por mais de 120 (cento e vinte) dias, o proprietário deverá providenciar o fechamento do terreno no alinhamento do logradouro, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**§3º.** O reinício de qualquer obra paralisada por mais de 180 (cento e oitenta) dias depende de novo alvará.

**Art.28.** É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura após sua aprovação sem o prévio consentimento do Município, especialmente dos elementos geométricos essenciais da construção, sob pena de cancelamento de sua licença e multas.

**Parágrafo único** - A execução de modificações em projetos de arquitetura aprovados com licença ainda em vigor, que envolva partes da construção ou acréscimo de área ou altura construída, somente poderá ser iniciada após a sua aprovação.

**Art.29.** Durante a construção da edificação, deverão ser mantidos na obra, com fácil acesso à fiscalização, os seguintes documentos:

I - alvará de licença para construção;

II - cópia do projeto aprovado, assinado pela autoridade competente e pelos profissionais responsáveis.

**Parágrafo único** - Para as edificações destinadas à habitação unifamiliar, com projeto fornecido pela Prefeitura, deverão ser mantidos na obra:

I - o alvará de licença para construção;

II - cópia do projeto assinado pela autoridade competente.

## Seção III Da Licença para Demolição



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Art. 30.** Nenhuma demolição de edificação poderá ser efetuada sem comunicação prévia ao órgão competente do Município, através de requerimento, que após vistoria expedirá a licença para demolição.

**§1º.** O proprietário deverá anexar ao requerimento os seguintes documentos:

**I** - cópia do documento que comprove a propriedade do imóvel;

**II** – cópia do carnê de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, com pagamento em dia;

**III** - comprovante de pagamento da Licença para Demolição;

**IV** – cópia do documento de Responsabilidade Técnica de profissional habilitado para acompanhamento da demolição.

**§2º.** A licença para demolição será expedida juntamente com a licença para construção, quando for o caso.

**§3º.** O recolhimento de pagamento da licença para demolição deverá ser efetuado conforme tabela do órgão competente da Prefeitura.

## Seção IV

### Da Autenticação ou Regularização de Obras

**Art. 31.** Entende-se por autenticação de obra, as construções existentes, lançadas no Cadastro Municipal, que tiveram uma aprovação de projeto no passado.

**Art. 32.** Entende-se por regularização de obra, as construções que não possuem aprovação pelo órgão competente do Município, mesmo que lançadas no Cadastro Municipal.

**Parágrafo único** - A regularização de obras somente poderá ser feita desde que a mesma atenda o disposto no presente Código, e nas Leis que compõem o Plano Diretor do Município, ou em outro instrumento legal específico.

## Seção IV

### Do Certificado de Mudança de Uso

**Art. 33.** Será objeto de pedido de certificado de mudança de uso qualquer alteração quanto à utilização de uma edificação que não implique alteração física do imóvel, desde que verificada a sua conformidade com a legislação referente ao Uso e Ocupação do Solo para o local.

**Art.34.** Para solicitação do certificado de mudança de uso,deverá ser apresentado, ao órgão competente do Município, o projeto de arquitetura com sua nova utilização e com o novo destino de seus compartimentos.

## Seção V

### Do “Habite-se”

**Art. 35.** Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade.

**§1º.** É considerada em condições de habitabilidade a edificação que:

**I** - garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;

**II** - possuir todas as instalações previstas em projeto funcionando a contento;

**III** - for capaz de garantir a seus usuários padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar, conforme projeto aprovado;

**IV** - não estiver em desacordo com as disposições deste Código;

**V** - atender às exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico;

**VI** - tiver garantida solução de esgotamento sanitário previsto em projeto aprovado.

**Art. 36.** Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar ao Município o “**habite-se**” da edificação e apresentar ao órgão municipal competente os seguintes documentos:

**I** - cópia do projeto aprovado pela prefeitura;

**II** - cópia da licença para construção emitida pela prefeitura;

**III** - documentos que comprovem as aprovações das instalações prediais, pelas repartições competentes estaduais ou municipais ou pelas concessionárias de serviço público;

**IV**– cópia do certificado de aprovação emitido pelo Corpo de Bombeiros.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**§1º.** Estão incluídas nas exigências deste artigo as obras de construção ou reforma de iniciativa pública, executada por terceiros ou pelo próprio Poder Público.

**§2º.** Não será concedido o habite-se para projetos de regularização e autenticação ou para imóveis semi-acabados.

**Art. 37.** A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de seu requerimento, e o “habite-se” concedido ou recusado dentro de outros 30 (trinta) dias.

**Parágrafo único** - Durante a vistoria deverá ser verificado o cumprimento das seguintes exigências:

**I** - estar a edificação em condições de habitabilidade (Condições de acesso; estabilidade estrutural; instalações prediais; revestimentos internos; emboço externo com selador; esquadrias; fechamento da edificação);

**II** - estar a obra executada de acordo com os termos do projeto aprovado pela Prefeitura;

**III** - ter as instalações prediais executadas de acordo com a aprovação pelas repartições competentes estaduais ou municipais, ou pelas concessionárias de serviço público, quando for o caso;

**IV** - ter as instalações PNE finalizadas, de acordo com as normas técnicas específicas, quando for o caso.

**Art. 38.** Será concedido o “habite-se” parcial de uma edificação nos seguintes casos:

**I** - prédio composto de parte comercial e parte residencial utilizadas de forma independente;

**II** - quando se tratar de uma construção feita independentemente, mas no mesmo lote;

**III** - quando se tratar de edificação em vila, estando seu acesso e infraestrutura coletivos devidamente concluídos.

**§1º.** O “habite-se” parcial não substitui o “habite-se” que deve ser concedido ao final da obra.

**§2º.** Para a concessão do “habite-se” parcial, fica a Prefeitura Municipal sujeita aos prazos e às condições estabelecidas no caput do art. 37 deste Código.

**§3º.** Somente serão concedidos alvarás definitivos para o exercício de atividades econômicas no município para edificações regularizadas e com “habite-se”.

## CAPÍTULO IV DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

**Art. 39.** Os projetos de arquitetura para efeito de aprovação e outorga de licença para construção, bem como os projetos de autenticação e regularização de obras deverão conter, obrigatoriamente, as seguintes informações:

**§1º.** No carimbo do projeto:

**I** - nome e assinatura do proprietário, do autor do projeto e/ou do responsável técnico pela obra;

**II** - quadro contendo a relação das áreas de construção ou regularização, áreas livres e da área total de cada unidade ou pavimento, área do lote e taxa de ocupação;

**III** - planta de localização, podendo ser sem escala, onde constarão a indicação da esquina mais próxima, indicação dos logradouros, da numeração dos lotes vizinhos e do lote a ser construído, quando houver;

**§2º.** No projeto:

**I** - carimbo em todas as pranchas;

**II** - planta esquemática de situação do lote, com orientação do norte magnético, nome e cota de largura de logradouros e dos passeios contíguos ao lote, na escala de 1:200 (um para duzentos) ou 1:250 (um para duzentos e cinquenta), onde constarão:

**a)** projeção da edificação ou das edificações dentro do lote e as cotas, figurando, ainda, rios, canais e outros elementos informativos, com suas respectivas cotas de amarração;

**b)** dimensões das divisas do lote e dos afastamentos da edificação em relação às divisas e a outras edificações porventura existentes;

**c)** dimensões externas da edificação;

**d)** nome dos logradouros contíguos ao lote;

**e)** lotes vizinhos à edificação ou demais confrontantes;

**III** - planta baixa de cada pavimento da edificação na escala mínima de 1:75 (um para setenta e cinco) ou 1:50 (um para cinquenta), a critério do órgão competente da Prefeitura e onde constarão:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

- a) dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação (inclusive peitoris), ventilação, garagens e áreas de estacionamento;
- b) finalidade de cada compartimento;
- c) traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- d) indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra;
- e) indicação de níveis internos e externos da edificação.

**IV** - cortes transversais e longitudinais na escala mínima de 1:75 (um para setenta e cinco) ou 1:50 (um para cinquenta), a critério do órgão competente da Prefeitura e em número suficiente ao perfeito entendimento do projeto, dos compartimentos, níveis dos pavimentos, alturas das janelas e peitoris e demais elementos, com indicação, quando necessário, dos detalhes construtivos em escalas apropriadas;

**V** - planta de cobertura com indicação do sentido de escoamento das águas, localização das calhas, tipo de inclinação da cobertura, caixa d'água, casa de máquina e todos os elementos componentes da cobertura, na escala mínima de 1:100 (um para cem), ou a critério do órgão competente da Prefeitura;

**VI** - A planta de cobertura não deverá ser representada na planta de situação para a verificação mais facilitada dos índices urbanísticos relacionados à ocupação do terreno;

**VII** - elevação das fachadas voltadas para a via pública, na escala mínima de 1:75 (um para setenta e cinco) ou 1:50 (um para cinquenta), a critério do órgão competente da Prefeitura.

**§3º.** No caso de projetos envolvendo movimento de terra, será exigido corte esquemático com indicação de taludes e demais obras de contenção.

## CAPÍTULO V DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

### Seção I Disposições Gerais

**Art. 40.** A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de concedida a licença para construção.

**Parágrafo único** - São atividades que caracterizam o início de uma construção:

**I** - o preparo do terreno, com ou sem movimento de terra;

**II** - a abertura de cavas para fundações;

**III** - início de execução de fundações.

### Seção II Do Canteiro de Obras

**Art. 41.** A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a obra, somente terá sua licença concedida pelo órgão competente do Município, mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venha causar ao trânsito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos e desde que, após o término da obra, seja restituída a cobertura vegetal preexistente à instalação do canteiro de obras.

**Art. 42.** É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e logradouros públicos, bem como a sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

**Parágrafo único** - A não retirada dos materiais de construção ou do entulho autoriza a Prefeitura Municipal a fazer a remoção do material encontrado em via pública, dando-lhe destino conveniente, e a cobrar dos executores da obra a despesa de remoção, aplicando-lhe as sanções cabíveis.

### Seção III Dos Tapumes e dos Equipamentos de Segurança

**Art. 43.** Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção à segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observado o disposto nesta seção.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Art. 44.** Nenhum reparo, reforma ou demolição poderão ser executados no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar de execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

**Parágrafo único** - Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição pelo órgão competente do Município, da licença de construção ou demolição.

**Art. 45.** Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio sendo que, no mínimo, 0,80m serão mantidos livres para o fluxo de pedestres.

**Parágrafo único** - O Município, através do órgão competente, poderá autorizar, por prazo determinado, ocupação superior à fixada neste artigo, desde que seja tecnicamente comprovada sua necessidade e adotadas medidas de proteção para circulação de pedestres.

**Art.46.** Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

## CAPÍTULO VI DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 47.** Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações, para os fins desta Lei, deverão seguir a classificação de usos e atividades das Leis de Uso e Ocupação do Solo em vigor para os núcleos urbanos do Município.

**Art. 48.** As edificações destinadas a atividades de caráter temporário não estão isentas de obediência aos parâmetros mínimos relativos a conforto, segurança e higiene estabelecidos neste Código, bem como às normas específicas segundo a natureza de sua atividade.

**Art. 49.** O uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços será permitido somente quando a natureza das atividades comerciais ou de serviços não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores e o seu acesso for independente a partir do logradouro público.

**Parágrafo único.** Para o caso de residências superpostas (duas) deverão ser respeitados os seguintes requisitos.

**I** - os acessos deverão ser independentes, a partir do logradouro público;

**II** - deverá existir para uso da residência superior um vestíbulo de acesso entre o primeiro degrau da escada e a porta de entrada, sendo que a distância entre a porta de entrada e o primeiro degrau da escada será no mínimo de 1,50 m (um metro e meio);

**III** - a residência superior deverá possuir um patamar de largura igual a da escada e comprimento mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), localizado entre o último degrau da escada e qualquer abertura existente;

**Art. 50.** Todas as edificações deverão atender, naquilo que couber, às disposições legais específicas:

**I** - Normas de Concessionárias de Serviços Públicos;

**II** - Normas de Segurança Contra Incêndio do Corpo de Bombeiros;

**III** - Normas de Segurança e Medicina do Trabalho da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT.

**Art. 51.** As edificações destinadas às atividades de saúde, além das disposições desta Lei que lhe couberem, deverão atender às disposições legais estabelecidas pelo Ministério da Saúde e pela Secretaria Municipal de Saúde.

**Art.52.** As edificações destinadas às atividades de educação, além das disposições desta Lei que lhe couberem, deverão atender às disposições legais estabelecidas pela Secretaria Municipal de Educação.

**Parágrafo único** - As instalações das edificações destinadas às atividades de educação deverão apresentar condições técnico-construtivas compatíveis com as características do grupo etário que compõe sua clientela.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Art.53.** As edificações destinadas às atividades comerciais de gênero alimentício ou congêneres deverão obedecer, além das disposições desta Lei que lhe couberem, às restrições das autoridades sanitárias competentes.

**Art. 54.** As edificações destinadas às atividades de hospedagem serão definidas segundo os seguintes tipos básicos:

**I - Hotel:** meio de hospedagem do tipo convencional e mais comum, normalmente localizado em áreas urbanas e destinado a atender turistas, tanto em viagens de lazer, quanto em viagens de negócios;

**II - Hotel Histórico:** meio de hospedagem instalado, total ou parcialmente, em edificação de valor histórico ou de significado regional ou local reconhecido pelo Poder Público;

**III - Hotel de Lazer:** meio de hospedagem normalmente localizado fora de áreas urbanas, com áreas não edificadas amplas e com aspectos arquitetônicos e construtivos, instalações, equipamentos e serviços especificamente destinados à recreação e ao entretenimento, que o tornam prioritariamente destinado ao turista em viagem de lazer;

**IV - Pousada:** meio de hospedagem de aspectos arquitetônicos e construtivos, instalações, equipamentos e serviços mais simplificados, normalmente limitados, apenas, ao necessário à hospedagem do turista para aproveitamento do atrativo turístico junto ao qual o estabelecimento se situa.

**§1º.** Inclui-se no tipo Hotel de Lazer o empreendimento denominado “Resort”, como tal entendido que:

**I -** esteja localizado em área com conservação ou equilíbrio ambiental;

**II -** tenha sido a sua construção antecipada por estudos de impacto ambiental e pelo planejamento da ocupação do uso do solo, visando à conservação ambiental;

**III -** tenha área total e não edificada, bem como infraestrutura de entretenimento e lazer, significativamente superiores às dos empreendimentos similares.

**§2º.** Incluem-se no tipo Hotel os hotéis-residência ou apart-hotéis e os motéis.

**§3º.** Incluem-se no tipo Pousada os albergues ou similares.

**Art. 55.** Todas as edificações destinadas às atividades de hospedagem definidas no artigo anterior deverão atender aos seguintes padrões quanto aos seus aspectos construtivos:

**I -** edificações construídas ou adaptadas para a atividade;

**II -** áreas destinadas aos serviços de hospedagem própria, separadas entre si e independente das demais, no caso de edificações que atendam a outros fins;

**III -** unidades habitacionais dispendo de aberturas para o exterior, para fins de iluminação e ventilação;

**IV -** banheiros dispendo de ventilação natural, com abertura direta para o exterior;

**V -** serviços básicos de abastecimento de água, bem como de energia elétrica, tratamento de efluentes e acondicionamento de resíduos sólidos, com destinação adequada.

**Art. 56.** As edificações destinadas às atividades de hospedagem do tipo Hotel Histórico ficarão sujeitas a restrições de natureza arquitetônica e construtiva, definidas por órgão competente da Prefeitura, que avaliará cada caso separadamente.

## CAPÍTULO VII DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

### Seção I

#### Disposições Gerais

**Art. 57.** Os projetos de construção ou reforma de edificações deverão atender aos padrões mínimos de segurança, conforto e salubridade de que trata a presente Lei e aplicar os seguintes conceitos básicos que visam racionalizar o uso de energia elétrica nas construções:

**I -** escolha de materiais construtivos adequados às condicionantes externas;

**II -** uso das propriedades de reflexão e absorção das cores empregadas;

**III -** emprego de equipamentos eficientes;

**IV -** correta orientação da construção e de seus vãos de iluminação e ventilação em função das condicionantes locais;

**V -** adoção de iluminação e ventilação naturais, sempre que possível;

**VI -** dimensionamento dos circuitos elétricos de modo a evitar o desperdício em sua operação.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

## Seção II

### Dos Passeios e das Vedações dos Terrenos

**Art. 58.** Competem ao proprietário a construção, a reconstrução e a conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno, edificados ou não.

**Parágrafo único** - Nos casos de acidentes e obras que afetem a integridade do passeio, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições originais do passeio danificado.

**Art. 59.** Os passeios deverão se adequar às condições geoclimáticas locais, garantir trânsito, acessibilidade e segurança às pessoas sadias ou portadoras de deficiência, durabilidade, fácil manutenção, além de contribuírem para a boa qualidade ambiental e paisagística do lugar.

**§1º.** O piso do passeio deverá ser de material resistente, lavável, antiderrapante (do tipo hidráulico), e não interrompido por mudanças de nível, e terá padrão definido a critério do Município, visando garantir um padrão urbanístico que identifique a cidade de Porto Real.

**§2º.** O piso do passeio deverá ter declividades longitudinais e transversais que garantam o perfeito escoamento, por gravidade, das águas pluviais.

**§3º.** Todos os passeios deverão possuir rampas de acesso junto às faixas de travessia.

**Art. 60.** São obrigatórias, competindo aos seus proprietários à construção, a reconstrução e a conservação das vedações, sejam elas muros ou cercas, em toda a extensão das testadas dos terrenos não edificados, situados em logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio.

**§1º.** Não será permitido o uso de material perfuro cortante das vedações dos terrenos, tais como arame farpado ou assemelhados, no perímetro urbano do Município.

**§2º.** O Município poderá exigir e definir o prazo para construção, reparação ou reconstrução das vedações dos terrenos.

**§3º.** Na recusa do proprietário em fazer a vedação, o Município poderá, a seu critério, fazê-lo e cobrar, mesmo que judicialmente, do proprietário, com juros, multa e custos judiciais.

**Art. 61.** O Município poderá exigir dos proprietários, a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possam ameaçar a segurança pública.

**Art. 62.** Fica a critério do Município estabelecer padrões de projeto para construção de vedações, visando garantir maior conforto e bem-estar públicos.

**Art. 63.** Os passeios de logradouros em plano inclinado serão constituídos de rampas ou escadas, conforme a inclinação que apresentem.

**§1º.** Serão constituídos de rampas os passeios que possuírem inclinação igual ou inferior a 8,33%.

**§2º.** Serão constituídos de escada os passeios que possuírem inclinação superior a 8,33% e igual ou inferior a 16,66% e deverão apresentar degraus com altura máxima igual a 0,18m (dezoito centímetros) e largura mínima igual a 1,00m (um metro).

## Seção III

### Do Terreno e das Fundações

**Art. 64.** Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.

**Parágrafo único** - Os trabalhos de saneamento do terreno deverão estar comprovados através de laudos técnicos, pareceres ou atestados que certifiquem a realização das medidas corretivas, assegurando as condições sanitárias, ambientais e de segurança para a sua ocupação, assinados por profissionais habilitados e acompanhados de sua respectiva documentação de Responsabilidade Técnica de seus conselhos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Art. 65.** As fundações deverão ser executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadir o leito da via.

## **Seção IV Das Estruturas, das Paredes e dos Pisos**

**Art. 66.** Os elementos estruturais, paredes divisórias e pisos deverão garantir:

- I - resistência ao fogo;
- II - impermeabilidade;
- III - estabilidade da construção;
- IV - bom desempenho térmico e acústico das unidades;
- V - acessibilidade.

**Art. 67.** Todas as instalações sanitárias e cozinhas deverão:

- I - ter piso revestido de material resistente, lavável, impermeável e de fácil limpeza;
- II - ter paredes revestidas de material resistente, liso, lavável, impermeável e de fácil limpeza até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 68.** Os compartimentos das edificações onde houver fabricação de alimentos e refeitórios deverão:

- I - ter piso revestido de material resistente, lavável, impermeável, antiderrapante e de fácil limpeza;
- II - ter paredes revestidas até ao teto de material resistente, liso, lavável, impermeável e de fácil limpeza.

**Art. 69.** Os compartimentos das edificações onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos, deverão ter piso revestido de material resistente, lavável, impermeável, antiderrapante e de fácil limpeza; e paredes revestidos de material resistente, lavável, impermeável e de fácil limpeza.

**Art. 70.** Os compartimentos das edificações onde houver manipulação ou armazenagem de produtos químicos deverão:

- I - ter piso revestido de material resistente, incombustível, lavável, impermeável, antiderrapante e de fácil limpeza;
- II - ter paredes revestidas de material resistente, incombustível, liso, lavável, impermeável e de fácil limpeza.

## **Seção V Das Coberturas**

**Art. 71.** Nas coberturas deverão ser empregados materiais impermeáveis, incombustíveis e resistentes à ação dos agentes atmosféricos.

**Art. 72.** As coberturas não deverão ser fonte importante de carga térmica ou de ruído para as edificações.

**§1º.** As coberturas de ambientes climatizados devem ser isoladas termicamente.

**§2º.** Quando existir, o ático deverá conter elementos que garantam a sua ventilação.

**Art. 73.** Terraços de cobertura deverão ter revestimento externo impermeável, assentado sobre estrutura conveniente, isolante e elástica, para evitar o fendilhamento da impermeabilização, com juntas de dilatação para grandes extensões, e revestimentos superficiais rígidos.

**Art. 74.** Os terrenos deverão ter declividade adequada de escoamento das águas para o exterior, por meio de ralos e condutores.

**Art. 75.** As coberturas deverão ser completamente independentes das edificações vizinhas já existentes, e serão interrompidas nas linhas de divisa.

Parágrafo Único – A cobertura das edificações agrupadas horizontalmente deverá ser estruturada independentemente para cada unidade autônoma, propiciando total separação entre os elementos estruturais das unidades.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

## Seção VI Das Fachadas e dos Corpos em Balanço

**Art. 76.** É livre a composição das fachadas desde que sejam garantidas as condições térmicas, luminosas e acústicas internas e de segurança, presentes nas disposições desta Lei.

**Art. 77.** Sobre os afastamentos frontais serão permitidas as projeções de marquises, desde que respeitadas as seguintes condições:

**I** - ter profundidade equivalente à metade da largura do afastamento, sendo a mínima permitida igual a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

**II** - ter altura mínima igual a 2,80 (dois metros e oitenta centímetros);

**III** - não interferir nas condições do logradouro quanto à sinalização, posteamento, arborização, sombreamento e redes de infraestrutura.

**§1º.** As marquises deverão ser construídas com material incombustível.

**§2.** As águas pluviais coletadas sobre marquises e coberturas deverão ser conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem, não podendo, em hipótese alguma, serem drenadas por sobre o passeio, ou logradouro público, em toda a sua extensão.

**Art. 78.** Os beirais deverão ser construídos de maneira a não permitirem o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou o logradouro público.

**Art. 79.** Sobre os afastamentos serão permitidas construções em balanço (sacadas, varandas, balcões, saliências), a partir do pavimento superior, com no máximo 2,00m (dois metros) de projeção, e afastadas 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais do terreno.

## Seção VII Dos Compartimentos

**Art. 80.** Classificam-se os compartimentos da edificação, segundo sua destinação e o tempo destinado de permanência humana em seu interior, em:

**I** – de permanência prolongada;

**II** – de permanência transitória;

**III** – sem permanência;

**IV** – especiais.

**Art. 81.** São considerados compartimentos de permanência prolongada os abaixo listados e seus similares:

**I** – quartos, e salas em geral;

**II** – lojas, escritórios e oficinas ou locais de trabalho;

**III** – salas de aula, biblioteca e laboratórios didáticos;

**IV** – laboratórios, enfermarias, ambulatórios e consultórios;

**V** – cozinhas e refeitórios;

**VI** – locais fechados para a prática de esportes ou ginástica.

**Art. 82** - são considerados compartimentos de permanência transitória os baixos listados e seus similares:

**I** – escadas e rampas, seus patamares e antecâmara;

**II** – corredores e passagens;

**III** – átrios e vestíbulos;

**IV** – banheiros, lavabos e outras instalações sanitárias;

**V** – depósitos e rouparias;

**VI** – vestiários e camarins;

**VII** – lavanderias e áreas de serviços.

**Art. 83.** Os compartimentos sem permanência são aqueles que não se destinam à permanência humana, perfeitamente caracterizada no projeto.

**Art. 84.** São considerados compartimentos especiais os abaixo listados ou similares:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

- I – auditório, anfiteatros, cinemas e outras salas de espetáculos;
- II – museus e galerias de arte;
- III – estúdios de gravação, rádio e televisão;
- IV – laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som;
- V – centros cirúrgicos e salas de reio-x;
- VI – salas de computadores, transformadores e telecomunicações;
- VII - duchas e saunas;
- VIII – garagens;
- IX – instalações para serviços de copa em edificações ou para comércio e serviços.

**Art. 85.** Os compartimentos com outras destinações ou particularidade especiais serão classificados com base na sua similaridade com aqueles listados nos artigos 81, 82, 83 e 84, observadas as exigências de higiene, conforto e salubridade de cada função ou atividade.

**Art. 86.** Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), e os de permanência transitória, pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

**§1º.** No caso de tetos inclinados, o ponto mais baixo deverá ter altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

**§2º.** No caso de varandas com tetos inclinados, o ponto mais baixo deverá ter altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

**Art. 87.** Os compartimentos de permanência prolongada, exceto cozinhas, deverão ter área útil mínima de 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso.

**§1º.** Admite-se área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) para cozinhas.

**§2º.** No caso de áreas conjugadas, sala/quarto e sala/cozinha, a área mínima será de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados), de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 3,00 m (três metros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso.

**Art. 88.** Os compartimentos de permanência transitória deverão ter área útil mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um e meio metros quadrados), com diâmetro mínimo de 0,90m

**Parágrafo único** - Nas edificações residenciais, pelo menos um banheiro deverá ter área útil mínima igual a 2,50m<sup>2</sup> (dois e meio metros quadrados).

**Art. 89.** As edificações destinadas às atividades de hospedagem deverão:

- I - prever local específico para o serviço de portaria ou recepção e refeições, quando for o caso;
- II - ter no mínimo 90% (noventa por cento) das unidades de alojamento com área igual ou superior a 12m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);
- III - prever áreas sociais na proporção de 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por unidade habitacional, entendendo-se como tais o somatório das áreas de acesso e uso comum dos hóspedes;
- IV - garantir o acesso às unidades de alojamento a partir das áreas principais de circulação comuns do estabelecimento.

**Parágrafo único** - Nas edificações destinadas às atividades de hospedagem 2% (dois por cento) ou mais do total de suas unidades de alojamento, garantindo o mínimo de uma, deverão ser adaptadas ao uso por pessoas portadoras de deficiência e atender às seguintes exigências:

- I - ter piso uniforme, sem ressalto e antiderrapante;
- II - ter espaço interno livre que permita a circulação e giro completo da cadeira de rodas com diâmetro de 1,50m;
- III - ter as circulações internas com largura mínima de 1m (um metro).

**Art. 90.** Os compartimentos das edificações destinadas à indústria e ao comércio em geral, deverão ter pé-direito mínimo de:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

- I- 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), quando a área do compartimento for inferior a 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);
- II - 3,20m (três metros e vinte centímetros), quando a área do compartimento for superior a 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) e não exceder a 75m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) ;
- III - 4m (quatro metros), quando a área do compartimento exceder a 75m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados).

**Art. 91.** As galerias comerciais deverão ter pé-direito mínimo de 4m (quatro metros).

**Art. 92.** As edificações residenciais multifamiliares com três pavimentos ou mais deverão prever área para recreação de uso comum.

**Art. 93.** As edificações destinadas às atividades de educação deverão ter salas de aula dimensionadas na proporção de 1,20m<sup>2</sup> (um e vinte metros quadrados) por aluno e pé-direito mínimo de 3m (três metros).

**Art. 94.** As edificações destinadas às atividades de educação deverão dispor de local de recreação, coberto e descoberto.

**Parágrafo único** – As áreas de recreação descobertas deverão ser arborizadas e orientadas de forma a garantir incidência solar por, pelo menos, um período de duas horas diárias durante todo o ano.

**Art. 95.** Qualquer compartimento projetado para receber um grande número de pessoas terá sua lotação máxima calculada na proporção de uma pessoa para cada 0,70m<sup>2</sup>, nas áreas destinadas a pessoas sentadas, e uma para cada 0,50m<sup>2</sup>, nas áreas destinadas a pessoas em pé.

**Art. 96.** Será obrigatória a construção de refeitório, na proporção de 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada três funcionários, em toda edificação com atividade prevista para 100 (cem) funcionários ou mais.

**§1º.** O refeitório não poderá ter comunicação direta com os locais de trabalho, instalações sanitárias e locais insalubres ou perigosos.

**§2º.** Para os casos previstos no caput deste artigo, além do refeitório, deverão ser previstos os seguintes compartimentos:

- I - cozinha com área equivalente a 30% (trinta por cento) da área do refeitório e comunicação direta para este;
- II - depósito de gêneros alimentícios com área equivalente a 15% (quinze por cento) da área do refeitório.

**Art. 97.** Será obrigatória a previsão de local para refeições, na proporção de 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada três funcionários, em toda edificação com atividade prevista para 30 (trinta) funcionários ou mais.

**Parágrafo único-** O local para refeições não poderá ter comunicação direta com os locais de trabalho, instalações sanitárias e locais insalubres ou perigosos.

**Art. 98.** As edificações destinadas à instalação de postos de abastecimento de combustível deverão ter os seus compartimentos localizados de forma que as propriedades vizinhas ou logradouros públicos não sejam molestados pelos vapores, jatos e aspersão de água ou óleo originados dos serviços de lubrificação e lavagens.

**Parágrafo único** – Todo o perímetro da edificação deverá ser dotada de calha de captação de águas no piso, de forma a impedir que a mesma chegue ao logradouro público.

## **Seção VIII** **Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos**

**Art. 99.** Deverão ser explorados o uso de iluminação natural e a renovação natural de ar, sem comprometer o conforto térmico das edificações.

**Art. 100.** Deve ser assegurado nível de iluminação e qualidade acústica suficientes, em todos os compartimentos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Art. 101.** Sempre que possível, a renovação de ar deverá ser garantida através de aberturas em diferentes níveis ou através da adoção da ventilação cruzada nos compartimentos, a fim de se evitar zonas mortas de ar confinado.

**Art. 102.** Nos compartimentos de permanência transitória, com exceção dos banheiros, admitir-se-á ventilação indireta ou soluções mecânicas para ventilação, desde que tais sistemas se mantenham desligados quando o compartimento não estiver sendo utilizado.

## Subseção I

### Dos Vãos e Aberturas de Ventilação e Iluminação

**Art. 103.** Todos os compartimentos de permanência prolongada e banheiros deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação abrindo para o exterior da construção.

**Parágrafo único** - Os compartimentos de permanência prolongada e banheiros poderão ser iluminados e ventilados por varandas, terraços e alpendres, desde que a profundidade coberta não ultrapasse a 2m (dois metros).

**Art. 104.** Os vãos úteis para iluminação e ventilação deverão observar as seguintes proporções mínimas:

**I** - 1/6 (um sexto) da área do piso para os compartimentos de permanência prolongada;

**II** - 1/8 (um oitavo) da área do piso para os compartimentos de permanência transitória;

**III** - 1/20 (um vinte avos) da área do piso nas garagens coletivas.

**Art. 105.** Não poderá haver aberturas para iluminação e ventilação em paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou a menos de 1,50m de distância da mesma.

**Art. 106.** A vedação dos vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada deverá prever a proteção solar externa e a ventilação necessária à renovação de ar.

**Art. 107.** A profundidade máxima admitida para os compartimentos de permanência prolongada das edificações residenciais corresponde a 2,5 vezes a altura do ponto mais alto do vão de iluminação do compartimento.

**Parágrafo único.** No caso de cozinhas, a profundidade máxima admitida como iluminada naturalmente corresponde a 2,5 vezes a altura do ponto mais alto do vão de iluminação do compartimento subtraídos 0,80m.

**Art. 108.** As salas de aula das edificações destinadas a atividades de educação deverão ter aberturas para ventilação equivalentes a, pelo menos, 1/3 (um terço) de sua área, de forma a garantir a renovação constante do ar, e que permitam a iluminação natural mesmo quando fechadas.

**Art. 109.** Em qualquer estabelecimento comercial ou industrial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistema de exaustão dotados de proteção telada e que garantam a perfeita evacuação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar nem nas unidades vizinhas.

**Art. 110.** As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de produtos químicos deverão ter aberturas de iluminação e ventilação dos compartimentos da linha de produção, dotadas de proteção telada.

## Subseção II

### Dos Afastamentos, Prismas de Ventilação e Iluminação

**Art. 111.** Será permitida a construção de prismas de ventilação e iluminação (PVI) que possam inscrever seção circular com diâmetro não inferior a 1,5m (um metro e meio), com área mínima de 6,00 (seis)m<sup>2</sup> para compartimentos de permanência prolongada, até 02 (dois) pavimentos.

**§1º.** Não serão permitidos PVI's com menos de quatro faces.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**§2º.** Serão permitidos PVI's em edificações de mais de dois pavimentos que possam inscrever seção circular com diâmetro não inferior a 1,5m (um metro e meio) para compartimentos de permanência transitória;

**§3º.** Serão permitidos PVI's em edificações de mais de dois pavimentos que possam inscrever seção circular com diâmetro não inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em edificações de 3 a 4 pavimentos e 3,0 (Três) metros em edificações de 5 a 6 pavimentos para compartimentos de permanência prolongada.

**§4º.** A cada pavimento acrescido haverá um aumento de 20% da área dos prismas de ventilação.

**Art. 112.** Os prismas de ventilação e iluminação deverão ser revestidos internamente em cor clara e visitáveis na base, onde deverá existir abertura que permita a circulação do ar, e sem qualquer tipo de cobertura.

**Art. 113.** Somente serão permitidos elementos construtivos projetados sobre os prismas de ventilação e iluminação quando a distância entre esses elementos mantiver a relação estabelecida no caput do **art. 111** deste Código.

## Subseção III Da Acústica dos Compartimentos

**Art. 114.** Quaisquer edificações que abriguem atividades geradoras de ruído deverão submeter-se aos níveis admissíveis estabelecidos nos Códigos Municipais de Posturas e do Meio Ambiente.

**Parágrafo único** - Para os casos em que os níveis de ruído ultrapassemos estabelecidos em lei municipal será obrigatório o tratamento acústico dos compartimentos em que tenha origem o ruído, utilizando tecnologia apropriada, até que se obtenha os níveis satisfatórios.

## Seção IX Dos Vãos de Passagens e das Portas

**Art. 115.** Os vãos de passagens e portas deverão ter os seguintes vãos livres mínimos.

**I** - compartimentos de permanência prolongada com **0,70m** (setenta centímetros);

**II** - compartimentos de permanência transitória com 0,60m (sessenta centímetros);

**III** - anexos principais de edificações de uso público com **1,20m** (um metro e vinte centímetros).

**Parágrafo único** - Em portas de mais de uma folha, pelo menos uma das folhas deverá, quando aberta, deixar um vão livre de 0,70m (setenta centímetros).

**Art. 116.** Todos os vãos de portas e passagens integrantes de rotas acessíveis deverão atender aos requerimentos da NBR 9050 e as seguintes larguras mínimas:

**I** - Portas - vão livre mínimo com 0,80m (oitenta centímetros) de largura.

**II** - Vãos para passagem - vão livre mínimo com 0,90m (noventa centímetros) de largura.

**Art. 117.** As portas dos compartimentos onde estejam instalados aquecedores a gás deverão ser dotadas de elementos em sua parte inferior de forma a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação de eventual escapamento de gás.

**Art. 118.** As portas de acesso dos compartimentos projetados para receber um grande número de pessoas deverão atender às seguintes disposições:

**I** - as saídas deverão ter comunicação direta com o logradouro público;

**II** - as folhas das portas de saída não poderão abrir diretamente sobre o passeio do logradouro público;

**III** - para o público haverá sempre, no mínimo, uma porta de entrada e outra de saída do recinto, situadas de modo a não haver sobreposição de fluxo, com largura mínima de 2m (dois metros), sendo que a soma das larguras de todas as portas equivalerá a uma largura total correspondente a 1m (um metro) para cada cem pessoas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

## Seção X

### Das Circulações

#### Subseção I

#### Dos Corredores e Galerias

**Art. 119.** Conforme o uso a que se destinam os corredores deverão possuir as seguintes larguras mínimas:

- I - 0,80m (oitenta centímetros) para uso privativo;
- II - 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uso público.

**Art. 120.** Os corredores destinados ao uso público deverão atender às seguintes exigências:

- I - ter piso revestido de material antiderrapante;
- II - quando houver ressalto, sua altura não deverá ultrapassar 0,03m (três centímetros) e suas quinas deverão ser arredondadas ou chanfradas;
- III - para desníveis de piso superior a 0,03m (três centímetros) será obrigatória a construção de rampa.

**Art. 121.** Os corredores de acesso dos compartimentos projetados para receber um grande número de pessoas, além das disposições do artigo anterior, deverão atender às seguintes:

- I - largura constante e mínima de 2,50m para os compartimentos com até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- II - acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura do corredor, por metro quadrado excedente a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).
- III - para corredores com mais de 10m (dez metros) até 50m (cinquenta metros) de extensão, vão livre com, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

**Art. 122.** As galerias deverão ter largura útil correspondente a 1/12 de seu comprimento, observadas as seguintes dimensões mínimas:

- I - galerias destinadas a salas, escritórios e atividades similares:
  - a) largura mínima de **1,50m** (um metro e cinquenta centímetros) quando apresentarem compartimentos somente em um dos lados;
  - b) largura mínima de 2m (dois metros) quando apresentarem compartimentos nos dois lados;
- II - galerias destinadas a lojas e locais de venda:
  - a) largura mínima de 2m (dois metros) quando apresentarem compartimentos somente em um dos lados;
  - b) largura mínima de 3m (três metros) quando apresentarem compartimentos nos dois lados.

**Art. 123.** Corredores e Galerias de uso coletivo com extensão superior ao mínimo determinado nesta Seção deverão ser dimensionadas de acordo com os parâmetros e a fórmula de cálculo apresentados em regulamento específico.

#### Subseção II

#### Das Escadas e Rampas

**Art. 124.** A construção de escadas de uso privativo ou público deverá atender às seguintes exigências:

- I - degraus com altura máxima de 0,185m (dezoito centímetros e meio) e piso com profundidade mínima de 0,27m (vinte e sete centímetros);
- II - construção com material incombustível e piso revestido de material antiderrapante;
- III - corrimão contínuo, sem interrupção nos patamares, quando se elevarem a mais de 1,00m (um metro) sobre o nível de piso;
- IV - lixeiras ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça, não poderão ser instalados nos vãos das escadas;
- V - patamar de acesso ao pavimento no mesmo nível do piso da circulação;
- VI - seqüência de degraus entre diferentes níveis, preferencialmente reta, devendo existir patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando exceder a 16 degraus;
- VII - sempre que possível, haverá vãos para renovação de ar e iluminação natural, na proporção de 1/8 (um oitavo) da área do piso;
- VIII - disposição de forma a assegurar passagem com altura livre igual ou superior a 2,10m (dois metros e dez centímetros);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

- IX** - ter lanços retos, não se permitindo degraus e patamares em leque, em edificações de uso coletivo;
- X** - circuitos obrigatórios de iluminação de emergência, alimentados por bateria;
- XI** - ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros) para o uso residencial;
- X** - ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para os demais usos.

**Art. 125.** A construção de rampas deverá atender às seguintes exigências:

- I** - largura útil mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- II** - construção com material incombustível e piso revestido de material antiderrapante;
- III** - 1 (um) corrimão no mínimo, com altura de 0,80m (oitenta centímetros) em toda sua extensão;
- IV** - piso acabado com ressalto de 0,03m (três centímetros) quando não houver parede na lateral;
- V** - patamar de acesso ao pavimento no mesmo nível do piso da circulação;
- VI** - patamar intermediário de repouso, obrigatório, com 1,20x1,20m (um metro e vinte centímetros x um metro e vinte centímetros) em caso de mudança de direção da rampa;
- VII** - prolongamento horizontal no início e no final da rampa de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de comprimento;
- VIII** - declividade ideal de 6,67% e máxima de 8,33%.

**Art.126.** As escadas e rampas de acesso às edificações projetadas para receber um grande número de pessoas, além das exigências constantes deste Código, deverão atender às seguintes disposições:

- I** - escadas com largura mínima de 2,00m para a lotação até 200 (duzentas) pessoas, sendo obrigatório acréscimo de 1,00m para cada 100 (cem) pessoas ou fração excedente;
- II** - escadas com o lanço extremo que se comunicar com a saída sempre orientado na direção desta.

## Subseção III Dos Elevadores

**Art. 127.** Será obrigatório o uso de elevadores em edificações com mais de quatro pavimentos

**§1º.** A exigência de elevadores não dispensa a construção de escadas.

**§2º.** Os poços dos elevadores das edificações deverão estar isolados por paredes de alvenaria de 0,25m (vinte e cinco centímetros) de espessura ou de concreto com 0,15 (quinze centímetros).

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

## Subseção IV Das Escadas de Proteção contra Incêndio

**Art.128.** As escadas enclausuradas serão obrigatórias em todas as edificações com mais de quatro pavimentos, ou o que determinar a legislação específica de combate de incêndio do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

**Art. 129.** A escada enclausurada é aquela à prova de fumaça que deverá servir a todos os pavimentos e atender aos seguintes requisitos:

- I** - ser construída de material incombustível e ter o piso revestido de material antiderrapante;
- II** - quando se elevar a mais de 1m (um metro) sobre o nível de piso, deverá ser dotada de corrimão contínuo, sem interrupção nos patamares;
- III** - a seqüência de degraus entre diferentes níveis será preferencialmente reta, devendo existir patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando exceder a 9 (nove) degraus;
- IV** - ser disposta de forma a assegurar passagem com altura livre igual ou superior a 2,10m (dois metros e dez centímetros);
- V** - ser envolvida por paredes de 0,25m (vinte e cinco centímetros) de alvenaria ou 0,15m (quinze centímetros) de concreto, ou outro material comprovadamente resistente ao fogo durante um período de quatro horas;
- VI** - apresentar comunicação com área de uso comum do pavimento, somente através de porta corta-fogo leve, com largura mínima de 0,90m (noventa centímetros), abrindo no sentido do movimento da saída;
- VII** - ter lanços retos, não se permitindo degraus e patamares em leque;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**VIII** - não admitir nas caixas de escada quaisquer bocas coletoras de lixo, caixas de incêndio, porta de compartimento ou de elevadores, chaves elétricas e outras instalações estranhas à sua finalidade, exceto os pontos de iluminação;

**IX** - apresentar visibilidade do andar e indicação clara de saída;

**X** - dispor de circuitos de iluminação de emergência alimentados por bateria;

**XI** - ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

**Art. 130.** Os requisitos mínimos para iluminação e ventilação natural das escadas enclausuradas deverão atender às seguintes disposições:

**I** - a abertura para ventilação permanente por duto ou por janela abrindo diretamente para o exterior da edificação deverá estar situada junto ao teto e ter área efetiva mínima de 0,70m<sup>2</sup>;

**II** - os dutos de ventilação deverão atender aos seguintes requisitos:

**a)** ter suas paredes resistentes ao fogo por no mínimo duas horas;

**b)** ter as dimensões mínimas de 1,20m x 1,20m (um metro e vinte centímetros x um metro e vinte centímetros);

**c)** elevar-se no mínimo 1m (um metro) acima de qualquer cobertura,;

**d)** não ser utilizado para localização de equipamentos ou canalizações

**III** - a colocação de tijolos compactos de vidro para iluminação natural das caixas da escada enclausurada deverá atender às seguintes exigências:

**a)** quando a parede fizer limite com a antecâmara, sua área máxima será de 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado);

**b)** quando a parede fizer limite com o exterior, sua área máxima será de 0,50m<sup>2</sup>

## Seção XI

### Das Instalações Hidrossanitárias, Elétricas e Telefônicas

**Art. 131.** Todas as instalações hidrossanitárias, elétricas e telefônicas deverão obedecer às orientações dos órgãos responsáveis pela prestação do serviço.

## Subseção I

### Das Instalações Hidrossanitárias

**Art. 132.** Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água tratada com tampa, bóia, reserva para combate ao incêndio e altura suficiente para permitir bom funcionamento nas tomadas de água, além de estar em local de fácil acesso que permita visita.

**Art. 133.** É obrigatória a ligação da rede domiciliar à rede geral de água quando esta existir na via pública onde se situa a edificação.

**Art. 134.** Todas as edificações localizadas nas áreas onde não houver rede pública de coleta e tratamento dos esgotos sanitários deverão apresentar sistemas individuais de esgotamento sanitário, garantido contra impactos adversos no ecossistema local.

**Parágrafo único** - Os sistemas individuais de esgotamento sanitário deverão prever a coleta dos esgotos sanitários, a transformação dos dejetos em lodo e o tratamento e destinação final do efluente líquido.

**Art. 135.** Caberá ao órgão competente da Prefeitura, no decorrer da aprovação do projeto de construção, definir o sistema individual de esgotamento sanitário a ser executado, conforme o caso.

**Parágrafo único** - A seleção do processo a ser adotado deverá considerar a natureza e utilização do solo, profundidade do lençol freático, grau de permeabilidade do solo e localização da fonte de água de subsolo para consumo.

**Art. 136.** Os sistemas individuais de esgotamento sanitário deverão estar localizados de forma a garantir o acesso ao serviço de limpeza pública, mantida a distância máxima do alinhamento predial de 20m (vinte metros).

**Art. 137.** As águas provenientes das pias de cozinha e copas deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem esgotadas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Art. 138.** As águas servidas dos postos de abastecimento de combustível, lubrificação, lavagem e limpeza de veículos deverão ser conduzidas à caixa de retenção de óleo, antes de serem lançadas na rede geral.

**§1º.** A limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados, de modo a impedir que a sujeira e as águas servidas sejam levadas para o logradouro ou neste se acumulem.

**§2º.** Deverão existir ralos com grades em todo o alinhamento voltado para os passeios públicos.

**Art. 139.** As edificações destinadas às atividades de hospedagem deverão ter instalações sanitárias previstas para cada unidade habitacional, tendo no mínimo um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório para cada uma.

**Art. 140.** Nas edificações destinadas às atividades de hospedagem, as instalações sanitárias destinadas ao uso por pessoas portadoras de deficiência deverão observar as exigências do § 2º do artigo anterior.

**Parágrafo único** - Os boxes para chuveiro das instalações sanitárias definidas no caput deste artigo deverão ser executados com desnível máximo de 1,5cm (um e meio centímetros), serem providos de cadeira higiênica para banho e área de transferência interna com dimensões mínimas de 0,90x 1,20m (noventa centímetros x um metro e vinte centímetros) ou externa com dimensões mínimas de 1,00mx 1,30m (um metro x um metro e trinta centímetros).

**Art. 141.** As instalações sanitárias de edificações de uso público deverão ser adaptadas ao uso por pessoas portadoras de deficiência, garantido o acesso por meio de rampas.

**§1º.** Deverão ser adequados ao uso por pessoas portadoras de deficiência, pelo menos, 5% (cinco por cento) do total de cada peça, obedecendo ao mínimo de uma peça de cada.

**§2º.** Para os sanitários adequados ao uso por pessoas portadoras de deficiência deverão ser observadas as seguintes exigências:

**I** - área de manobra equivalente a um círculo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro;

**II** - área de transferência frontal e lateral com dimensões de 1,10x0,80m (um metro e dez centímetros x oitenta centímetros) para utilização de bacia sanitária;

**III** - área de aproximação com dimensões de 1,10x0,80m (um metro e dez centímetros x oitenta centímetros) para utilização de lavatório e mictório;

**IV** - barras horizontais e verticais para apoio e transferência;

**V** - boxes para bacias sanitárias com dimensões que comportem as áreas para transferência frontal e lateral;

**VI** - acessórios e peças sanitárias com alturas adequadas.

**Art. 142.** O número de instalações sanitárias nas edificações não residenciais será definido pelo número de usuários estimados, de acordo com o quadro contido no ANEXO 2 desse Código.

**§1º** - Se o número do usuário exceder a 150 (cento e cinquenta), para cada parte excedente será novamente feito o cálculo de acordo com o quadro de que trata o *caput* deste artigo.

**§ 2º** - Para edificações destinadas a atividade de saúde e hospedagem, o cálculo do número de usuários ficará das características da atividade exercida e das exigências da legislação federal e estadual específicas.

**§3º** - Para fins de aplicação da tabela acima, a população usuária será estimada pelo autor do projeto.

**§4º.** As edificações de uso público com até 50m<sup>2</sup> (Cinquenta metros quadrados) de área útil, deverão dispor de 01 (um) sanitário e um lavatório adaptado aos Portadores de Necessidades Especiais (PNE).

**§5º.** As edificações de uso público acima de 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo, tendo no mínimo um vaso sanitário e um lavatório para cada um calculado na razão de um para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil.

**§6º.** Em toda edificação em que a atividade exija troca de roupas ou seja imposto o uso de uniforme, deverá estar previsto local apropriado para vestiário, observada a separação de sexos.

**§7º.** As instalações sanitárias das edificações descritas no caput deste artigo não poderão ter comunicação direta com os locais de preparo ou manuseio de alimentos, quando for o caso.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Art. 143.** As edificações de uso público destinadas ao consumo de gêneros alimentícios deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo para uso público, tendo no mínimo um vaso sanitário e um lavatório para cada uma, sendo o restante calculado na razão de um para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil.

**§1º.** Estarão isentas das obrigações definidas no caput deste artigo as edificações com até 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área útil.

**§2º.** Para os casos previstos no parágrafo anterior, deverá a edificação possuir local adequado à lavagem de mãos para uso público.

## Subseção II Das Instalações Elétricas e Telefônicas

**Art. 144.** É obrigatória a existência de instalações elétricas em todas as edificações situadas em logradouros servidos por rede de distribuição de energia elétrica.

**Art. 145.** A ligação da instalação elétrica predial à rede de distribuição de energia será feita por meio de ramal de ligação, aéreo ou subterrâneo.

**Parágrafo único** - No caso de ligação aérea, os condutores, no ponto mais baixo em relação ao solo, ficarão a uma altura mínima de 5,50m ( cinco metros e cinquenta centímetros), quando existir trânsito de veículos ou a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando apenas de pedestres.

**Art. 146.** Os medidores e os transformadores deverão estar situados em compartimentos tecnicamente adequados, separados e localizados em pavimento térreo.

**Art. 147.** A entrada dos cabos telefônicos nas edificações poderá ser aérea ou subterrânea.

**§1º.** A entrada subterrânea compreende um conjunto de dutos subterrâneos, da caixa ou poste da concessionária ou empresa responsável pelo serviço, localizado no logradouro, até o limite da propriedade e uma tubulação daí até a caixa geral.

**§2º.** No caso de entrada aérea, a tubulação ficará entre 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de altura em relação ao passeio.

**§3º.** Em cada unidade autônoma deverá haver ponto para telefone, com tubulação para um telefone no mínimo.

## Seção XII Das Instalações Especiais

**Art. 148.** São consideradas especiais as instalações de gás, pára-raios, preventiva contra incêndio, iluminação de emergência e espaços ou instalações que venham a atender às especificidades do projeto da edificação em questão.

**Parágrafo único** - Todas as instalações especiais deverão obedecer às normas técnicas da ABNT e às orientações dos órgãos competentes, quando couber.

**Art. 149.** O projeto e a instalação de canalização preventiva contra incêndio deverão seguir as seguintes orientações:

**I** - possuir reservatório de água superior e subterrâneo ou baixo, acrescido o primeiro de reserva técnica para incêndio;

**II** - ter canalização preventiva de ferro, com ramificação para as caixas de incêndio de cada pavimento;

**III** - ter caixas de incêndio na forma paralelepipedal, com as dimensões mínimas de 0,70m (setenta centímetros) de altura, 0,50m (cinquenta centímetros) de largura e 0,25m (vinte e cinco centímetros) de profundidade, e porta com vidro de 3mm (três milímetros);

**IV** - ter no máximo 30m (trinta metros) de distância entre os hidrantes



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Art. 150.** O projeto e a instalação da rede preventiva contra incêndio deverão seguir as seguintes orientações:

**I** - ter o abastecimento da rede feito, de preferência, por reservatório elevado;

**II** - ter assegurada no reservatório destinado ao consumo normal reserva técnica mínima para incêndio;

**III** - ter os hidrantes instalados em pontos externos, próximos às entradas e, quando afastados dos prédios, nas vias de acesso, à exceção do hidrante de passeio, que deverá ser localizado junto à via de acesso de viaturas, sobre o passeio e afastado dos prédios.

**Art. 151.** Os equipamentos geradores de calor de edificações destinadas a abrigar atividades industriais deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se:

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

**II** - distância mínima de 1m (um metro) das paredes.

**Art. 152.** Nas edificações em que haja canalização de chuveiros automáticos do tipo “sprinkler”, ou outros sistemas preventivos especiais, será exigida a construção de prisma vertical para passagem da tubulação de incêndio – “shaft”.

**Art. 153.** As edificações destinadas às atividades comerciais, industriais ou de serviços com área construída superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) deverão possuir equipamento gerenciador de energia.

**Parágrafo único** - Estão isentas de seguirem as disposições previstas no caput deste artigo as edificações destinadas à estocagem de produtos.

**Art. 154.** Deverão ser previstas em todas unidades de saúde, instalações necessárias à coleta higiênica e eliminação do lixo de natureza séptica e asséptica.

## Seção XIII

### Das Águas Pluviais

**Art. 155.** As instalações de drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia.

**Art. 156.** Em observância ao art. 563 do Código Civil e ao art. 5º da Lei nº 6.766/79, deverá haver reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante.

**§1º.** Os terrenos em declive somente poderão extravasar as águas pluviais para os terrenos a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para os logradouros públicos em que estão situados.

**§2º.** No caso previsto neste artigo, as obras de canalização das águas e sua manutenção ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno a jusante permitir a sua execução.

**Art. 157.** Em observância ao art. 575 do Código Civil e ao art. 105 do Decreto nº 24643/1934, Código de Águas, as edificações construídas sobre linhas divisórias ou no alinhamento do lote deverão ter os equipamentos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

**Art. 158.** O escoamento das águas pluviais do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos deverá ser feito através de condutores sob os passeios ou canaletas com grade de proteção.

**Art. 159.** Em caso de obra, o proprietário do terreno fica responsável pelo controle global das águas superficiais, efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, pelo assoreamento e poluição de bueiros e de galerias.

**Art. 160.** É terminantemente proibida a ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgoto sanitário.

**Art. 161.** É obrigatório o proprietário do terreno, providenciar a coleta das águas pluviais que escorram naturalmente dos terrenos superiores, canalizando-as até a rede pública.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

## Seção XIV

### Instalações para coleta de lixo e resíduos sólidos

**Art. 162** - Toda edificação deverá ter abrigo ou depósito para recipientes de lixo, em local desimpedido e de fácil acesso, com capacidade adequada e detalhes construtivos sujeitos à regulamentação própria.

§ 1º - É proibida a instalação de tubo de queda para coleta de lixo nos edifícios comerciais ou residenciais.

§ 2º - conforme a natureza e o volume do lixo ou resíduos sólidos, adotadas medidas especiais para sua remoção, obedecendo as normas estabelecidas pela autoridade municipal competente.

§ 3º - São proibidos incineradores de resíduos sólidos em edificações residenciais, comerciais e de prestação de serviços, exceto quando claramente especificados em regulamento específico.

§ 4º - Os compartimentos destinados à incineração de resíduos sólidos hospitalares e congêneres deverão obedecer às normas especificadas para sua construção.

## Seção XV

### Das Áreas de Estacionamento de Veículos

**Art. 163.** Os locais para estacionamento ou guarda de veículos obedecem à seguinte classificação:

I - privativo: de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial;

II - coletivo: aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;

III - comercial: utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos, podendo estar ou não integrado à uma edificação.

**Art. 164.** Os estacionamentos de uso coletivo deverão ter área de acumulação, acomodação e manobra de veículos, calculada para comportar, no mínimo, 3% (três por cento) de sua capacidade.

**Art. 165.** Deverão ser previstas vagas para os usuários portadores de deficiências na proporção de 1% (um por cento) da capacidade do estacionamento, sendo o número de uma vaga o mínimo para qualquer estacionamento coletivo ou comercial e 1,20m o espaçamento mínimo entre veículos em tais casos.

**Art.166.** Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações deverão prever local para estacionamento e guarda de veículos de acordo com quadro constante no ANEXO 5 dessa Lei.

§1º. Os casos onde haja previsão de estacionamento para caminhões, caminhonetes, ônibus, tratores e veículos de maior porte, serão analisados separadamente.

§2º. Serão consideradas áreas úteis, para efeito dos cálculos das vagas para estacionamento, as áreas efetivamente utilizadas pelo público, ficando excluídos depósitos, cozinhas, circulação de serviços e similares.

**Art. 167.** É permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou de fundos, desde que descobertas.

**Art. 168.** A área mínima por vaga será de 12,50m<sup>2</sup> (doze e meio metros quadrados), com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

**Art.169.** O cálculo do número de vagas nas edificações não previstas nesta Lei será estabelecido pelo órgão competente da Prefeitura.

## CAPÍTULO VIII

### NORMAS ESPECÍFICAS PARA EDIFICAÇÕES, CONFORME SUA DESTINAÇÃO E ATIVIDADE.

#### SEÇÃO I

##### Classificação das Edificações

**Art. 170.** As edificações, de acordo com as atividades nelas desenvolvidas, se classificam, neste regulamento em:





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

I – edificações residenciais, que por sua vez se subdividem em:

- a) uni-residenciais ou casas;
- b) multi-residenciais;
- c) agrupamentos residenciais.

II – edificações comerciais, industriais e serviços.

**Art. 171.** Edificações nas quais se desenvolva mais de uma atividade, de uma ou mais categorias funcionais, deverão satisfazer os requisitos próprios de cada atividade.

§1º - As normas específicas aplicam-se a edificações no seu todo, quando de uso exclusivo para uma atividade, ou a cada de suas partes estimadas a atividades específicas.

§2º - O acesso para atividades residenciais e de hospedagem deverão ser próprios e independentes dos acessos a outras atividades que ocorram na edificação.

## SEÇÃO II Edificações Residenciais

### Subseção I Edificações Uni-residenciais

**Art. 172.** Toda edificação uni-residencial deverá ter ambientes para repouso, alimentação, higiene e serviços, conjugados ou independentes, perfazendo uma área mínima de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados).

**Art. 173.** A edificação uni-residencial, das paredes externas para dentro, fica imediatamente a critério do proprietário, respeitando as normas referentes a instalações e equipamentos constantes neste código.

Parágrafo Único – a responsabilidade pela estabilidade e segurança da edificação será do profissional encarregado da construção.

### Subseção II Edificação Multi-residenciais

**Art. 174.** As edificações multi-residenciais serão executadas sob a forma de condomínio, onde a cada unidade autônoma, corresponda uma fração ideal do terreno.

**Art. 175.** As edificações multi-residenciais deverão ter, pelo menos, compartimentos ou locais para:

- I – unidade autônoma residencial;
- II – acesso e circulação de pessoas;
- III – acesso e estacionamento de veículos, de acordo com a respectiva legislação;

**Art. 176.** As partes de uso comum das edificações multi-residenciais deverão obedecer ao disposto nesse código.

### Subseção III Agrupamentos residenciais

**Art. 177.** Os agrupamentos residenciais constituídos sob a forma de condomínio se classificam em:

- I – casas em série transversais ao alinhamento predial, com paredes contíguas ou não, cujo acesso ao logradouro público é feito por via interna ao lote;
- II – grupo de edifícios de apartamentos, com mais de 2 (dois) edifícios, cuja área não ocupada é de uso comum;
- III – agrupamentos mistos, formados por conjuntos de edificações descritas nos incisos I e II, acima, compondo uma unidade urbanística integrada.

**Art. 178.** Os agrupamentos residenciais deverão cumprir as diretrizes urbanísticas estabelecidas pela autoridade municipal competente, no tocante a:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**I** – traçado viário principal, que interligará os componentes do agrupamento residencial com a malha urbana existente, ficando a rede viária local do agrupamento a critério do empreendedor, respeitada a respectiva legislação municipal;

**II** – as áreas de recreação e equipamentos comunitários, nos termos da respectiva legislação;

**III** – as áreas de prevenção ambiental.

**Art. 179.** O corredor de acesso às edificações terá largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando se destinar somente a pedestres.

**§ 1º** - Quando se destinar a veículos, e as unidades residenciais se situarem em um só de seus lados, o corredor terá as seguintes larguras:

**I** – 5,00m (cinco metros), sendo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio e 350m (três metros e cinquenta centímetros) de pista de rolamento, para a extensão máxima de 25,00m (vinte e cinco metros) e um máximo de 20 (vinte) unidades de residenciais;

**II** – 6,00m (seis metros), sendo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de passeio e 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e número de 20 (vinte) unidades residenciais;

**III** - 7,00m (sete metros), sendo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio e 5,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), para expansão maior que 50,00m (cinquenta metros) ou mais de 50 (cinquenta) unidades residenciais;

**§ 2º** - Quando se destinar a veículos e as unidades se situarem em ambos os lados do corredor, este terá as seguintes larguras mínimas:

**I** – 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), sendo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lado do corredor e 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de pista de rolamento, para extensão de até 25,00m (vinte e cinco metros) e até 20 (vinte) unidades residenciais;

**II** – 8,00m (oito metros), sendo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lado do corredor e 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento, para extensão entre 25,00m (vinte e cinco metros) e 50,00m (cinquenta metros) e entre 20 (vinte) e 50 (cinquenta) unidades residenciais;

**III** – 9,00m (nove metros), sendo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lado do corredor e 6,00m (seis metros) de pista de rolamento, para extensão maior que 50,00 (cinquenta metros) ou mais de 50 (cinquenta) unidades residenciais;

**§3º** - Quando o corredor não tiver saída nas duas extremidades, deverá ser previsto um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 12,00 (doze metros).

**§4º** - as edificações deverão estar recuadas no mínimo 3,00m (três metros) do logradouro e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento do corredor de acesso.

**§5º** - Em conjuntos populares de até 50 (cinquenta) unidades residenciais, o corredor e acesso poderá ter largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

## SEÇÃO III

### Edificações Comerciais, Industriais e de Serviços

**Art. 180.** As atividades a serem instaladas em edificações comerciais, industriais e de serviços deverão satisfazer as seguintes exigências gerais:

**I** – não causar incômodo ou comprometer a segurança, higiene e salubridade das demais atividades;

**II** – se for utilizada força matriz, suas eventuais vibrações não poderão ser perceptíveis no lado externo das paredes perimetrais da própria unidade autônoma ou nos pavimentos das unidades vizinhas, se houver;

**III** – não produzir ruído que ultrapasse os limites máximos toleráveis;

**IV** – não produzir fumaça, poeira ou odor acima dos limites máximos toleráveis;

**V** – possuir instalações sanitárias separadas por sexo, em quantidade e distribuição compatíveis com a sua população usuária, sendo que, em não havendo uma proporção específica, deverá ser respeitado o quadro constante no artigo 142;

**VI** – possuir acessos de entrada e saída em dimensões adequadas à segurança dos usuários e compatíveis com o tecido urbano adjacente.

**Parágrafo Único** – Quando as atividades excederem as condições impostas pelos incisos I e II deste artigo, deverão ter acesso independente ou ser instaladas em edificação exclusiva e adequarem-se as normativas para os Portadores de Necessidades Especiais (PNE).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Art. 181.** As edificações serão classificadas, conforme as características e finalidades que comportem, em:

- I – edificações comerciais em geral;
- II – edificações para serviços ligados à rede viária;
- III – edificações destinadas às hospedagens;
- IV – edificações para serviços de alimentação e abastecimento;
- V – edificações para serviços de estética e venda de medicamentos;
- VI – edificações para fins educacionais;
- VII – edificações para fins culturais;
- VIII – edificações para fins religiosos;
- IX – edificações para fins hospitalares;
- X – edificações para fins assistenciais;
- XI – edificações para fins recreativo-esportivos;
- XII – edificações para fins industriais e de serviços pesados;
- XIII – edificações especiais.

**Art. 182.** Caso algum tipo de edificação não esteja especificamente descrita nos incisos do artigo 179, ele será classificada por sua similaridade com as edificações, ali descritas.

## Subseção I

### Edificações para Serviços Ligados à Rede Viária

**Art. 183.** As edificações para serviços ligados à rede viária se classificam em:

- I – edifício-garagem;
- II – estacionamento em geral, vinculado ou não a uma edificação;
- III – posto de abastecimento e serviços;
- IV – autocines e outros estabelecimentos com atendimento tipo “serv-car”.

**Art. 184.** Nos edifícios-garagem e estacionamento em geral, a composição das áreas obedecerá aos seguintes requisitos:

- I – cada vaga deverá ser calculadas em 25,00m<sup>2</sup>(vinte e cinco metros quadrados), incluídos os acessos, circulação e espaço de manobras;
- II – cada vaga deverá ter dimensões mínimas de 2,50m(dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 5,00m(cinco metros) de comprimento, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo;
- III – nas garagens ou estacionamentos destinados a condomínio residencial, será admitido de até  $\frac{1}{3}$ (um terço) do total de vagas tenha dimensões mínimas de 2,20m(dois metros e vinte centímetros) de largura e 4,50m(quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo;
- IV – os corredores de circulação em sentido único de tráfego deverão ter as seguintes larguras mínimas, de acordo com o ângulo formado em relação às vagas:
  - a) – em paralelo – 3,00m(três metros);
  - b) – até 30°(trinta graus) – 2,50m(dois metros e cinquenta centímetros);
  - c) – de 31° (trinta e um graus) até 45° (quarenta e cinco graus) – 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
  - d) – de 45°(quarenta e cinco graus) até 90°(noventa graus) – 5,00m (cinco metros).
- V – os corredores de circulação com sentido duplo de tráfego terão largura mínima de 5,00(cinco metros);
- VI – quando o corredor de circulação for bloqueado em uma de suas extremidades, deverá ser prevista e demarcada uma área de manobras para retorno de veículos.

**Art. 185.** Os acessos aos estacionamentos deverão atender as seguintes exigências:

- I – circulação independente para veículos e pedestres;
- II – largura mínima de 3,00m(três metros) para acessos de sentido único, e de 5,00m(cinco metros) para o sentido duplo, até o máximo de 7,00(sete metros) de largura;
- III – o rebaixamento ao longo do meio-fio para entrada e saída de veículos poderá ter a largura do acesso na edificação mais 25%(vinte e cinco por cento), até o máximo de 7,00m(sete metros);
- IV – para testadas com mais de um acesso, o intervalo mínimo entre guias rebaixadas será de 5,00m(cinco metros);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**V** – distância mínima de 10,00m(dez metros) a qualquer esquina, exceto quando se trata de garagem ou estacionamento com área superior a 2.000,00m<sup>2</sup>(dois mil metros quadrados), quando essa distância mínima será de 25,00(vinte e cinco metros).

**Parágrafo Único** – Garagens e estacionamentos em geral com capacidade superior a 30(trinta) vagas terão acessos independentes para entrada e saída de veículos, exceto quando destinados à edificação de uso exclusivamente residencial.

**Art. 186.** Estacionamentos em área descobertas sobre o solo deverão ser arborizados, no mínimo, uma árvore para cada 4(quatro) vagas.

**Art.187.** Os acessos em rampa a garagens e estacionamentos não poderão iniciar a menos de 3,50m(três metros e cinquenta centímetros) do alinhamento predial, ou do recuo mínimo obrigatório, quando houver.

**Art. 188.** Os acessos às garagens ou estacionamentos coletivos e edifício-garagem, deverão dispor de uma área de acumulação – canaleta de espera – junto à entrada, calculada de acordo com a tabela Contida no ANEXO 3 deste código.

**§1º** - A largura mínima da canaleta deverá ser de 3,00(três metros) para acessos com mão única e de 5,00m(cinco metros) para os de mão dupla.

**§2º** - A guarita de controle deverá localizar-se ao final da canaleta de espera.

**§3º** - A área de acumulação dos veículos não será computada como área de estacionamento.

**§4º** - Os acessos de veículos deverão ter sinalização de advertência.

**Art. 189.** Os edifícios-garagem deverão ter ventilação permanente por meio de vãos em, pelo menos, duas faces opostas, com área de abertura correspondente a um mínimo de 1/12(um doze avos) da área de piso, admitindo-se equipamentos mecânicos para renovação de ar.

**Art. 190.** Nos projetos de estacionamentos e edifícios-garagem, deverão ser demonstradas graficamente a distribuição, localização e dimensionamento das vagas, a capacidade total e a circulação interna dos veículos, bem como a sinalização interna a ser adotada para orientação aos usuários.

**Art. 191.** Lanchonetes, bares e similares, instalados em edifícios-garagem, não poderão ter abertura ou comunicação direta com as áreas de acesso, circulação ou estacionamento de veículos.

**Art. 192.** O departamento municipal competente poderá exigir medidas especiais de proteção e isolamento para a instalação de posto de abastecimento, independentemente das normas do Conselho Nacional do Petróleo, considerando as seguintes variáveis:

I – sistemas viários e possíveis perturbações ao tráfego;

II – possível prejuízo à segurança e tranquilidade dos moradores do entorno;

III – efeitos de poluição, contaminações e degradação do meio ambiente.

**Art. 193.** As edificações destinadas a posto de abastecimento além do disposto nesta Lei deverão obedecer os seguintes requisitos:

**I** – comprimento do segmento da reta definida pelos centros geométricos do imóvel do posto existente e do lote onde se pretende construir outro de, no mínimo, 2.000m (dois mil metros);

**II** – terreno com, no mínimo 2.000m (dois mil metros) de superfície e 75m(setenta e cinco metros) de testada;

**III** – demonstração pelo interessado na instalação, de expectativa de comercialização de, ao menos, 150.000L (cento e cinquenta mil litros) de combustível, em média, por mês;

**IV** – afastamento de, no mínimo, 200m(duzentos metros), em relação a equipamentos comunitários, tais como, postos de saúde, hospitais, escolas, igrejas, creches e asilos;

**V** – compromisso de dispor de sinalização horizontal e vertical, adequados e suficientes, indicando, demarcando e alertando para entradas e saídas de veículos, inclusive para proteger os pedestres contra os riscos de travessia desses acessos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Art. 194.** As edificações, as bombas, pilares de apoio da cobertura, os reservatórios em subsolo e demais equipamentos e instalações do posto obedecerão aos recuos mínimos obrigatórios estabelecimentos para a Zona e não poderão impedir a visibilidade de pedestres ou usuários.

**Art. 195.** A cobertura dos postos de abastecimento de veículos deverá atender os seguintes requisitos:

I – pé-direito mínimo de 4,00m(quatro metros);

II – nas zonas onde se exige recuo do alinhamento predial, elas poderão chegar, em balanço, até 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento predial;

**Art. 196.** Os compartimentos das edificações de postos de abastecimento de veículos deverão obedecer às seguintes disposições:

I – as instalações sanitárias serão destinadas ao público e aos empregados, em compartimentos separados para cada sexo;

II – os pisos das áreas de acesso, circulação, abastecimento e serviço, e dos boxes de lavagem e lubrificação deverão ter revestimento resistente, lavável e impermeável, bem assim ralos para escoamento das águas de lavagem;

III – o revestimento das calçadas na área do posto deverá ser executada com os mesmos materiais dos demais trechos do logradouro, à exceção do acesso de veículos;

IV – os acessos deverão atender o disposto no artigo 184, e nos terrenos de esquina, não poderá ser rebaixado o meio-fio no trecho correspondente à curva de concordância das ruas.

**Art. 197.** As edificações destinadas a posto de serviços, lavagem e lava-rápido deverão obedecer aos seguintes requisitos específicos:

I – área mínima do terreno de 720,00m<sup>2</sup>(setecentos e vinte metros quadrados);

II – os acessos deverão atender o disposto no artigo 184, e nos terrenos de esquina, não poderá ser rebaixado o meio-fio no trecho correspondente à curva de concordância nas ruas.

**Art. 198.** As edificações e equipamentos obedecerão aos recuos mínimos estabelecidos para a zona e não poderão impedir a visibilidade de pedestres ou de usuários, com as seguintes ressalvas:

I – os boxes para lavagem ou lubrificação e equipamentos para limpeza deverão estar recuados em, no mínimo, 10,00m(dez metros) do alinhamento predial, quando a abertura for paralela ao logradouro, e em, no mínimo 5,00m(cinco metros) quando a abertura de acesso de veículos for perpendicular ao logradouro; neste caso, a abertura deverá ser isolada da rua, pelo prolongamento da parede paralela ao logradouro, até uma extensão mínima de 3,00m(três metros);

II – os boxes obedecerão, ainda, os seguintes requisitos:

a) – paredes e tetos fechados e, toda a sua extensão;

b) – faces internas das paredes revestidas de material impermeável, durável e resistente a freqüentes lavagens;

c) – pé-direito definido de acordo com o tipo de equipamento utilizado.

**Art. 199.** Os compartimentos das edificações de postos de serviços e lavagem, e lava-rápido deverão obedecer às seguintes disposições:

I – a posição e dimensões dos aparelhos ou equipamentos dos boxes de lavagem, e de outras instalações deverão ser adequados à finalidade e oferecer a necessária segurança, além de possibilitar a correta movimentação de veículos;

II – os pisos das áreas de acesso, circulação, serviço e dos boxes de lavagem e lubrificação deverão ter revestimento impermeável e ralos para escoamento das águas de lavagem;

III - o revestimento das calçadas na área do posto ou lava-rápido deverá ser nos mesmos materiais dos demais trechos do logradouro, à exceção dos acessos de veículos.

## Subseção II Edificação Destinada à Hospedagem

**Art. 200.** Os hotéis e congêneres, além de outras normas deste Regulamento que lhe sejam aplicáveis, deverão atender os seguintes requisitos mínimos específicos:

I – as unidades autônomas de hospedagem deverão possuir uma área útil mínima de 9,00m<sup>2</sup>(nove metros quadrados) e, se não possuírem instalação sanitárias privadas, deverão pelo menos dispor de uma pia;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**II** – as instalações sanitárias para uso comum dos hóspedes conterão, no mínimo, um vaso sanitário, uma pia e um chuveiro, e serão instaladas em cada pavimento, na proporção mínima de 1(um) conjunto para cada grupo de 4(quatro) hóspedes que não possuam instalações sanitárias privadas;

**III** – vestiários e instalações sanitárias privadas para os funcionários do estabelecimento, nas proporções estabelecidas pelo artigo 142;

**IV** – quando o estabelecimento ocupar edificação superior a 4(quatro) pavimentos, deverá haver no mínimo 2(dois) elevadores, sendo um deles de serviço.

**V** – Deverão ser previstas áreas específicas para os usos de copa, rouparia e lavanderia.

**Parágrafo Único** – Os serviços internos e o nível de conforto serão aqueles exigidos pelo padrão classificatório pretendido pelo estabelecimento junto ao órgão normativo competente.

## Subseção III Outras Normas Específicas

**Art. 201.** As edificações listadas no artigo 180 deverão ter local para coleta de lixo, atendendo aos seguintes requisitos mínimos:

**I** – estar situado no pavimento térreo ou subsolo, com acesso pela entrada de serviço, quando houver;

**II** – capacidade mínima para armazenar por 2(dois) dias.

**Art. 202.** Nas edificações listadas no artigo 180 as cozinhas, copa, dispensas, lavanderias, e compartimentos destinados à manipulação, preparo ou guarda de alimentos e produtos “in natura”, deverão atender os seguintes requisitos:

**I** – ter suas paredes revestidas de material cerâmico ou material equivalente;

**II** – ter piso revestido com material liso, resistente, lavável e impermeável;

**III** – ser dotados de ralos;

**IV** – não poderão ter vãos abertos, direta ou livremente, para galerias, corredores, átrios ou outros acessos comuns ou coletivos.

**Art. 203.** Os compartimentos destinados à permanência de público, sem aberturas externas, deverão ter ventilação mecânica adequada.

**Art. 204.** Os compartimentos de preparo de alinhamentos deverão ter sistema de exaustão de ar para o exterior.

**Art. 205.** Nas edificações para fins educacionais, assistenciais, hospitalares, culturais, religiosas, e similares, nas áreas de acesso e circulação obedecerão ao seguinte, sem prejuízo das demais disposições gerais sobre corredores, rampas e escadas:

**I** – largura mínima de 3,00m(três metros) para o ingresso e saída;

**II** – largura mínima de 1,50m(um metro e cinquenta centímetros) para vestíbulos, corredores e passagens de uso coletivo.

**Art. 206.** Nas edificações para fins educacionais, os compartimentos destinados a ensino, salas de aula, biblioteca, laboratório e outros fins similares deverão ter:

**I** – relação entre as áreas de abertura iluminante e do piso não inferior a 1:5(um para cinco);

**II** – relação entre as áreas da abertura de ventilação e do piso inferior a 1:10(um para dez), sendo obrigatório o sistema de ventilação cruzada;

**III** – pé-direito mínimo de 3,00m(três metros) quando houver forro plano e, de 2,70m(dois metros e setenta centímetros) no plano mais baixo, quando inclinado e sob vigas;

**IV** – área mínima de sala de aula de 1,20m<sup>2</sup>(um metro e vinte centímetros quadrados) por aluno.

**Parágrafo Único** – Nas salas de aula será obrigatória iluminação unilateral, à esquerda dos alunos, sendo admitida à iluminação em outras faces da sala se adequadamente disposta e não causadora de ofuscamento.

**Art. 207.** Nas edificações listadas no artigo 192º, as folhas das portas de saída, escadas, rampas, bilheterias e similares, não poderão abrir diretamente sobre o passeio, devendo estar recuadas o suficiente, conforme a largura das portas.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Art. 208.** As edificações destinadas a atividades de saúde e educação deverão observar, além das normas estabelecidas por este Regulamento, também aquelas exaradas pelos órgãos estaduais e federais competentes.

**Parágrafo Único** – Os hospitais poderão ter incinerador próprio para seu lixo e resíduos sólidos, obedecidas às normas específicas e dispondo de chaminé e filtros adequados, de modo a não contaminar o ar maus odores ou partículas nocivas.

**Art. 209.** Os cemitérios e crematórios deverão ser isolados, em todo o seu perímetro, por logradouros públicos ou outras áreas abertas com largura mínima de 15,00m(quinze metros), zonas abastecidas por rede de água, e de 30,00m(trinta metros) em zonas não providas de redes.

**Art. 210.** Os cemitérios deverão atender os seguintes requisitos mínimos:

**I** – ser construído na contra vertente das águas que possam alimentar poços e outras fontes de abastecimento;

**II** – estar em nível suficientemente elevado para não inundar as sepulturas;

**III** – o nível do lençol freático deverá ficar a 3,50m(três metros e cinquenta centímetros) para covas simples, e de 4,50m(quatro metros e cinquenta centímetros) para os túmulos e catacumbas devendo ser suficientemente rebaixado conforme as condições de implantação das sepulturas;

**IV** – os projetos deverão ser acompanhados de estudos técnicos, comprovando a adequação do solo e nível do lençol freático.

**Art. 211.** As edificações ou instalações para inflamáveis, e explosivos estarão sujeitas às normas especiais que regulam a matéria, sendo que o Município poderá exigir, a qualquer tempo:

**I** – que o armazenamento de combustíveis, inflamáveis ou explosivos, por sua natureza ou volume, se perigosos quando guardados em conjunto, seja feito separadamente, determinado o procedimento para tal;

**II** – a execução de obras, serviços e demais providências necessárias à proteção de pessoas, propriedades ou logradouro.

**Art. 212.** As edificações e instalações de inflamáveis, combustíveis e explosivos deverão ser de uso exclusivo, completamente isoladas e afastadas das edificações vizinhas, das divisas do terreno e do alinhamento predial. Parágrafo Único – esse afastamento será, no mínimo, de 5,00m(cinco metros).

**Art. 213.** As edificações comerciais, industriais ou de serviços que tenham chaminés, em decorrência da produção de fumaça ou similar, deverão dispor nessas chaminés, de filtros adequados, de modo a não contaminar o ar com maus odores ou partículas nocivas.

**Art. 214.** As edificações comerciais, industriais ou de serviços deverão se submeter também à análise da Secretaria de Meio Ambiente para avaliar as questões de sua competência, se houverem.

**Art. 215.** - Em qualquer processo deverá constar obrigatoriamente do protocolo, o endereço e o telefone de contato do interessado.

**Art. 216.** Nos edifícios públicos, deverão ser reservadas vagas de estacionamento para deficientes físicos, próximos à entrada da edificação, com largura mínima de 3,50m(três metros e cinquenta centímetros), na proporção informada no ANEXO 4 deste código.

**Art. 217.** Toda edificação deverá oferecer condições de acesso aos deficientes físicos, em cadeiras de rodas ou com aparelhos ortopédicos.

**§1º** - Todos os locais de acesso aos deficientes físicos deverão ter, de forma visível, o correspondente símbolo internacional de acesso.

**§2º** - As edificações uni-residenciais ficam dispensadas da obrigatoriedade exigida no *caput* deste artigo.

**Art. 218.** O autor do cálculo estrutural deverá conservar cópia do mesmo por um período mínimo de 5 (cinco) anos, à disposição da autoridade municipal e do proprietário, podendo inutiliza-la após esse prazo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Art. 219.** Até o Habite-se a obra necessitar ter vinculada a ela um profissional Responsável Técnico por sua execução.

**Art. 220.** Deverão ser mantidos no local da obra, até sua finalização e Habite-se, os documentos comprobatórios de autorização da mesma (cópia do projeto, alvará de execução e ART e/ou RRT dos profissionais Técnicos responsáveis, além de outras licenças específicas).

**Art. 221.** Nas edificações coletivas. Uma vez constituídas o condomínio, o autor do projeto deverá fazer entrega ao síndico, de cópias do projeto arquitetônico, cálculo estrutural e projetos de todas as instalações e equipamentos.

**Art. 222.** O poço de elevadores deverá ser mantido fechado no andar imediatamente inferior ao que estiver sendo concretado, e protegido por guarda-corpo de 1,20(um metro e vinte centímetros) de altura e rodapé de 0,20m(vinte centímetros).

**Art. 223.** É vedado o transporte de trabalhadores em elevador de carga, exceto quando próprio para este uso, conforme as normas de segurança da medicina do trabalho, do Ministério de Trabalho, devendo nesse caso haver sinalização adequada indicando a carga máxima transportável.

## CAPÍTULO IX DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES.

### Seção I Da Fiscalização

**Art. 224.** A fiscalização das obras será exercida por servidores públicos concursados para o quadro efetivo de "Fiscal de Obras", com atribuições específicas dentro do organograma da administração municipal, os quais terão fé-pública, para realizar atos de fiscalização e autuação, dentro do que estabelece o presente Código de Obras e Edificações do Município de Porto Real.

### Seção II Das Infrações

**Art. 225.** Constitui infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições deste Código ou de outras leis ou atos baixados pelo Governo Municipal no exercício regular do seu poder de polícia.

**§1º.** Dará motivo à instalação de procedimento administrativo qualquer violação das normas deste Código que for levada a conhecimento de qualquer autoridade municipal, por qualquer servidor ou pessoa física que a presenciar, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

**§2º.** A comunicação mencionada no parágrafo anterior deverá ser feita por escrito, devidamente assinada e contendo o nome, a profissão e o endereço de seu autor.

**§3º.** Recebida a comunicação, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para verificar a veracidade da infração e poderá, conforme couber, notificar preliminarmente o infrator, autuá-lo ou arquivar a comunicação.

### Subseção I Do Auto de Infração

**Art. 226.** Auto de infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringido os dispositivos deste Código.

**Art. 227.** Deverão estar contidas no auto de infração, as seguintes informações:

**I** - endereço da obra ou edificação;

**II** - número da inscrição do imóvel no cadastro imobiliário;

**III** - data da ocorrência;

**IV** - descrição da ocorrência que constitui a infração e os dispositivos legais violados;

**V** - multa aplicada;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**VI** - notificação para a correção da irregularidade, se for o caso;

**VII** - prazo para a apresentação de defesa;

**VIII** - identificação e assinatura do autuante e do autuado e de testemunhas, se houver.

**Parágrafo único** - As omissões ou incorreções do auto de infração não acarretarão sua nulidade quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

**Art. 228.** A notificação da infração deverá ser feita pessoalmente, podendo ser também por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital.

**§1º.** A assinatura do infrator no auto não implica confissão, nem, tão pouco, a aceitação dos seus termos.

**§2º.** A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem, tão pouco, impedirá a tramitação normal do processo.

## Subseção II Da Defesa do Autuado

**Art. 229.** O autuado terá o prazo de 20 (vinte) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento do auto de infração.

**§1º.** A defesa far-se-á por petição instruída com a documentação necessária.

**§2º.** A apresentação de defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até a decisão de autoridade administrativa, que será em primeira instância o agente fiscal que emitiu o auto de infração;

**Art. 230.** Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente em primeira instância, o autuado poderá recorrer em segunda instância, que será analisada pelo Prefeito ou a quem ele indicar. Se continuar julgada como improcedente, serão impostas as penalidades pelo órgão competente do Município.

## Seção III Das Penalidades

**Art. 231.** As infrações aos dispositivos deste Código ficam sujeitas a penalidades.

**§1º.** Quando o infrator for o profissional responsável por projeto de qualquer tipo ou o profissional responsável pela execução de obras ou serviços, poderão ser aplicáveis as seguintes penalidades:

**I-** advertências;

**II-** suspensão;

**III-** exclusão do cadastramento dos profissionais legalmente habilitados;

**IV-** multa;

**V-** cassação de licença para execução dos serviços de construção no Município de Porto Real, temporária ou não;

**VI-** embargo das obras ou serviços;

**VII-** interdição de edificação ou dependência;

**VIII-** demolição.

**§2º.** Quando se verificar irregularidades em projetos ou na execução de obras que resultem em advertência, multa, suspensão ou exclusão para o profissional, idêntica penalidade será imposta à firma a que ele pertença e que tenha com ele responsabilidade solidária.

**§3º.** Quando o infrator for a firma responsável pela elaboração do projeto ou pela execução, as penalidades aplicáveis serão iguais às especificadas nas alíneas do parágrafo 1º do presente artigo.

**§4º.** As penalidades discriminadas nas alíneas do parágrafo 1º do presente artigo são extensivas às infrações cometidas por administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais.

**§5º.** Quando o infrator for o proprietário da obras as penalidades aplicáveis serão as seguintes:

**I-** advertência;

**II-** multa;

**III-** cassação da licença para construir a edificação;

**IV-** embargo das obras;

**V-** interdição;

**VI-** demolição.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**§6º.** As penalidades especificadas nas alíneas do parágrafo anterior serão aplicadas, igualmente, aos casos de infração em obras pertencentes a empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais, municipais ou particulares

**Art.232.** O profissional e a firma suspensos ou excluídos do cadastramento dos profissionais e firmas legalmente habilitadas, não poderão apresentar projetos para aprovação, iniciar obras de qualquer tipo nem prosseguir nas que estiver executando, enquanto vigorar a penalidade.

**§1º.** É facultado ao proprietário da obra embargada, por força de penalidades aplicadas ao profissional ou firma responsável, requerer ao órgão competente da Prefeitura a substituição do profissional ou firma

**§2º.** Quando se verificar a substituição do profissional ou da firma, na forma do parágrafo anterior, a Prefeitura só reconhecerá o novo responsável após este apor a sua assinatura no requerimento apresentado pelo proprietário do imóvel.

**§3º.** No caso previsto no parágrafo anterior, o novo responsável deverá comparecer ao órgão competente da Prefeitura para assinar todas as peças do projeto aprovado.

**§4.** O prosseguimento das obras só poderá realizar-se após serem sanadas, se for o caso, as irregularidades que tiverem dado motivo à suspensão ou exclusão do profissional ou firma.

**Art.233.** A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos deste Código.

**Art.234.** A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.

**Art.235.** A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

**Art.236.** Pelas infrações às disposições deste Código serão aplicadas ao responsável técnico ou ao proprietário, as penalidades previstas no quadro do anexo 4.

## Seção IV Da Advertência

**Art.237.** A penalidade de advertência será aplicada ao profissional responsável, nos seguintes casos:

**I** - quando apresentar projeto em desacordo com o local a ser edificado;

**II** - quando modificar projeto aprovado sem solicitar modificação ao órgão competente da Prefeitura;

**III** - quando iniciar ou executar serviços de construção sem a necessária licença para edificar;

**IV** - quando falsear informações no projeto ou no processo;

**V** - quando incorrer em qualquer infração, mais de uma vez durante a execução do mesmo serviço de construção.

**Parágrafo Único** – A penalidade de advertência é aplicável, também a firmas ou a proprietários que incorrerem em quaisquer dos casos previstos nos itens do presente artigo.

## Seção V Da Suspensão

**Art.238.** A penalidade de suspensão será aplicada ao profissional responsável nos seguintes casos:

**I** - quando sofrer, em menos de um ano, 3 (três) advertências;

**II** - quando modificar projeto aprovado, introduzindo alterações contrárias a dispositivos deste Código;

**III** - quando iniciar ou executar obras sem a necessária licença e em desacordo com as prescrições deste Código;

**IV** - quando, através de sindicância, for constatada do ter se responsabilizado pela execução de serviços de construção, entregando-os a terceiros sem a devida habilitação;

**V** - quando, através de sindicância, for apurado ter assinado projeto como seu autor, sem o ser, ou que, como autor do referido projeto, falseou informações, a fim de burlar dispositivos deste Código;

**VI** - quando, mediante sindicância, for apurado ter executado serviços de construção em desacordo com o projeto aprovado ou ter cometido, na execução de obras, erros técnicos ou imperícias;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**VII** - quando for autuado em flagrante na tentativa de suborno ou for apurado, através de sindicância, ter subornado servidor público municipal ou quando for condenado pela Justiça por atos praticados contra interesses da Prefeitura e decorrentes de atividades profissionais.

**§1º.** A penalidade de suspensão é aplicável, também, a firmas que infringirem quaisquer dos itens do presente artigo.

**§2º.** A suspensão poderá variar de um a doze meses, não sendo nos casos previstos nos itens VI e VII do presente artigo, inferior a 12 (doze) meses.

**§3º.** No caso de reincidência, pela mesma pessoa física ou jurídica, dentro do período de dois anos, contados a partir da data do início da vigência da penalidade anterior, o prazo de suspensão será aplicado em dobro.

## Seção VI

### Da Exclusão de Profissional ou Firma do Cadastro da Prefeitura

**Art.239.** A penalidade de exclusão de profissional ou firma do cadastro de profissionais e firmas legalmente habilitados, existentes no órgão competentes da Prefeitura, será aplicado quando for comprovado mediante sindicância:

**I** - ter sido, por incompetência, omissão ou fraude, responsável por acidente ocorrido em obra sob sua responsabilidade ou dela recorrente;

**II** - ter cometido grave erro técnico no projeto ou na sua execução, que ponha em perigo a estabilidade da obra ou a segurança de pessoas ou bens;

**III** - ter utilizado, por meio e fraude, material inadequado ou de qualidade inferior ao especificado;

**IV** - ter incorrido nas faltas previstas no item VII do artigo anterior, pela segunda vez, dentro do prazo de dois anos, a contar do início da primeira suspensão.

## Subseção I

### Das Multas

**Art. 240.** A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida ativa.

**§1º.** Os infratores que estiverem em débito relativo a multas no Município, não poderão, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

**Art. 241.** As multas previstas neste Código serão calculadas com base na Unidade Fiscal de Referência do Estado do Rio de Janeiro – IPCAE, de acordo com o quadro do ANEXO 6 desse Código.

**§1º.** A graduação das multas far-se-á tendo em vista:

**I** - a maior ou menor gravidade da infração;

**II** - suas circunstâncias;

**III** - antecedentes do infrator.

**§2º.** No caso de reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

**§3º.** As multas poderão ser aplicadas diariamente, caso a infração verificada não seja atendida.

**§4º.** Os casos não previstos no quadro do anexo 4 poderão ser arbitrados por órgão municipal competente.

## Subseção II

### Do Embargo da Obra

**Art. 242.** As obras em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas tão logo seja verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme o quadro do anexo 3.

**§1º.** A verificação da infração será feita mediante vistoria realizada pelo órgão competente do Município, que procederá ao embargo da obra e fixará o prazo para sua regularização.

**§2º.** Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 20 (vinte) dias.

**§3º.** Enquanto for analisado o recurso de defesa, o embargo continua ativo.

**§4º.** O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

## Subseção III Da Interdição

**Art. 243.** Uma obra concluída, seja ela de reforma ou construção, deverá ser interditada tão logo verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme o quadro do anexo 4.

**§1º.** Tratando-se de edificação ocupada, o órgão competente do Município deverá notificar o proprietário da irregularidade a ser corrigida, lavrando-se o auto de interdição.

**§2º.** O Município, através de órgão competente, deverá promover a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os ocupantes.

**§3º.** A interdição só será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

## Subseção IV Da Demolição

**Art. 244.** A demolição de uma obra, seja ela de reforma ou construção, ocorrerá quando verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme o quadro do anexo 4.

**Parágrafo único** - A demolição será imediata se for julgado risco iminente de dano ao patrimônio público ou privado, atestada por laudo técnico da defesa civil do município.

**Art. 245.** Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença para construção.

**Parágrafo único** - O procedimento descrito no caput deste artigo será iniciado com a prévia notificação ao responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 20 (vinte) dias.

**Art. 246.** Poderá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina.

**§1º.** Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença para construção.

**§2º.** Toda obra clandestina poderá ser regularizada, desde que atenda às exigências deste Código e uma vez paga as multas devidas.

**Art. 247.** Não sendo atendido o prazo da notificação para demolição, em qualquer caso descrito nesta seção, esta poderá ser efetuada pelo Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

## CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 248.** O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.

**Art. 249.** Os casos omissos não previstos na presente Lei serão objetos de lei específica, quando necessário.

**Art. 250.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**Ailton Basílio Marques**  
Prefeito Municipal de Porto Real



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

## ANEXOS

### ANEXO 1 - QUADRO DE PROJETOS EXIGIDOS PARA APROVAÇÃO PELA PMPR

TIPO	ÁREA	ARQUITETÔNICO	PREVENTIVA CONTRA INCÊNDIO*
Residencial unifamiliar	Qualquer	x	-
Residencial multifamiliar	Qualquer	x	Quando for o caso
Comercial	Até 100 m <sup>2</sup>	x	-
	Acima de 100 m <sup>2</sup>	x	Quando for o caso
Industrial de serviço	Acima de 100 m <sup>2</sup>	x	-
Especiais	Até de 100 m <sup>2</sup>	x	Quando for o caso
	Acima de 100 m <sup>2</sup>	x	Quando for o caso

\*dispositivos fixos, canalizações preventivas ou sprinklers

### ANEXO 2 - NÚMERO DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Nº de usuários estimados	Masculino			Feminino	
	Vasos	Mictório	Pia	Vasos	Pia
Até 15	1	-	1	1	1
De 16 a 35	1	1	2	2	2
De 36 a 55	2	2	3	3	3
De 56 a 80	2	3	4	4	4
De 81 a 110	3	3	5	5	5
De 111 a 150	3	4	6	6	6

### ANEXO 3 – ÁREA DE ACUMULAÇÃO DOS ACESSOS ÀS GARAGENS OU ESTACIONAMENTOS COLETIVOS E EDIFÍCIO-GARAGEM

Área de Estacionamento (em m <sup>2</sup> )	Comprimento da área de acumulação (m)	Número mínimo de canaletas
Até 1.000	10	01
1.000 a 1.500	15	01
1.500 a 2.000	15	01
2.000 a 5.000	20	02
5.000 a 10.000	25	02
Mais de 10.000	25	02

### ANEXO 4 – NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA DEFICIENTES FÍSICOS NOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS

Até 25 vagas	1;	Acrescida de 1(uma) vaga reservada para cada 100(cem) vagas, ou fração, excedente.
De 26 a 50 vagas	2;	
De 51 a 75 vagas	3;	
De 76 a 100 vagas	4;	
De 101 a 150 vagas	5;	
De 151 a 200	6.	



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

## ANEXO 5 - QUADRO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS - TABELA DE VAGAS DE GARAGEM POR USO DA EDIFICAÇÃO

TIPO DE INSTALAÇÃO	VAGAS NECESSARIAS
Comercial	1 vaga a cada 50,00 m <sup>2</sup> de área construída
Academias de Ginástica, Dança e Congêneres	1 vaga a cada 35,00 m <sup>2</sup> de área construída
Agências Bancárias e Congêneres	1 vaga a cada 50,00 m <sup>2</sup> de área construída, mínimo de 10 vagas, mínimo de 10 vagas
Áreas de Lazer e Parques	1 vaga a cada 200,00 m <sup>2</sup> de terreno
Clínicas e Laboratórios de Análise	1 vaga a cada 50,00 m <sup>2</sup> de área construída, mínimo de 10 vagas
Edifícios de Escritórios, Consultórios Médicos e Odontológicos	1 vaga a cada 50,00 m <sup>2</sup> de área construída, mínimo de 1 vaga por sala
Entrepósitos e Depósitos Atacadistas	1 vaga a cada 30,00 m <sup>2</sup> de área construída
Estádios e ginásios de esportes	1 vaga a cada 10 lugares
Hospitais, Sanatórios e Congêneres	1 vaga a cada 2 leitos, se menor ou igual a 50 leitos 1 vaga a cada 2,5 leitos, se maior de 50 leitos
Hotéis	1 vaga por 3 unidades de alojamento
Indústrias	1 vaga para cada 100,00 m <sup>2</sup> de área construída ou fração
Instituições de Ensino de 1º, creche, maternal	1 vaga a cada 100m <sup>2</sup> de área construída, mínimo de 10 vagas
Instituições de Ensino de 2º e 3º Grau	1 vaga a cada 75m <sup>2</sup> de área construída, mínimo de 20 vagas
Locais de Culto Religioso	1 vaga a cada 40,00 m <sup>2</sup> para até 100 lugares Acima de 100 lugares, mínimo de 10 vagas, considerando 1 vaga a cada 40,00 m <sup>2</sup> de área construída.
Lojas de Departamentos e Centros Comerciais	1 vaga a cada 15,00 m <sup>2</sup> de área de venda
Motéis	1 vaga a cada unidade de alojamento
Oficinas Mecânicas de Automóveis	1 vaga a cada 20,00 m <sup>2</sup> de área construída, mínimo de 10 vagas
Restaurantes, Casas Noturnas, Choperias e Congêneres	1 vaga a cada 10,00 m <sup>2</sup> de área construída, mínimo de 20 vagas
Shopping Centers	1 vaga a cada 15,00 m <sup>2</sup> de área de venda
Supermercados	1 vaga a cada 15,00 m <sup>2</sup> de área de venda, mínimo de 20 vagas
Salas de espetáculos (teatro, cinema, auditórios, centro de eventos e similares)	1 vaga para cada 10,00 m <sup>2</sup> de área construída
Residencial	1 vaga a cada habitação até 199,99m <sup>2</sup> 2 vagas para habitação com área de 200,00 m <sup>2</sup> e a cada acréscimo de 80,00 m <sup>2</sup> de área construída, acresce-se mais uma vaga

OBS: adequar as vagas de estacionamento à norma NBR 9050 que estabelece critérios e parâmetros técnicos relativos à acessibilidade

## ANEXO 6 – QUADRO DE PENALIDADES

INFRAÇÃO	MULTAS R\$ (IPCAE)		NOTIFICAÇÃO	EMBARGO	INTERDIÇÃO	DEMOLIÇÃO
	PROPRIET.	RESP. TÉCNICO				
Início de obra sem responsável	-	-				



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

técnico	1.276,00		x	x	-	-
Inobservância das prescrições deste código quanto à mudança de responsabilidade técnica	638,00	638,00	-	-	-	-
Execução de obra por profissional de construção civil, sem que o mesmo esteja inscrito na repartição competente da prefeitura de Porto Real	-	1.276,00	x	-	-	-
Execução de obra sem aprovação de projeto e/ou sem licença para construção	1.595,00	-	x	x	x	x
Ocupação da edificação sem o respectivo "HABITE-SE"	1.595,00	-	x	-	x	-
Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais	-	1.595,00	x	x	x	x
Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto aprovado	1.595,00	-	-	-	x	-
Ausência de projeto aprovado e demais documentos exigidos no local da obra	-	319,00	x	-	-	-
Falsear informações na aprovação de projeto	-	3.190,00	-	-	-	-
Falta de placa na obra, com os dados exigidos por este código	-	638,00	x	x	-	-
Omissão no projeto, da existência de cursos d'água, topografia acidentada ou elementos de Altimetria, relevantes	-	3.190,00	x	x	-	x
Construção ou instalação executada de maneira a por em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, dos empregados ou da coletividade	-	1.595,00	x	x	x	x
Materiais no passeio ou via pública	319,00	319,00	x	-	-	-
Imperícia, com prejuízo ao patrimônio público, devidamente apurada, na execução da obra, e/ou instalação	-	1.595,00	x	x	-	-
Inobservância do alinhamento e nivelamento	638,00	638,00	x	x	x	x
Não exposição da Numeração atribuída pela Prefeitura	638,00	-				
Não atendimento a notificação	638,00	638,00	-	x	x	x
Deixar de executar muros de arrimo, ou elementos de segurança, quando constantes no projeto aprovado.	1.276,00	-	x	x	x	-



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

Impedir ou dificultar qualquer ação fiscal	638,00	638,00	x	x	x	-
--	--------	--------	---	---	---	---

## ANEXO 7 – GLOSSÁRIO

**Afastamento** - Menor distância, estabelecida pelo Município, entre uma edificação e as divisas do lote onde se situa.

**Alinhamento** - Linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público.

**Altimetria** - Parte da topografia que determina as distâncias verticais de pontos do terreno, através de aparelhos apropriados.

**Alvenaria** - Processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras, rejuntadas ou não com argamassa.

**Antecâmara** - Pequeno compartimento complementar que antecede um outro maior.

**Arrimo** - Escora, apoio. V. muro de arrimo.

**Auto de interdição** - Ato administrativo através do qual o agente da fiscalização municipal autua o infrator impedindo a prática de atos jurídicos ou toma defesa à feitura de qualquer ação.

**Caixa(escada enclausurada)** - Espaço fechado de um edifício onde se desenvolve a escada.

**Carga térmica** - Carga de calor adquirido ou perdido no interior de uma edificação.

**Cobertura** - Elemento de coroamento da edificação destinado a proteger as demais partes componentes, geralmente composto por um sistema de vigamento e telhado.

**Código Civil** - Grupo de normas relativas ao Direito Civil que regula as relações do cidadão na sociedade em que convive.

**Código de Águas** - Instrumento de normas relativas às águas públicas e privadas.

**Consolidação das Leis de Trabalho** - Reunião de todas as leis referentes ao trabalho.

**Duto de ventilação** - Espaço vertical no interior da edificação destinado somente à ventilação da antecâmara da escada ou rampa enclausurada.

**Edifício garagem** - Aquele que, dotado de rampas ou elevadores, se destina, exclusivamente, a estacionamento de veículos.

**Embargo** - Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

**Empena** - Qualquer fachada lateral da edificação, principalmente aquela construída sobre as divisas do terreno, e que não apresente aberturas destinadas à iluminação e ventilação.

**Escada enclausurada** - Escada de segurança à prova de fumaça, que permite o escape de emergência em caso de incêndio.

**Esquadrias** - Peças que fazem o fecho dos vãos, como portas, janelas, venezianas, caixilhos, portões etc. e seus complementos.

**Fachada** - Face de um edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto, especialmente a sua face principal.

**Filtro anaeróbio** - Dispositivo de tratamento de águas servidas que trabalha em condições anaeróbicas, com o desenvolvimento de colônias de agentes biológicos ativos que digerem a carga orgânica dos efluentes vindo das fossas sépticas.

**Fossa séptica** - Tanque de concreto ou de alvenaria revestida em que se depositam as águas do esgoto e onde as matérias sofrem o processo de mineralização

**Fundação** - Parte da construção, geralmente abaixo do nível do terreno, que transmite ao solo as cargas da edificação.

**Galeria comercial** - Conjunto de lojas individualizadas ou não, num mesmo edifício, servido por uma circulação horizontal com ventilação permanente, dimensionada de forma a permitir o acesso e a ventilação de lojas e serviços a ela dependentes.

**Gerenciador de energia** - Equipamento eletrônico capaz de controlar automaticamente cargas e dispositivos elétricos de uma edificação. Para efeito deste Código, considera-se com esta denominação o equipamento capaz de gerenciar no mínimo 64 (sessenta e quatro) pontos de controle da edificação.

**“Grade”** - Linha reguladora de uma via, composta de uma seqüência de retas com declividades permitidas, traçadas sobre o perfil longitudinal do terreno.

**Habite-se** - Documento expedido pelo Município, autorizando a ocupação de edificação nova ou reforma.

**Infração** - Designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, onde há imposição de pena.

**Interdição** - Impedimento, por ato de autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou ocupação de edificação concluída.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

**Logradouro público** - Denominação genérica de qualquer rua, avenida, alameda, travessa, praça, largo etc., de uso comum do povo.

**Lote** - A parcela de terreno com, pelo menos, um acesso à via destinada à circulação, geralmente resultante de loteamento ou desmembramento.

**Meio-fio** - Bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento do logradouro.

**Muro de arrimo** - Muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1,00m (um metro).

**Nivelamento** - Determinação de cotas de altitude de linha traçada no terreno.

**Notificação** - Documento administrativo que determina a realização de uma ação para o cumprimento deste código.

**Passeio** - Parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres.

**Patamar** - Piso situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada.

**Pavimento** - Parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

**Pé-direito** - Distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso, se houver.

**Petição** - Exprime a formulação escrita de pedido, fundada no direito da pessoa, feita perante o juiz competente, autoridades administrativas ou perante o poder público.

**Plano Diretor** - Instrumento que compreende as normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento do Município, sob os aspectos físico, social, econômico e administrativo.

**Porta corta-fogo** - Conjunto de folha de porta, marco e acessórios, dotada de marca de conformidade da ABNT, que impede ou retarda a propagação do fogo, calor e gases de combustão de um ambiente para outro e resiste ao fogo, sem sofrer colapso, por um tempo mínimo estabelecido.

**Prisma de ventilação e iluminação** - Área interna não edificada destinada a ventilar e/ou iluminar compartimentos de edificações.

**Sumidouro** - Poço destinado a receber despejos líquidos domiciliares, especialmente os extravasados das fossas sépticas, para serem infiltrados em solo absorvente.

**Talude** - Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

**Tapume** - Vedação provisória usada durante a construção

## ANEXO 8

Artigos 182, 183 e 225 da Constituição Federal Brasileira;

Lei 10.257, Estatuto da Cidade, de 10 de junho de 2001;

Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Porto Real, Lei 476 de 07 de Agosto de 2013;

## OUTROS ANEXOS

Documentos relacionados à Fiscalização de Obras:

ANEXO 9 - ATESTADO DE VISTORIA PARA HABITE-SE;

ANEXO 10 - TERMO DE NOTIFICAÇÃO;

ANEXO 11 - AUTO DE INFRAÇÃO;

ANEXO 12 - TERMO DE EMBARGO;

ANEXO 13 - TERMO DE DESEMBARGO;

ANEXO 14 - RELATÓRIO FISCAL;

ANEXO 15 - TERMO DE APURAÇÃO DE DENÚNCIA.

**Ailton Basílio Marques**

Prefeito Municipal de Porto Real



# Prefeitura Municipal de Porto Real

Estado do Rio de Janeiro

## ATESTADO DE VISTORIA PARA HABITE-SE

Secretaria Municipal de Obras  
Departamento de Fiscalização de Obras

Proc nº: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

### Dados da obra:

Nome / Razão Social do Proprietário: \_\_\_\_\_

Endereço:		Bairro	Número	Complemento
Refer. Cadastral:	Uso Aprovado:	Padrão de Acabamento: [ A ] [ B ] [ C ] [ D ] [ precário ]		
Autor do Projeto:		Nº Registro Prof.:	ART/RTT	
Responsável Técnico		Nº Registro Prof.:	ART/RTT	

Dados da Vistoria:		sim	não			sim	não
O logradouro é pavimentado?				O logradouro possui iluminação pública?			
O logradouro possui rede de drenagem?				O logradouro possui rede separadora de esgoto?			
A obra está totalmente concluída?				A obra confere com o projeto aprovado?			
As Instalações Elétricas estão concluídas e funcionando?				Todos os pisos estão acabados?			
As Instalações Hidro-Sanitárias estão concluídas e funcionando?				Todas as paredes e tetos estão acabados?			
Todas as esquadrias de portas e janelas estão instaladas?				As Escadas estão concluídas?			
As vagas de Garagem ou Estacionamento estão delimitadas?				Os Passeios Públicos estão definidos e pavimentados?			
Os Passeios Públicos atendem as condições de acessibilidade?				Os Elevadores estão instalados e funcionando?			
Áreas de Uso Comum estão concluídas?				O Local para Guarda de Lixo está concluído?			
Foi obedecido os afastamentos frontais?				Foram obedecidos os afastamentos laterais?			
Houve acréscimo de área construída?				Os Revestimentos externos estão acabados?			
Houve alteração das paredes externas?				Houve alteração de fachada?			
Houve alteração da metragem quadrada?				Houve alterações da cobertura?			

Outras observações:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### Inspeção:

Inspeção em: \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_ A edificação vistoriada está em condições de receber HABITE-SE [sim] [não]

[ ] Habite-se Total [ ] Habite-se Parcial m² total: \_\_\_\_\_ m² da Área comum: \_\_\_\_\_

Observação:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Porto Real, de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

Assinatura e carimbo

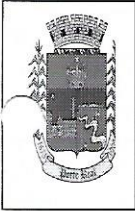
*[Assinatura]*











Prefeitura Municipal de Porto Real  
Estado do Rio de Janeiro

RELATÓRIO FISCAL

Secretaria Municipal de Obras  
Departamento de Fiscalização de Obras

Nº \_\_\_\_\_

Dados do Local Vistoriado:

Endereço	Bairro	Número	CEP
----------	--------	--------	-----

Relatório:

Em vistoria ao endereço acima citado, foi constatada a seguinte situação:

Area for reporting the inspection findings, consisting of multiple horizontal lines for text entry.

Porto Real, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 20\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Assinatura e Carimbo

Handwritten signature

