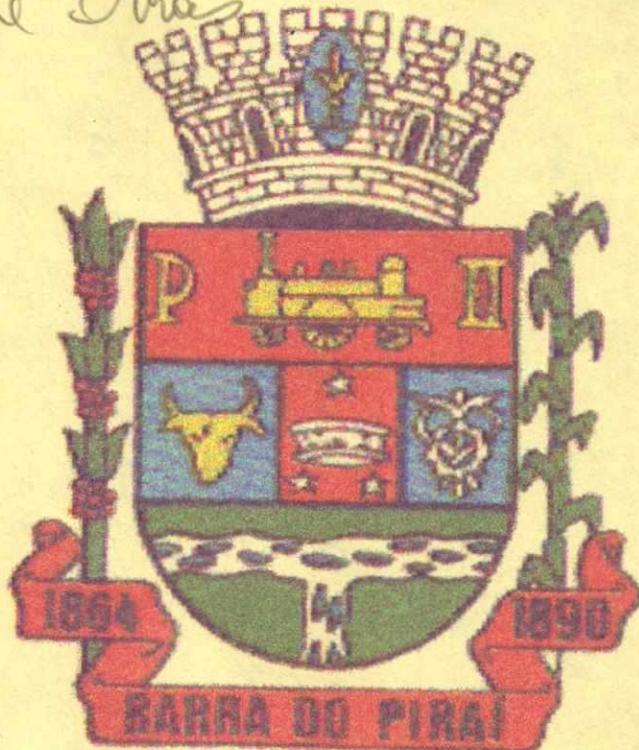


LM n° 274, de 21 de dezembro de 1995.  
Revogado pela Lei Complementar  
n° 001 de 4/dezembro/07  
- Código de Obras -



## PDDU-BP

### PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE BARRA DO PIRAI

#### PROJETO DE CÓDIGO DE OBRAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAI  
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

LEI MUNICIPAL Nº 274 DE 21 DE DEZEMBRO DE 1995.

CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE BARRA DO PIRAI

Ementa: Dispõe sobre as edificações no Município de Barra do Pirai.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAI, faz saber que a Câmara Municipal, tendo em vista o bem estar público, aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O presente Código de Obras aplica-se a todo o Município de Barra do Pirai, disciplinando e estabelecendo normas para as edificações.

Art. 2º - Para os efeitos do presente Código, adotam-se as definições contidas no Glossário anexo à presente Lei, que dela é parte integrante.

Art. 3º - Qualquer construção, reconstrução, reforma, ampliação ou demolição, somente poderá ser executada após a aprovação do projeto e concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal e sobre a responsabilidade de profissional legamente habilitado, excetuando-se os casos específicos previstos em outros capítulos deste Código.

§ 1º - Excluem-se desta exigência as construções executadas em propriedades rurais.

§ 2º - As exigências relativas às edificações destinadas à habitação popular, são previstas no Capítulo XIII deste Código.

Art. 4º - Os Projetos deverão estar de acordo com esta Lei e com a Legislação vigente sobre zoneamento e parcelamento do solo.

Parágrafo Único - Buscar-se-á amparo nos dispositivos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas sempre que necessário e/ou na lacuna da presente Lei.

Art. 5º - Eventuais alterações em projetos aprovados serão considerados novos projetos, para os efeitos desta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**CAPÍTULO II  
DOS PROFISSIONAIS LEGALMENTE HABILITADOS  
E DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

**Art.6º** - Somente profissionais e firmas legalmente habilitados, cadastrados e com os tributos municipais devidamente quitados, poderão elaborar e executar projetos e obras no Município.

**Art.7º** - Para os efeitos deste Código, as firmas e os profissionais legalmente habilitados deverão requerer sua matrícula na Prefeitura Municipal, mediante juntada de certidão de registro profissional no CREA-RJ.

**Art.8º** - A responsabilidade dos projetos, cálculos e especificações apresentadas, cabe aos respectivos autores e a da execução das obras, aos profissionais que as realizarem.

**Art.9º** - A assinatura dos profissionais nos desenhos, projetos, cálculos ou memórias submetidos à Prefeitura Municipal, será obrigatoriamente precedida da indicação da função que no caso lhe couber, (por exemplo: "Autor do Projeto", "Autor do Cálculo", "Responsável pela Execução da Obra") e sucedida do título, bem como do número do registro do CREA-RJ.

**Art.10º** - No local da obra, deverão ser afixadas as placas dos profissionais intervenientes, obedecendo a legislação específica quanto às suas características.

**Art.11º** - Quando houver substituição do responsável pela execução parcial ou total da obra, no decurso da mesma, o fato deverá ser comunicado a Prefeitura Municipal, com a descrição da obra até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a do outro.

**Parágrafo Único** - Não sendo feita a comunicação respectiva, permanecerá a responsabilidade do profissional anotado, para todos os efeitos legais.

**COMPROMISSO COM A BARRA**

PÁG. 2

15,5  
7º



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.12º** - Além das penalidades previstas no Código Civil, os profissionais registrados na Prefeitura Municipal ficam sujeitos a:

I - suspensão da matrícula na Prefeitura Municipal pelo prazo de 1 (um) ano quando:

- a) omitirem nos projetos a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção do terreno;
- b) falsearem a declaração de que trata o artigo 15, inciso III;
- c) apresentarem projeto em evidente desacordo com o local ou falsearem medidas, cotas e demais indicações do desenho;
- d) executarem obras em flagrante desacordo com projetos aprovado;
- e) modificarem os projetos aprovados, introduzindo-lhes alterações sem a necessária licença;
- f) falsearem cálculos, especificações e memórias em evidente desacordo com o projeto;
- g) acobertarem o exercício ilegal da profissão;
- h) revelarem imperícia na execução de qualquer obra, verificada por comissão de técnicos nomeada pelo Prefeito Municipal;
- i) iniciarem a obra sem projeto aprovado ou sem licença;

II - suspensão da matrícula pelo prazo de 2 (dois) anos em caso de reincidência.

**Art.13º** - É facultativo ao proprietário da obra embargada por motivo de suspensão do seu executante, concluí-la, desde que seja feita a substituição do profissional punido e cumpridas às exigências.

**CAPÍTULO III**  
**DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO**

**Art.14º** - Os projetos das obras deverão ser apresentados à Prefeitura Municipal para aprovação em tres conjuntos de cópias, sendo todas as cópias devidamente assinadas pelo proprietário, pelos autores componentes do projeto e pelos responsáveis pela construção.

**Art. 15º** - Deverão constar do processo de aprovação do projeto:

- I - título de propriedade e, quando for o caso, autorização em cartório do credor hipotecário;
- II - prova de quitação dos impostos prediais e territoriais urbanos de todos os imóveis do proprietário;
- III - declaração, assinada pelo proprietário e pelo responsável pela execução da obra, de que a edificação não apresenta qualquer das seguintes características, ou, em caso afirmativo, quais as apresentadas:

**COMPROMISSO COM A BARRA**

PÁG. 3

15.5  
32

- a) ser projetada ao sopé de escarpas;
- b) ser projetada em crista ou junta à beira de cortes, barrancos ou escarpas;
- c) exigir cortes do terreno com altura superior a 5,00 m (cinco metros), ou que ponha em risco a estabilidade em matacões, blocos de rocha, logradouros ou construções porventura existentes;
- d) ser projetada às margens de cursos d'água;

IV - planta de localização sem escala;

V - planta de situação em escala 1:100 (um por cem), 1:200 (um por duzentos) ou 1:500 (um por quinhentos) com curvas de nível de metro em metro quando o órgão competente julgar necessário;

VI - planta de cobertura, que poderá ser apresentada em conjunto com a planta de situação, indicando os caimentos, em escala 1:100 (um por cem);

VII - planta baixa de cada pavimento não repetido nas escalas 1:100 (um por cem) ou 1:50 (um por cinquenta);

VIII - elevações das fachadas principais na escala 1:100 (um por cem) ou 1:50 (um por cinquenta);

IX - cortes longitudinais e transversais nas escalas 1:100 (um por cem) ou 1:50 (um por cinquenta);

X - memorial descritivo da obra e dos materiais, quando o órgão competente julgar necessário;

XI - outros detalhes quando necessários à elucidação do projeto.

§ 1º - Nas pranchas dos desenhos componentes do projeto, haverá sempre escala gráfica, o que não dispensa a indicação de cotas.

§ 2º - As cotas prevalecerão, no caso de divergências com as medidas tomadas no desenho.

**Art. 16º** - Os desenhos constantes do processo de aprovação do projeto referidos no artigo 15º deverão obedecer as seguintes normas:

I - serem apresentados em pranchas nas dimensões estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo as dimensões mínimas a do formato A-4 (210 mm X 297 mm);

II - a planta de localização (implantação no sítio urbano) deverá caracterizar o lote, distância à esquina mais próxima, indicação de, pelo menos, uma rua adjacente, indicação do norte, posição do meio-fio, postes, localização de cursos d'água, arborização, entrada para veículos no passeio público e, no carimbo, deverá ser indicada a zona onde se localiza a construção;

III - a planta de situação (implantação de prédio no lote) deverá caracterizar o lote por suas dimensões, a localização da construção do lote, indicando sua posição em relação às divisas, devidamente cotadas, bem como, as outras construções existentes no mesmo e seus confrontantes;

IV - as plantas baixas deverão indicar a destinação de cada compartimento, área, dimensões internas, espessura das paredes, aberturas de vãos e dimensões externas totais da obra.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.17º** - Nos casos de projetos de edificações em terrenos que apresentarem as características mencionadas no artigo 15º, inciso III, além dos itens constantes do artigo 15º, poderá ser exigido o seguinte:

I - plantas e seções transversais e longitudinais da área de implantação da obra em escala 1:100 (um por cem), com indicação de arrimos previstos, cortes e aterros a serem executados com os respectivos volumes, tipo de material a escavar e prazo total para a execução das obras estabilizantes;

II - resultado de sondagem do solo quando órgão competente julgar necessário;

III - projeto ou memória de cálculo de muros de arrimo e cortinas;

IV - projeto para coleta de águas pluviais e drenagem, que deverá ser elaborado de modo a não interferir nos terrenos adjacentes.

**Art.18º** - Nos casos de projetos para a construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas no artigo 15º poderão ser alteradas, devendo com tudo, ser consultado o órgão competente da Prefeitura Municipal.

**Art.19º** - Não serão permitidas emendas ou rasuras nas cópias apresentadas, salvo a correção de cotas, que pode ser feita, a tinta, pelo profissional responsável, que rubricará.

**Art.20º** - Qualquer modificação introduzida no projeto deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura Municipal e somente poderá ser executada se forem apresentadas novas plantas contendo detalhadamente todas as modificações previstas.

**Art.21º** - Os projetos de construção ou reforma que dependerem de exigências de outros órgãos públicos, somente poderão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, após ter sido dada para cada caso a aprovação da autoridade competente.

**Art.22º** - Nos projetos de reformas, deverão ser seguidas as seguintes convenções:

I - partes existentes: traço cheio, cor azul ou preta;

II - partes novas ou a renovar: traço cheio, cor vermelha;

III - partes a demolir ou a retirar: traço interrompido, cor amarela.

**Art.23º** - A Prefeitura Municipal deverá se manifestar sobre a aprovação do projeto dentro de 45 (quarenta e cinco) dias. Caso o projeto caia em exigência, a contagem deste prazo será suspensa.

**Art.24º** - Tendo sido pagas pelo proprietário as taxas devidas à Prefeitura Municipal e aprovado o projeto, um dos conjuntos de cópias será arquivado pela Prefeitura Municipal no Corpo do Processo Administrativo e os dois últimos serão devolvidos ao proprietário com o carimbo de aprovação, devendo um desses ser mantido na obra.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**CAPÍTULO IV**  
**DA LICENÇA PARA A CONSTRUÇÃO**

**Seção I - Das Obras em Geral**

**Art.25°** - Para a obtenção da licença para a construção deve ser apresentado o projeto para análise e aprovação, juntamente com um requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, bem como, efetuado o pagamento das taxas exigidas pela Prefeitura Municipal.

**Parágrafo Único** - O prazo máximo decorrido entre a aprovação de um projeto, a emissão de licença para construção e a execução da obra, será de 01 (um) ano. Transcorrido este prazo será necessária a renovação da licença e, se for o caso, a reavaliação do projeto.

**Art.26°** - Estão dispensadas da exigência de apresentação de projeto, mas obrigadas à concessão de licença mediante requerimento em formulário próprio, as seguintes obras:

- I - edificações destinadas à habitação popular, promovidas nos termos do artigo 159, inciso II, observando ainda o disposto no capítulo XIII;
- II - fontes decorativas, estufas, conserto da pavimentação de passeios públicos, rebaixamento do meio-fio, construção de muros no alinhamento dos logradouros, reparos no revestimento externo de edificações, substituição de aberturas em geral, pintura, remendos e substituições dos revestimentos dos muros, e muros de divisa com até 2,00 m ( dois metros ) de altura quando fora da faixa de recuo.

**Art.27°** - Estão dispensados de licença quaisquer serviços de limpeza, impermeabilização de terraços, substituição de telhas partidas, de calhas e condutores em geral, e construção de calçadas no interior de terrenos edificados.

**Parágrafo único** - Incluem-se neste artigo os barracos de obra, desde que comprovada a existência de licença para construção no local.

**Art.28°** - A construção de edifícios públicos federais ou estaduais não poderá ser executada sem licença da Prefeitura Municipal, devendo obedecer às determinações da legislação urbanística em vigor e às normas e deliberações municipais.

§ 1° - Os projetos para obras referidas neste artigo estarão sujeitos às mesmas exigências dos demais, gozando, entretanto de prioridade na tramitação e de isenção das taxas municipais respectivas;

§ 2° - Os contratantes ou executores das obras de edifícios públicos estarão sujeitos a todos os tributos relativos ao exercício da profissão.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.29º** - Após deferimento do requerimento a que se refere artigo 25, a Prefeitura Municipal, mediante o recebimento das taxas devidas, fornecerá o Alvará de Licença para Construção, válido por 2 (dois) anos, e marcará o alinhamento e altura do meio-fio, quando este não tiver sido colocado.

**Parágrafo Único** - independentemente do requerimento de licença para construção, a Prefeitura Municipal fornecerá ao proprietário do lote o alinhamento e a cota do meio-fio quando requerido, mediante o pagamento da taxa devida.

**Art.30º** - As obras iniciadas e que não estiverem concluídas quando findar o prazo concedido pelo Alvará, deverão ter novo Alvará, que será concedido, mediante solicitação, dentro dos 15 (quinze) dias depois de findo o prazo, por mais 1 (um) ano e que poderá ser repetido mais vezes, a critério da Prefeitura Municipal.

**Parágrafo Único** - No caso de obras não iniciadas, para revalidação do Alvará será necessário nova aprovação de projeto, caso não esteja de acordo com o PDDU-BP e/ou tenha sofrido modificação.

**Art.31º** - Qualquer modificação no projeto após a concessão do Alvará deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura Municipal e somente poderá ser executada se forem apresentadas novas plantas, contendo detalhadamente todas as modificações previstas.

**Parágrafo Único** - A licença para as modificações será concedida sem emolumentos se for requerida antes do embargo das obras e se as mesmas não implicarem em aumento da área construída.

**Art.32º** - A concessão de licença para construção, reconstrução, reforma ou ampliação não isenta o imóvel do Imposto Territorial ou Predial durante o prazo em que durarem as obras.

**Seção II - Das Obras em Terrenos Acidentados**

**Art.33º** - Serão consideradas obras em terrenos acidentados aquelas que apresentarem uma das seguintes características:

- I - serem projetadas em terreno que apresente um par de pontos distantes até 30,00 (trinta metros) entre si, com diferença de nível superior a 6,00 m (seis metros);
- II - serem projetadas ao sopé de escarpas;
- III - serem projetadas em crista ou junta à beira de corte, barrancos e escarpas;
- IV - exigirem cortes do terreno com altura superior a 5,00 m (cinco metros), ou que ponham em risco a estabilidade de matacões, blocos de rochas, logradouros ou construções porventura existentes.

15,5  
3º



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.34°** - A concessão da Licença para a Construção de obras em terrenos acidentados poderá ser condicionada ao seguinte:

- I - inspeção local pela Prefeitura Municipal;
- II - suavização de taludes ou demonstração de sua estabilidade;
- III - replantio da cobertura vegetal;
- IV - método de desmonte a empregar, quando se tratar de material rochoso;
- V - cópia autenticada da carta de autorização concedida pelas autoridades militares, quando se tratar de desmonte com utilização de explosivos.

**CAPÍTULO V**  
**DA EXECUÇÃO DA OBRA**

**Art.35°** - Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada sem que seja, obrigatoriamente, protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

**Art.36°** - Não poderá ser procedida a colocação de tapume antes de ser expedido o alvará de licença para construção.

**Art.37°** - Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais que a metade da largura do passeio, deixando a outra inteiramente livre para os transeuntes.

§ 1° - A parte do passeio para o uso dos transeuntes não deverá ser inferior a 0,60 m ( sessenta centímetros ).

§ 2° - Poderá ser feito o tapume, em forma de galeria, por cima da calçada, deixando-se uma altura livre de, no mínimo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

**Art.38°** - Os tapumes, para a construção de edifícios de quatro ou mais pavimentos, deverão ser protegidos por tela de arame ou similar.

**Parágrafo Único** - Os tapumes, para construção de edifícios de até tres pavimentos, deverão ser protegidos com guarda corpo em balanço, em cada pavimento, de modo a evitar a queda de ferramentas ou materiais nos logradouros e prédios vizinhos.

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

15 5  
30



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.40º** - Durante a execução da obra, o proprietário e o profissional responsável deverão por em prática todas as medidas para a segurança dos operários, do público e das propriedades vizinhas, bem como para manter os logradouros em estado de permanente limpeza e conservação.

**CAPÍTULO VI**  
**DA CONCLUSÃO E ENTREGA DAS OBRAS**

**Art.41º** - Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidro-sanitárias e elétricas.

**Art.42º**- Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura Municipal e expedida a respectiva "Carta de Habitação" ou "Habite-se".

**Art.43º** - Após a conclusão das obras, deverá ser requerida a vistoria à Prefeitura Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º - O requerimento de vistoria será sempre assinado pelo proprietário e pelo profissional responsável.

§ 2º - O requerimento de vistoria deverá ser acompanhado de:

I - visto de liberação das instalações hidro-sanitárias e elétricas, fornecido pelo órgão competente;

II - Carta de entrega dos elevadores, quando for o caso, fornecida pela firma instaladora.

**Art.44º** - O "Habite-se" poderá ser dado parcialmente nos seguintes casos:

I - quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e puder ser utilizada uma parte independentemente da outra;

II - quando se tratar de edifícios de apartamentos, caso em que esteja uma parte completamente concluída;

III - quando se tratar de mais de uma construção feita no mesmo lote;

IV - quando se tratar de edificações residenciais unifamiliares e a parte construída constituir uma unidade habitacional atendendo às exigências mínimas deste Código.

**Parágrafo Único** - Os casos não previstos neste artigo serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, resguardadas as exigências anteriores.

15.5  
3º



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.45º** - Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída ou aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será autuado de acordo com as disposições deste Código e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou a fazer demolição ou as modificações necessárias para repor a obra em consonância com o projeto aprovado.

**Art.46º** - Após a vistoria, obedecendo as obras o projeto arquitetônico aprovado, a Prefeitura Municipal fornecerá ao proprietário a "Carta de Habitação" ou "Habite-se" no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da entrega do requerimento.

**CAPÍTULO VII**

**DAS DEMOLIÇÕES**

**Art.47º** - A demolição e qualquer edifício, excetuados apenas os muros de fechamento até 2,00 m (dois metros) de altura, só poderá ser executada mediante licença expedida pelo Órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 1º - Tratando-se de edificações com mais de 8,00 m (oito metros) de altura, a demolição só poderá ser efetuada sob a responsabilidade de profissional habilitado.

§ 2º - Tratando-se de edificações no alinhamento do logradouro, ou sobre uma ou mais divisas do lote, mesmo que seja de um só pavimento e com menos de 8,00 m (oito metros) de altura, será exigida a responsabilidade de profissional habilitado.

**COMPROMISSO COM A BARRA**

PÁG. 10

155  
30



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

§ 3º - O requerimento em que for solicitada a licença para uma demolição compreendida nos parágrafos 1º e 2º, será assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário.

§ 4º - Durante a demolição o profissional responsável será obrigado a manter em local bem visível a placa regulamentar.

§ 5º - Em qualquer demolição, o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, deverá tomar todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias, dos logradouros e das propriedades vizinhas.

§ 6º - O órgão municipal competente poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer horário dentro do qual uma demolição poderá ser feita.

§ 7º - No pedido de licença para demolição, deverá constar o prazo de duração dos trabalhos, o qual poderá ser prorrogado, atendendo solicitação justificada do interessado e a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 8º - A demolição não poderá ser interrompida sem justificativa técnica plausível, ficando o proprietário sujeito às multas previstas no presente Código, a critério do Órgão competente da Prefeitura Municipal.

**CAPÍTULO VIII**  
**DOS ELEMENTOS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES**

**Seção I - Dos Alinhamentos e dos Afastamentos**

**Art.48º** - Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro das áreas urbanas ou de expansão urbana deverão obedecer ao alinhamento e ao recuo obrigatório fornecidos pela Prefeitura Municipal.

**Art.49º** - Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro das áreas urbanas ou de expansão urbana deverão obedecer aos afastamentos discriminados na Lei de Zoneamento.

§ 1º - Os afastamentos serão tomados considerando-se o ponto mais exterior da projeção da edificação, incluindo balcões, varandas, etc.

§ 2º - As faixas definidas como de afastamento serão consideradas como "non-aedificandi".



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Seção II - Das Fundações**

**Art.50º** - Sem prévio saneamento do solo, nenhuma construção poderá ser edificada sobre terreno úmido e pantanoso.

**Art.51º** - As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações das Normas Técnicas Brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 1º - As fundações não poderão ultrapassar o alinhamento.

§ 2º - As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que:

I - não prejudiquem os imóveis lindeiros;

II - sejam totalmente independentes das edificações vizinhas e integralmente situadas dentro dos limites do lote.

§ 3º - Para as edificações de mais de dois pavimentos, a Prefeitura Municipal poderá, se julgar necessário, exigir a sondagem do solo.

**Seção III - Dos Muros e Muros de Arrimo**

**Art.52º** - Quando as divisas entre os lotes forem fechadas por sobre muros de alvenaria, estes deverão ser feitos sobre alicerces e possuírem condições de estabilidade.

**Art.53º** - Os terrenos baldios, nas ruas pavimentadas, deverão ter suas testadas fechadas de acordo com a orientação do setor competente do Poder Municipal.

**Art.54º** - A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre dois lotes, que possa ameaçar a segurança pública.

**Seção IV - Das Paredes**

**Art.55º** - As paredes das edificações deverão obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial quanto à terem alicerces adequados, garantir perfeito isolamento térmico, acústico e de impermeabilização, entre as unidades, para os diferentes materiais utilizados.

**Art.56º** - Nas unidades residenciais contíguas, haverá sempre paredes corta-fogo, quando a estrutura da cobertura for comum às mesmas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.57º** - As paredes das edificações coladas às divisas dos lotes, serão totalmente independentes das edificações vizinhas e integralmente situadas dentro do lote.

**Seção V - Dos Pisos e Entrepisos**

**Art.58º** - Os entrepisos das edificações serão incombustíveis, tolerando-se entrepisos de madeira ou similar em edificações de até 2 (dois) pavimentos e que constituam uma única moradia, exceto compartimentos cujos pisos devam ser impermeabilizados.

**Art.59º** - Os pisos de banheiros, cozinhas, lavanderias, garagens, depósitos, despensas, áreas de serviço deverão ser impermeáveis e laváveis.

**Seção VI - Das Coberturas**

**Art.60º** - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre lotes vizinhos ou logradouros.

§ 1º - O terreno circundante às edificações será preparado de modo que permita o franco escoamento das águas pluviais para a via pública.

§ 2º - Os edificios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores e as águas pluviais serem canalizadas por baixo do passeio até a galeria de águas pluviais ou sarjeta.

**Seção VII - Das Fachadas**

**Art.61º** - As edificações não poderão ter sobre o passeio público, saliências ou abrir para fora persianas, gelosias, ou qualquer outro tipo de vedação até a altura de 2,50 m ( dois metros e cinquenta centímetros ) a partir do nível deste.

**Parágrafo Único** - As fachadas não poderão abrir para fora persianas, gelosias, ou qualquer outro tipo de vedação até a altura mencionada no caput do artigo.

**Art.62º** - Nas fachadas construídas no alinhamento, não será permitida a construção de balanços.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**CAPÍTULO IX**  
**DOS ELEMENTOS FUNCIONAIS DAS EDIFICAÇÕES**

**Seção I - Dos Compartimentos**

**Art.63°** - Para os efeitos do presente Código, a destinação dos compartimentos não será considerada apenas pela sua denominação em plantas, mas também pela sua finalidade, decorrente de sua disposição no projeto.

**Art.64°** - Salvo os casos especiais constantes neste Código, os compartimentos terão a área útil e dimensões mínimas especificadas no quadro abaixo:

Compartimentos	Área	Dimensão mínima	Pés-direitos
Dormitório	9,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	2,60 m
Sala	12,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	2,60 m
Salas destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais	20,00 m <sup>2</sup>	3,00 m	2,60 m
Dormitórios com acesso pela área de serviço em unidades de até 3 dormitórios	5,00 m <sup>2</sup>	2,00 m	2,60 m
Dormitórios com acesso pela área de serviço em unidades habitacionais de mais de 3 dormitórios	6,00 m <sup>2</sup>	2,00 m	2,60 m
Copas e cozinhas	4,00 m <sup>2</sup>	1,50 m	2,60 m
Banheiros	3,00 m <sup>2</sup>	1,20 m	2,30 m
Compartimentos sanitários dotados de 1 vaso e 1 lavatório ou 1 vaso e 1 chuveiro	1,50 m <sup>2</sup>	1,00 m	2,30 m
Áreas de serviço cobertas	1,50 m <sup>2</sup>	1,00 m	2,60 m

**Art.65°** - As cozinhas não poderão ter comunicação direta com dormitórios, nem com compartimentos sanitários ou banheiros.

**Art.66°** - Em sanitários de uso coletivo, serão permitidos subcompartimentos sanitários com apenas um vaso sanitário, podendo ter área mínima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) e dimensão mínima de 0,90 m (noventa centímetros).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.67º** - Os jiraus obedecerão as prescrições deste Código referentes aos compartimentos, conforme o uso a que se destinam.

**Parágrafo Único** - O compartimento no qual o jirau for construído deverá cumprir as disposições deste Código.

**Art.68º** - Quando os jiraus forem destinados a depósitos poderão ter altura mínima de 1,90 m (um metro e noventa centímetros) e escada de acesso móvel.

**Parágrafo Único** - Os jiraus deverão ocupar área equivalente a no máximo 50% (cinquenta por cento) do compartimento onde for construído.

**Art.69º** - Não será permitido o fechamento de jiraus com paredes ou divisões de qualquer espécie.

**Seção II - Das Portas**

**Art.70º** - Salvo para os casos especificados em outros capítulos do presente Código, o dimensionamento das portas deverá obedecer à altura de 2,10 m (dois metros e dez centímetros), no mínimo e às seguintes larguras mínimas:

I - porta de entrada principal:

a) 0,80 m (oitenta centímetros) para unidade residencial;

b) 1,10 m (um metro e dez centímetros) de acesso à parte residencial das edificações multifamiliares ou mistas;

II - porta de entrada de serviço: 0,80 m (oitenta centímetros);

III - porta interna de acesso as salas, dormitórios e cozinhas: 0,70 m (setenta centímetros);

IV - porta interna secundária, porta de banheiros e sanitários: 0,60 m (sessenta centímetros).

**Seção III - Das Marquises e Toldos**

**Art.71º** - A construção de marquises nas fachadas voltadas para o logradouro público, obedecerá às seguintes condições:

I - ser em balanço;

II - não exceder a 3/4 (três quartos) da largura do passeio com balanço máximo de 3,00 m (três metros);

III - ter altura mínima da face inferior de 3,00 m (três metros) acima do nível do passeio;

IV - não prejudicar arborização e iluminação públicas;

V - permitir o escoamento das águas pluviais para dentro dos limites do lote ou dirigi-lo diretamente para a galeria de águas pluviais, ou no caso da inexistência desta, diretamente para a sarjeta, por meio de dutos sob o passeio;

VI - serem construídas de material impermeável e incombustível.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Seção IV - Da Iluminação e Ventilação das Edificações**

**Art.72°** - Os compartimentos das edificações deverão ter comunicação com o espaço exterior para fins de iluminação e ventilação ou só de ventilação.

**Parágrafo Único** - Excetuam-se desta obrigatoriedade os corredores internos com até 10,00 m (dez metros) de comprimento e as caixas de escada em edificações unifamiliares de no máximo 2 (dois) pavimentos.

**Art.73°** - Para os efeitos das disposições deste capítulo, consideram-se compartimentos a serem iluminados e ventilados os seguintes:

- a) dormitórios
- b) salas em geral
- c) lojas e sobrelojas
- d) locais destinados a comércio, escritórios e atividades profissionais
- e) locais de reunião
- f) cozinhas, copas e áreas de serviço

**Art.74°** - Consideram-se compartimentos a serem ventilados os seguintes:

- a) salas de espera em geral
- b) instalações sanitárias
- c) garagens
- d) circulações em geral
- e) casas de máquinas
- f) depósitos para armazenagem e similares
- g) vestiários de utilização coletiva

**Art.75°** - Os compartimentos referidos nos artigos 73 e 74 serão considerados iluminados e ventilados ou só ventilados, quando tiverem aberturas para prismas de iluminação e ventilação que obedeçam às áreas e dimensões mínimas estabelecidas neste capítulo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.76º** - As seções horizontais mínimas dos prismas a que se refere este capítulo, serão proporcionais ao número de pavimentos da edificação conforme a tabela a seguir.

NÚMERO DE PAVIMENTOS	Dimensões Mínimas da Seções Horizontais dos Prismas de Iluminação e Ventilação	
	Área Mínima	Dimensão Mínima
Até 2	6.00m <sup>2</sup>	2.00m
3	9.00m <sup>2</sup>	2.10 m
4	15.00m <sup>2</sup>	2.70m
5	21.00m <sup>2</sup>	3.20m
6	30.00m <sup>2</sup>	3.80m
7	38.00m <sup>2</sup>	4.30m
8	49.00m <sup>2</sup>	4.90m

NÚMERO DE PAVIMENTOS	Dimensões Mínimas da Seções Horizontais dos Prismas de Ventilação	
	Área Mínima	Dimensão Mínima
Até 3	6.00m <sup>2</sup>	1.50m
4	7.00m <sup>2</sup>	1.80m
5	8.00m <sup>2</sup>	2.00m
6	9.00m <sup>2</sup>	2.10m
7	12.00m <sup>2</sup>	2.40m
8	15.00m <sup>2</sup>	2.70m

NÚMERO DE PAVIMENTOS	Dimensões Mínimas das Seções Horizontais dos Prismas de Ventilação para Instalações Sanitárias	
	Área Mínima	Dimensão Mínima
Até 2	2.00m <sup>2</sup>	1.00m
de 2 a 5	3.00m <sup>2</sup>	1.00m
6	5.00m <sup>2</sup>	1.50m
7	6.00m <sup>2</sup>	1.70m
8	7.00m <sup>2</sup>	1.90m

**Art.77º** - No mesmo prisma de iluminação e ventilação só será permitida a abertura de vãos para iluminação e ventilação de unidades residenciais distintas quando se confrontarem no sentido da maior dimensão.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.78°** - Os prismas de iluminação e ventilação deverão ser revestidos e visitáveis na base.

**Art.79°** - Não serão consideradas aberturas para iluminação as janelas que abrirem para áreas cobertas com mais de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

**Art.80°** - Nenhuma abertura será considerada iluminando ou ventilando as partes do compartimento que dela ficarem à distância de mais de 3 (três) vezes o pé-direito respectivo.

**Art.81°** - Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre as divisas laterais e de fundos.

**Art.82°** - Os vãos de iluminação e ventilação deverão ter, no Conjunto, para cada compartimento a área mínima de:

I - 1/6 (um sexto) da área do compartimento para salas, dormitórios, refeitórios, locais de trabalho, copas e cozinhas;

II - 1/8 (um oitavo) da área do compartimento para lavanderias, rouparias, banheiros, vestiários e gabinetes sanitários;

III - 1/10 (um décimo) da área do compartimento para vestibulos, corredores, caixas de escada, armazéns, lojas, sobrelojas, mesmo no caso de ser feita a iluminação por meio de "sheds" ou lanternins;

IV - 1/15 (um quinze avos) da área do compartimento para depósitos e garagens.

§ 1° - As relações dos itens acima ficam alteradas respectivamente para 1/5 (um quinto), 1/7 (um sétimo), 1/8 (um oitavo) e 1/12 (um doze avos), quando os vãos abrirem para áreas cobertas com mais de 1,00m (um metro) de profundidade.

§ 2° - A área mínima permitida dos vãos de iluminação e ventilação ou de ventilação será, em qualquer caso, de 0,50 m<sup>2</sup> (meio metro quadrado).

§ 3° - Compartimentos a serem somente ventilados poderão ter sua comunicação com o exterior através de dutos com seções mínimas de 1/6 (um sexto) da área do piso.

**Art.83°** - Pelo menos metade da área das aberturas de iluminação deverá servir para ventilação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Seção V - Da Circulação em Um Mesmo Nível**

**Subseção I - Dos Corredores**

**Art.84º** - As circulações de utilização privativa, em um mesmo nível, terão largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

**Art.85º** - As circulações de utilização coletiva, em um mesmo nível, terão as seguintes dimensões:

I - largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para um comprimento máximo de 10,00m (dez metros);

II - excedido esse comprimento, será de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Parágrafo Único** - O comprimento das circulações será medido a partir das escadas, elevadores e rampas.

**Subseção II - Dos Halls de acesso**

**Art.86º** - Os elementos de circulação que estabelecem a conexão das circulações verticais com as de um mesmo nível são:

I - hall de cada pavimento;

II - hall do pavimento de acesso (em conexão com o logradouro).

**Art.87º** - Nos edifícios, a área do hall de cada pavimento, exceto o pavimento de acesso, deverá ser igual a uma vez e meia a área total das cabines dos elevadores.

**Parágrafo Único** - A dimensão mínima dos halls, perpendicular às portas dos elevadores, será de 2,00m (dois metros).

**Art.88º** - Nos edifícios, a área mínima do hall do pavimento de acesso deverá ser duas vezes e meia a área do hall de cada pavimento, excluindo-se as áreas de portaria, corredores de acesso, etc.

**Art.89º** - O hall dos elevadores deverá sempre ter ligação que possibilite a utilização da escada em todos os pavimentos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAI  
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.90º** - Nos edifícios servidos apenas por escadas ou rampas, os halls de cada pavimento e o hall de acesso não poderão ter largura inferior a 2,00m (dois metros).

**Seção VI - Da Circulação Entre Níveis Diferentes**

**Subseção I - Das Escadas e Rampas**

**Art.91º** - As escadas das edificações com mais de 04 (quatro) pavimentos deverão obedecer às disposições do Capítulo XIX do Decreto nº 897, de 21 de setembro de 1976, que regulamenta o Decreto-lei nº 247, de 21-07-75, que dispõe sobre a Segurança contra Incêndio e Pânico.

**Art.92º** - A existência do elevador na edificação não dispensa a construção de escada.

**Art.93º** - As escadas que atendam a mais de 2 (dois) pavimentos serão incombustíveis.

**Parágrafo Único** - Escada de ferro não é considerada incombustível.

**Art.94º** - As escadas ou rampas para pedestres nas edificações de caráter comercial e nos prédios de apartamentos sem elevador, terão largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 1º - As escadas de uso nitidamente secundário e eventual, como para depósito, garagens, dependências de uma mesma residência e casos similares, poderão ter sua largura reduzida para até o mínimo de 0,80m (oitenta centímetros).

§ 2º - A largura das escadas que tenham corrimão ou balaustrada, deverá ser acrescida, de maneira que a largura interna daqueles elementos obedeça ao disposto no caput deste artigo.

**Art.95º** - As rampas de ligação entre 2 (dois) pavimentos, para pedestres, não poderão ter declividade superior a 15% (quinze por cento).

**Art.96º** - O dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula de Blondel:  $2h + b = 0,63m$  a  $0,64m$  (onde h é a altura dos degraus e b a largura), obedecendo aos seguintes limites:

I - altura máxima de 0,19m (dezenove centímetros);

II - largura mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

**Parágrafo Único** - Só serão permitidas as escadas em leque, nos casos mencionados no Parágrafo 1º do Art. 94.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.97º** - Sempre que a altura a vencer for superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), será obrigatório intercalar um patamar de dimensão mínima igual à largura adotada para a escada.

**Art.98º** - As escadas e rampas deverão ser executadas de forma a apresentarem superfícies antiderrapantes.

**Subseção II - Dos Elevadores**

**Art.99º** - As edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos serão obrigatoriamente dotadas de elevadores.

§ 1º - Para os efeitos deste artigo, considera-se todos os pavimentos construídos, qualquer que seja a sua destinação;

§ 2º - Poderá ser dotado de apenas 01 (um) elevador os edifícios de até 05 (cinco) pavimentos, nos demais casos 02 (dois) elevadores no mínimo.

**Art.100º** - Os elevadores deverão obedecer às prescrições da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do Decreto nº 897, de 21-09-76, que regulamenta o Decreto-lei nº 247, de 21-07-75, que dispõe sobre Segurança contra Incêndio e Pânico.

**Art.101º** - É obrigatório a existência, em todos os pavimentos, de indicadores luminosos de subida e descida ou indicador mecânico ou luminoso de posição.

**Seção VII - Das Garagens e Áreas de Estacionamento**

**Art.102º** - A obrigatoriedade ou não da construção de garagens nas edificações deve obedecer ao previsto na Lei de Zoneamento.

**Art.103º** - Os locais para estacionamento ou guarda de veículos podem ser cobertos ou descobertos, podendo se destinar em ambos os casos à utilização para fins privativos ou comerciais, com áreas mínimas calculadas de acordo com as normas estabelecidas na Lei de Zoneamento.

§ 1º - Nos casos de acréscimo em edificações existentes, a obrigatoriedade da reserva de estacionamento ou guarda de veículos só incidirá sobre todo o imóvel quando o órgão competente da prefeitura julgar possível e, incidirá sempre, sobre toda a área acrescida.

§ 2º - Deverá ficar caracterizado a que unidades residenciais ou comerciais estão vinculadas as vagas obrigatórias.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

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

- I - os pisos serão impermeáveis e dotados de sistema que permita um perfeito escoamento de águas superficiais;
- II - as paredes que os delimitarem serão incombustíveis, e os locais de lavagem de veículos revestidos com material impermeável;
- III - a passagem de pedestres, de existência obrigatória, terá largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e será separada das passagens destinadas aos veículos;
- IV - o travejamento da cobertura, quando houver, será incombustível, no caso de não ter laje de ferro;
- V - a interligação dos pavimentos, quando houver mais de um, será feita por escada;
- VI - sua altura mínima será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e a área de ventilação equivalente a, no mínimo, 1/8 (um oitavo) da área do piso, quando comunicar diretamente com o exterior; no caso de garagem em residência Unifamiliar, a altura mínima permitida será de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- VII - a renovação do ar ambiente deverá ser garantida por meio de dispositivos mecânicos com seção equivalente a 1/6 (um sexto) de área do piso, quando não houver possibilidade de ventilação direta;
- VIII - a área de entrada poderá ser computada como área de ventilação, desde que corresponda à área mínima de ventilação prevista e seja equipada com venezianas;
- IX - a superfície de estacionamento por veículo será de 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados);
- X - as rampas, quando houver deverão obedecer as seguintes condições:
  - a) ter início a partir da distância mínima de 2,00m (dois metros) da linha de testada da edificação;
  - b) ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), quando construídas em linha reta, quando em curva, o raio não poderá ser menor que 6,00m (seis metros);
  - c) ter inclinação máxima de 20% (vinte por cento);
- XI - os elevadores para transporte de veículos, se existirem, deverão distar 7,00m (sete metros) da linha de fachada, de forma a permitir manobras para que o veículo saia sempre de frente.

**Parágrafo Único** - As garagens das residências unifamiliares poderão ter área mínima de 12,50m<sup>2</sup> (doze metros e cinquenta centímetros quadrados) e dimensão mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ  
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**CAPÍTULO X  
DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS  
ESPECIAIS DAS EDIFICAÇÕES**

**Seção I - Das Instalações Elétricas e Telefônicas**

**Art.105°** - As instalações elétricas e telefônicas deverão ser aprovadas pelas respectivas empresas concessionárias, atendendo sempre às normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sem a interveniência da Prefeitura Municipal.

**Seção II - Das Instalações Hidráulicas e Sanitárias**

**Art.106°** - As instalações hidráulicas e sanitárias deverão ser feitas de acordo com as exigências do órgão responsável pelo serviço de água e esgoto do Município.

**Seção III - Das Instalações de Gás**

**Art.107°** - Quando houver instalações de gás liquefeito de petróleo, estas deverão obedecer às disposições do Decreto nº 897, de 21-09-76, sobre segurança contra incêndio e pânico e às normas técnicas da Companhia Estadual de Gás do Rio de Janeiro, que se integram à este Código para este efeito.

**Seção IV - Das Instalações Preventivas Contra Incêndio**

**Art.108°** - As edificações deverão ser dotadas de instalações preventivas contra incêndio, nos casos previstos no Decreto nº 897, de 21-09-76, que regulamenta o Decreto-lei nº 247, de 21-07-75, que dispõe sobre segurança contra incêndio e pânico.

**Seção V - Do Lixo Domiciliar**

**Art.109°** - Entende-se por lixo domiciliar os detritos produzidos pela ocupação de edificações residenciais e não residenciais.

**Art.110°** - Não será permitido o uso de incineradores para a eliminação do lixo.

**Art.111°** - Nas edificações com 2 (dois) ou mais pavimentos constituídos de mais de 2 (duas) unidades residenciais, deverá existir instalações de coleta de lixo constituída por compartimento com duto coletor em cada pavimento, ou compactador no pavimento térreo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.112º** - O compartimento com duto coletor de lixo de cada pavimento terá área mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um e meio metros quadrados) e atenderá no máximo a 12 (doze) unidades.

**Art.113º** - O depósito coletor de lixo no pavimento de acesso deverá ter acesso direto da rua por passagem de uso comum. Suas dimensões mínimas serão de 3,00m x 2,00m (três metros por dois metros) e 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de altura e com área correspondente a 0,50m<sup>2</sup> (meio metro quadrado) para cada 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída ou fração.

**Art.114º** - Todos os compartimentos coletores de lixo, assim como o local dos compactadores, deverão impedir a emanção de odores, ter pisos e paredes impermeáveis e laváveis, ser protegidos contra a penetração de animais e de fácil acesso.

**Art.115º** - Nos restaurantes, lanchonetes, hospitais, clínicas, casas de saúde, hotéis e motéis, tendo em vista o tipo especial de coleta, poderá ser exigido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal um tipo especial de instalações e equipamentos ou processo de manejo e acondicionamento do lixo.

**Art.116º** - As instalações de coleta de lixo de qualquer edificação poderão ser interditadas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, desde que não atendam rigorosamente a suas finalidades, ou prejudiquem a limpeza e higiene ambiental.

**CAPÍTULO XI**  
**DAS EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS**

**Art.117º** - Uma unidade habitacional deve ser constituída, no mínimo, por um sala, um quarto, uma cozinha e um banheiro.

**Parágrafo Único** - A sala e o quarto poderão ser conjugados em um único compartimento, desde que tenha área mínima de 18,00m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados) e uma das dimensões de no mínimo 3,00m (três metros).

**Art.118º** - Quando permitida pela Lei de Zoneamento a construção de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais no mesmo lote, estas deverão obedecer às seguintes condições, além das outras exigências deste Código que lhes forem aplicáveis:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

- I - não ultrapassar a taxa de ocupação especificada na Lei de Zoneamento;
- II - as distâncias entre as edificações, se for o caso, deverão atender ao disposto no Capítulo IX, Seção IV, quanto aos prismas de iluminação e ventilação;
- III - só será permitido o desmembramento se as edificações das unidades habitacionais forem autônomas e independentes estruturalmente, não geminadas e se do desmembramento não resultar nenhum lote com área e testada inferior a estabelecida para o local pela Lei de Zoneamento, caso contrário, a propriedade permanecerá sob o regime condominial.

**Seção I - Da Exceção da Edificação Habitacional Unifamiliar**

**Art.119º** - A edificação habitacional popular, conforme definida na presente Lei, estará isenta das disposições deste Código quanto às dimensões mínimas dos compartimentos, pés-direitos, portas e circulações, devendo, entretanto, cumprir todas as outras que lhes forem aplicáveis, desde que:

- I - o proprietário requeira concessão de Licença para a construção de somente 1 (uma) unidade habitacional;
- II - haja transcorrido o prazo mínimo de 5 (cinco) anos da última Licença concedida ao proprietário.

**Seção II - Das Edificações habitacionais Geminadas**

**Art.120º** - Consideram-se edificações habitacionais geminadas, unidades habitacionais contíguas, que possuam paredes em comum.

§ 1º - Só será permitida a construção de edificações habitacionais geminadas num mesmo lote de propriedade de uma só pessoa ou em regime condominial.

§ 2º - Não será permitido o desmembramento do imóvel edificado com unidade habitacional geminada, salvo se, intervenção na edificação a fizer perder essa condição e não resultar em nenhum lote com área e testada inferior a estabelecida para o local pela Lei de Zoneamento do PDDU-BP.

**Art.121º** - A parede comum das edificações residenciais geminadas deverá ser de alvenaria e alcançar a cobertura.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Seção III - Das Vilas**

**Art.122º** - Considera-se vila o grupamento de edificações de unidades habitacionais construídas em série, geminadas ou não, num mesmo lote, cuja disposição exija a abertura de acesso comum privativo.

**Art.123º** - Só será permitida a construção de vilas nas zonas previstas na Lei de Zoneamento.

**Art.124º** - Além de outras disposições do presente Código e da Lei de Zoneamento que lhes forem aplicáveis, as vilas deverão obedecer às seguintes condições:

I - a testada do terreno terá no mínimo 18,00m (dezoito metros);

II - o acesso terá a largura mínima de 6,00m (seis metros) e será permitida a sua utilização como estacionamento de veículos;

III - quando houver mais de 5 (cinco) unidades habitacionais no mesmo alinhamento, será feito um bolsão de retorno, cujo diâmetro deverá ser no mínimo de 12,00m (doze metros);

IV - cada unidade habitacional deverá obedecer a taxa de ocupação prevista na Lei de Zoneamento do PDDU-BP;

V - o lote deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou em regime de condomínio, não sendo permitido em nenhuma hipótese o seu desmembramento;

VI - o número de unidades habitacionais no mesmo alinhamento não poderá ser superior a 10.

**Art.125º** - As vilas deverão obedecer ao afastamento frontal mínimo previsto na Lei de Zoneamento, sendo, entretanto, dispensados de obedecer aos afastamentos laterais e de fundos.

**Seção IV - Dos Edifícios de Apartamentos**

**Art.126º** - Além de outras disposições do presente Código e da Lei de Zoneamento que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer às seguintes condições particulares:

I - quando tiverem mais de 16 (dezesseis) unidades habitacionais, deverão ser dotadas de 1 (um) apartamento destinado ao zelador;

II - deverão ser dotados de reservatório de água de acordo com as exigências do órgão responsável pelo serviço;

III - no pavimento térreo, deverá existir caixa coletora de correspondência nos padrões exigidos pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.127º** - A cobertura dos edifícios poderá ser utilizada para apartamento do zelador, casa de máquinas, reservatório de águas e instalações de uso comum do condomínio, desde de que a área construída não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da área da cobertura, constituindo assim a única exceção do parágrafo primeiro do artigo 99.

**Seção V - Dos Hotéis e Estabelecimentos de Hospedagem**

**Art.128º** - Além de outras disposições deste Código e da Lei de Zoneamento que lhes forem aplicáveis, os hotéis e estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer as seguintes determinações:

I - os dormitórios para dois leitos deverão ter área mínima de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) e, para um leito, área mínima de 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados); em qualquer caso, não poderão ter dimensão menor que 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros);

II - caso todos os quartos não sejam dotados de banheiros privativos, deverão existir sanitários coletivos, em todos os andares, na proporção de um vaso e um chuveiro, em compartimentos separados, para cada grupo de 4 (quatro) quartos;

III - as instalações sanitárias para o pessoal de serviço deverão ser independentes das destinadas aos hóspedes;

IV - deverão ter reservatórios de água, de acordo com as exigências do órgão responsável pelo serviço;

V - deverão ter instalações preventivas contra incêndio, de acordo com o Decreto nº 897, de 21-09-76, que regulamenta o Decreto nº 247, de 21-07-75, que dispõe sobre segurança contra incêndio e pânico.

**CAPÍTULO XII**  
**DAS EDIFICAÇÕES NÃO HABITACIONAIS**

**Seção I - Das Escolas e Estabelecimentos de Ensino**

**Art.129º**- As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos de ensino sem prejuízo de obediência das normas estabelecidas pela Secretaria de Educação do Estado do Rio de Janeiro e de outras disposições deste Código e da Lei de Zoneamento que lhes forem aplicáveis, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - oferecer condições adequadas de iluminação artificial, comprovadas por projeto elaborado por técnico legalmente habilitado;

II - possuir iluminação natural de forma a permitir iluminação, preferencialmente, pela esquerda nas salas de aula;

III - possuir correto sistema de ventilação, possibilitando circulação constante do ar;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

IV - ter pisos e paredes tratados de forma a garantir a limpeza e a conservação;

V - possuir bebedouros de água filtrada, na proporção de 1 (um) para cada 50 (cinquenta) alunos;

VI - ter instalações sanitárias em todos os andares da edificação que atendam aos seguintes requisitos:

a) perfeitas condições de iluminação e ventilação, devendo as aberturas correspondentes estar 2,00m (dois metros) do piso;

b) separação por sexo;

c) número de vasos não inferior a 01 (um) por sala de aula, considerados um para uso feminino e outro para masculino;

d) mictórios individuais, ou do tipo "cocheira", se os possuir, substitui os vasos, nos sanitários masculinos, na proporção máxima de 50% ( cinquenta por cento );

e) instalações sanitárias para professores independente das dos alunos e com separação por sexo;

f) lavatórios na proporção de 01(um) para cada vaso, permitido a adoção do tipo "tanque"na proporção máxima de 50% ( cinquenta por cento);

g) chuveiro na proporção de 1 (um) para cada 70 (setenta) alunos;

VII - previsão de área coberta para recreio e educação física correspondente á no mínimo, 20% (vinte por cento) da área construída.

### **Seção II - Dos Hospitais e Casas de Saúde**

**Art.130º** - Além das disposições deste Código e da Lei de Zoneamento que lhes forem aplicáveis, os hospitais, casas de saúde e estabelecimentos congêneres deverão obedecer às condições estabelecidas pelos Órgãos de Saúde, Federal, Estadual e/ou Municipal.

### **Seção III - Das Edificações Destinadas A Escritórios e Congêneres**

**Art.131º** - Além de outras disposições deste Código, da Lei de Zoneamento e do regulamento sobre Segurança e Pânico do Corpo de Bombeiros, no que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas a escritórios, consultórios, laboratórios de análise clínica e estúdios de caráter profissional, deverão obedecer às disposições deste artigo:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

- I - deverão ser dotadas de instalações sanitárias, de acordo com as seguintes especificações:
- a) salas com área menor que 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), um vaso sanitário e um lavatório;
  - b) salas com mais de 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) deverão ter conjuntos sanitários para os dois sexos;
- II - deverão ser dotadas de reservatório de água, de acordo com as exigências do Órgão responsável pelo serviço;
- III - caso tenham mais de 2 (dois) pavimentos, deverá possuir no pavimento térreo um quadro indicador dos ocupantes do edifício e uma caixa coletora de correspondência, nos moldes exigidos pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, além de observar o disposto no artigo 127.

**Seção IV - Das Lojas, Mercados e Supermercados**

**Art.132º** - Além de outras disposições deste Código e da Lei de Zoneamento que lhes forem aplicáveis, as lojas e supermercados deverão obedecer às seguintes determinações:

- I - o pé-direito mínimo para áreas iguais ou inferiores a 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) deverá ser de 3,00m (três metros) e para as áreas superiores a 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) deverá ser de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
- II - deverão possuir gabinetes sanitários na proporção de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) ou fração de área construída;
- III - as portas de entrada deverão ter a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- IV - deverão ser dotados de sanitários e vestiários para os empregados separados dos destinados ao público, na proporção regulamentada pelo Ministério do Trabalho.

**Seção V - Dos Bares, Churrascarias, Restaurantes e Estabelecimentos Congêneres**

**Art.133º** - Além de outras disposições deste Código, da Lei de Zoneamento e das normas dos Órgão de Saúde, Federal, Estadual e/ou Municipal, que lhes forem aplicáveis, os bares, churrascarias, restaurantes e estabelecimentos congêneres, deverão obedecer às seguintes:

- I - as paredes e pisos das cozinhas, despensas, copas e adegas deverão ser revestidos com material liso, impermeável, lavável e resistente, até a altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros);
- II - deverão ter instalações sanitárias com mictórios, lavatórios, vasos sanitários para ambos os sexos, independentes para o uso público e dos funcionários;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

III - as janelas das cozinhas, copas e despensas, deverão o ter, obrigatoriamente, proteção com telas milimétricas;

IV - será obrigatória a instalação de equipamento de exaustão de ar nas cozinhas, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**Seção VI - Dos Mercadinhos, Mercearias, Açougues e Estabelecimentos Congêneres**

**Art.134°** - Além de outras disposições deste Código e da Lei de Zoneamento que lhes forem aplicáveis, os mercadinhos, mercearias, açougues e estabelecimentos congêneres, deverão obedecer às seguintes disposições:

I - as paredes deverão ser revestidas até a altura de 2,10m (dois metros e dez centímetros) de material liso, impermeável e lavável;

II - os pisos também deverão ser revestidos com material liso, impermeável e lavável;

III - deverão ter torneiras e ralos em quantidades suficientes para a lavagem de pisos e paredes;

IV - os compartimentos que servirem como depósitos comerciais deverão ter as janelas protegidas com telas milimétricas;

V - deverão ser dotados de sanitários e vestiários para os empregados.

**Seção VII - Dos Locais de Reunião**

**Art.135°** - São considerados locais de reunião:

I - estádio;

II - auditórios, ginásios esportivos, halls de convenção e salões de exposições e de shows,e similares;

III - templos religiosos;

IV - cinemas;

V - teatros.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.136º** - As circulações de acesso em seus diferentes níveis obedecerão às disposições constantes do Capítulo IX.

§ 1º- Quando a lotação de um local de reunião exceder a 5.000 (cinco mil) lugares, serão sempre exigidas rampas nos diferentes níveis, para o escoamento do público.

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

§ 3º- Se a galeria a que se refere o parágrafo anterior tiver comprimento superior a 30,00m (trinta metros), sua largura será aumentada em 10% (dez por cento) para cada 10,00m (dez metros) ou fração do excesso.

§ 4º- Quando o escoamento da lotação se fizer através de galerias de lojas comerciais, as larguras previstas não poderão ser inferiores ao dobro da largura estabelecida com base nos parágrafos anteriores.

§ 5º- As folhas de portas de saídas dos locais de reunião abrirão do recinto para o exterior e jamais diretamente sobre o passeio dos logradouros.

§ 6º- As bilheterias quando houver, terão seus guichês afastados, no mínimo, 3,00m (três metros) do alinhamento do logradouro.

§ 7º- Quando se tratar de sala de espetáculos será assegurada, de cada assento ou lugar, perfeita visibilidade da apresentação, o que ficará demonstrado através de curva de visibilidade.

§ 8º- Entre as filas de uma série de assentos existirá espaçamento de, no mínimo, 0,90m (noventa centímetros) de encosto a encosto.

§ 9º- O espaçamento mínimo entre as séries será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 10º- Cada fila terá no máximo 15 (quinze) assentos.

§ 11º- Não serão permitidas séries de assentos que terminem juntos às paredes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.137º** - Os locais de reunião observarão às seguintes condições:

I - existência de locais de espera para o público, independente das circulações, com área equivalente, no mínimo a 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada 20 (vinte) espectadores;

II - existência de instalações sanitárias privativas para o público em cada setor e nível, independentemente das destinadas aos empregados e separadas por sexo.

**Art.138º** - Para o estabelecimento das relações que tem como base o número de espectadores, será sempre considerada a lotação completa do recinto.

**Art.139º** - Além das condições já estabelecidas nesta Lei, os estádios obedecerão ao seguinte:

I - as entradas e saídas só poderão ser feitas através de rampas, cuja largura será calculada na base de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) para cada 1.000 (mil) espectadores, não podendo ser inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - para cálculo da capacidade das arquibancadas e gerais serão admitidas, para cada metro quadrado, 2 (duas) pessoas sentadas ou 3 (três) em pé;

III - deverão ter instalações sanitárias calculadas na proporção mínima de 01 (uma) para cada 500 (quinhentos) espectadores, sendo 40% (quarenta por cento) para uso masculino, estas últimas serão calculadas na proporção de 60% (sessenta por cento) de mictórios e 40% (quarenta por cento) de vasos sanitários;

IV - deverão ter instalações sanitárias e vestiários para atletas.

**Art.140º** - Os auditórios, ginásios esportivos, halls de convenção e salões de exposição obedecerão às seguintes condições:

I - quanto aos assentos:

a) atenderão a todas as condições estabelecidas nos parágrafos 7º, 8º, 9º e 10º do Artigo 136;

b) o piso das localidades elevadas se desenvolverá em degraus, com altura e profundidade necessárias à obtenção da curva de visibilidade;

II - quanto às portas de saída:

a) haverá sempre mais de uma porta de saída, e cada uma delas não poderá ter largura inferior a 2,00m (dois metros);

b) soma da largura de todas as portas de saída equivalerá a uma largura total correspondente a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) espectadores, abrindo suas folhas na direção do recinto para o exterior;

c) o dimensionamento das portas de saída será independente daquele considerado para as portas de entrada;

d) a inscrição "Saída" será sempre luminosa;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

III - o guarda-corpo das localidades elevadas terá altura mínima de 0.75m a (setenta centímetros);

IV - quando a capacidade ultrapassar a 300 (trezentas) pessoas, haverá obrigatoriamente um sistema para renovação de ar, com capacidade calculada pelo responsável técnico por sua instalação ou projeto e apresentada em documento hábil, anexo à solicitação de aprovação do projeto arquitetônico.

**Art.141º** - Os cinemas e os teatros atenderão, no que couber, ao estabelecido nos artigos 136 e 140 desta Lei.

**Art.142º** - Os camarins dos teatros serão providos de instalações sanitárias privativas.

**Seção VIII - Dos Depósitos de Inflamáveis e Explosivos**

**Art.143º** - Além de outras disposições deste Código, da Lei de Zoneamento e do decreto nº 897, de 21.09.76, que dispõe sobre segurança contra incêndio e pânico, que lhes forem aplicáveis, os depósitos de inflamáveis e explosivos deverão obedecer às seguintes:

I - o pedido de aprovação das instalações deverá vir a acompanhado dos seguintes elementos:

- a) projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro;
- b) planta baixa de construção, indicando os acessos e as áreas de estacionamento de veículos e as áreas de manobras de carga e descarga.

**Parágrafo Único** - Os depósitos de inflamáveis e explosivos deverão obedecer também às exigências dos órgãos federais competentes.

**Seção IX - Das Edificações Destinadas ao Uso Industrial**

**Art.144º** - Além de outras disposições contidas neste Código e na Lei de Zoneamento que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas ao uso industrial devem satisfazer às exigências da FEEMA - Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente, do Corpo de Bombeiros do Estado, do Ministério do Trabalho e órgãos ligados a saúde do trabalhador.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.145º** - Quando os depósitos se utilizarem de galpões, estes deverão satisfazer a todas as condições estabelecidas nesta Lei.

§ 1º- Para os depósitos será obrigatória a construção, no alinhamento do logradouro, de muro com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

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

§ 3º- Os locais para armazenagem de inflamáveis ou explosivos deverão estar protegidos com pára-raios de construção adequada a juízo da autoridade competente.

**Seção X - De Postos de Abastecimento de Veículos**

**Art.146º** - Posto de abastecimento de veículos é a edificação destinada a atender ao abastecimento, lavagem e lubrificação, bem como reparos de urgência, de veículos automotores.

**Art.147º** - Além de outras disposições deste Código, da Lei de Zoneamento, do Corpo de Bombeiros do Estado, do Conselho Nacional do Petróleo, que lhes forem aplicáveis, os postos de abastecimento estarão sujeitos às seguinte:

I - as áreas construídas, sala de vendas, boxes para lavagem e lubrificação e demais dependências não poderão ultrapassar 25% (vinte e cinco por cento) da área do terreno;

II - deverão apresentar projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros;

III - deverão ser construídos com materiais incombustíveis, salvo o madeiramento do telhado e as esquadrias internas;

IV - os aparelhos, inclusive as bombas, deverão estar recuados no mínimo 4,00m (quatro metros) do alinhamento e das demais instalações;

V - deverão ter vestiários para os empregados com chuveiro e instalações sanitárias;

VI - a área destinada à manobra dos veículos não poderá incluir a área dos passeios;

VII - os passeios deverão ser contornados por meio-fio, delimitando dessa forma os acessos de veículos e pátio de manobras;

VIII - a limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados, de modo a impedir que a poeira e as águas sejam levadas para o logradouro. As águas de superfície serão conduzidas para caixas de areia antes de serem lançadas na rede de águas pluviais;

IX - será obrigatória a instalação de sinais luminosos de alerta para os pedestres indicando passagem de veículos;

X - deverão ser dotados de sanitários para o público, separados para os dois sexos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Seção XI - Dos Edifícios Garagem e Estacionamentos ou Guarda de Veículos para Fins Comerciais**

**Art.148°** - Os edifícios garagem além das normas estabelecidas nesta Lei, na Seção VII do Capítulo IX, deverão atender ainda o seguinte:

- I - a entrada será localizada antes dos serviços de controle de recepção, sendo reservada área para acumulação de veículos correspondente a no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total de vagas;
- II - a entrada e saída deverão ser feitas por 2 (dois) vãos independentes, com larguras mínimas de 3,00m (três metros) cada um, tolerando-se a existência, de um único vão com largura mínima de 6,00m (seis metros);
- III - quando houver vão de entrada e saída voltados para logradouros diferentes, haverá no pavimento de acesso passagem para pedestres, nos termos do Art. 111, item III, que permita a ligação entre estes logradouros;
- IV - quando providos de rampas ou de elevadores simples de veículos, havendo circulação interna desses veículos, deverão ter, em todos os pavimentos, vãos para o exterior na proporção mínima de 1/10 (um décimo) da área do piso; as pistas de circulação neste caso, deverão ter largura mínima de 3,00m (três metros);
- V - quando providos apenas de rampas e possuírem 5 (cinco) ou mais pavimentos, deverão ter pelo menos um elevador com capacidade mínima de cinco passageiros;
- VI - dispor de sala de administração e de espera, e instalações sanitárias, estas independentes para usuários e empregados;
- VII - para segurança e visibilidade dos pedestres, a saída será feita por vão que meça no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para dentro do afastamento; estão dispensados desta exigência os edifícios garagem afastados de 5,00m (cinco metros) ou mais em relação ao alinhamento do logradouro;
- VIII - os projetos terão obrigatoriamente as indicações gráficas referente às localizações de cada vaga e aos esquemas de circulação de veículos, não sendo permitido considerar para efeito de cálculo das áreas necessárias aos locais de estacionamento, as rampas, passagens e circulações;
- IX - a capacidade máxima de estacionamento terá de constar obrigatoriamente dos projetos e alvarás de obras de localização; no caso de edifícios garagem providos de rampas, as vagas serão demarcadas nos pisos e, em cada nível será afixado um aviso, informando a capacidade máxima de estacionamento e as penalidades estabelecidas aos infratores;

**Art.149°** - Os locais descobertos para estacionamento ou guarda de veículos, para fins comerciais, além de atender as demais exigências, deverão possuir:

- I - compartimento destinado a administração;
- II - vestiário;
- III - instalações sanitárias independentes para empregados e usuários.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**CAPITULO XIII**  
**DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS**  
**A HABITAÇÃO POPULAR**

**Seção I - Das disposições Gerais**

**Art.150º** - Consideram-se edificações destinadas à habitação popular aquelas que apresentam as seguintes características:

- I - terem área de construção inferior a 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);
- II - não possuírem estrutura especial nem exigir cálculo estrutural.

**Art.151º** - A construção de edificações destinadas à habitação popular só será permitida em terrenos que não exijam fundações especiais ou obras de contenção, ficando a cargo da Prefeitura Municipal a aprovação do local para a construção.

**Art.152º** - São interessados promotores da construção de habitação popular:

- I - a entidade de direito público implementando política habitacional de interesse social;
- II - o proprietário de um único lote intentando sua própria moradia.

**Parágrafo Único** - No caso do inciso II, um mesmo proprietário só obterá licença para construção uma única vez.

**Art.153º** - As edificações destinadas a habitação popular quando agrupadas sob a forma de conjunto habitacional, promovido por qualquer entidade de direito público serão permitidas em zonas instituídas especialmente por Decreto do Executivo Municipal.

**Parágrafo Único** - O Decreto que instituir a zona especial de conjunto habitacional, estabelecerá também as respectivas Diretrizes básicas de ocupação, tais como:

- a) dimensões dos lotes;
- b) padrões habitacionais;
- c) dimensão das vias e sua integração à malha viária existente;
- d) áreas institucionais de preservação e para construção de equipamentos comunitários;
- e) a que Zona e respectivos índices subsumirá após sua construção e entrega;

**Art.154º** - Aplica-se, no que couber, às edificações destinadas a habitação popular as demais normas contidas neste Código.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Seção II - Da Licença para a Construção**

**Art.155°** - A licença para a construção das edificações destinadas à habitação popular, promovida na forma do inciso II do Art. 159, será obtida mediante a apresentação do título de propriedade e por meio de requerimento do proprietário do lote ao Prefeito Municipal, devendo figurar no mesmo a descrição e a localização da obra.

**Art.156°**- A Prefeitura Municipal terá à disposição dos interessados projetos padrões para construção.

**Art.157°**- Para a promoção na forma do inciso II do Art. 152, na ocasião da concessão do Alvará de Licença para construção, a Prefeitura Municipal fornecerá o alinhamento e a altura do meio-fio quando este ainda não tiver sido colocado.

**Seção III - Dos Elementos Gerais das Edificações**

**Art.158°** - Todas as edificações destinadas à habitação popular deverão ser construídas sobre fundações, cuja descrição deverá constar no formulário de requerimento para a concessão do alvará de licença para construção.

**Art.159°** - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam perfeita impermeabilização.

**Art.160°** - Os conjuntos habitacionais a que se refere o inciso I Art.152 serão dotados obrigatoriamente de rede de esgoto e águas pluviais separadas.

**Art.161°** - Todas as edificações destinadas à habitação popular deverão obedecer aos afastamentos, previstos pela Lei de Zoneamento para a Zona em que se situar.

**Seção IV - Dos Elementos Funcionais da Edificação**

**Art.162°** - Todas as edificações habitacionais populares deverão ter no mínimo 3(três) compartimentos: 1 (um) compartimento habitável, 1 (um) banheiro e 1 (uma) cozinha.

**Art.163°** - Todo compartimento deverá dispor de abertura, comunicando diretamente com o espaço livre dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação.

**Parágrafo Único** - Excetuam-se desta obrigatoriedade os corredores.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.164°** - Quando se tratar de conjunto habitacional promovido com base no inciso I do Art. 152, serão admitidas outras formas já consagradas em programa de habitação de interesse social tais como:

- I - lote urbanizado simples ou com ponto de água, luz e esgoto;
- II - lote com parede hidráulica com ponto de luz;
- III - lote com unidade sanitária, com ponto de água e luz;
- IV - lote com embrião (1 compartimento habitável banheiro e cozinha);
- V - outros que puderem ser recomendados pelo órgão municipal de planejamento.

**Seção V - Das Edificações Residenciais Destinadas à Habitação Popular no Mesmo Lote**

**Art.165°** - É permitida a construção de duas edificações destinadas à habitação popular, isoladas ou geminadas, no mesmo lote, desde que os imóveis continuem sendo propriedade de um condomínio e a área construída não ultrapasse a taxa de ocupação exigida pela Lei de Zoneamento.

§ 1° - Consideram-se edificações populares geminadas duas unidades de moradia popular contíguas, que possuam uma parede comum.

§ 2° - Não é permitida a construção de edificações geminadas em lotes contíguos.

§ 3° - A parede comum das edificações populares geminadas deverá ser de alvenaria, alcançando a altura da cobertura.

§ 4° - A distância mínima entre duas casas no mesmo lote será de 3,00m (três metros), quando houver abertura de quaisquer tipos de vãos.

**CAPITULO XIV**  
**DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES**

**Art.166°** - Qualquer obra, em qualquer fase mesmo com a respectiva licença estará sujeita a multa, embargo, interdição e demolição, caso não esteja de acordo com a legislação em vigor.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.167º** - A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infração para cumprimento das disposições deste Código, endereçados ao proprietário da obra ou ao responsável técnico.

§ 1º - As notificações serão expedidas apenas para cumprimento de alguma exigência acessória contida no processo ou para regularização do projeto, obra, ou ainda, para notificar a falta de cumprimento de disposições deste Código.

§ 2º - A notificação terá o prazo de 15 (quinze) dias para ser cumprida.

§ 3º - Esgotado o prazo fixado na notificação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração.

**Art.168º** - Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado, nos casos de embargo ou interdição.

**Art.169º** - A obra em andamento, seja ela de reparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando:

- I - estiver sendo executada sem alvará de licença da Prefeitura Municipal, nos casos em que o mesmo for necessário, conforme o previsto neste Código;
- II - for desrespeitado o respectivo projeto;
- III - quando o proprietário ou responsável pela obra recusar-se a atender a qualquer notificação da Prefeitura Municipal, referente as disposições deste Código;
- IV - não forem observados o alinhamento e a altura da soleira;
- V - for começada sem a responsabilidade de profissional matriculado na Prefeitura Municipal;
- VI - estiver em risco sua estabilidade com perigo para o Público ou para o pessoal que a estiver executando.

**Art.170º** - Para embargar uma obra, deverá o fiscal ou funcionário credenciado pela Prefeitura Municipal lavrar um auto de embargo.

**Art.171º** - O levantamento do embargo somente ocorrerá após a comprovação do cumprimento de todas as exigências que o determinaram e o recolhimento das multas aplicadas.

**Art.172º** - O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado, provisória ou definitivamente, pela Prefeitura Municipal nos seguintes casos:

- I - ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas;
- II - obra em andamento com risco para o público ou para o pessoal da obra.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.173º** - A interdição prevista no artigo anterior será imposta por escrito, após a vistoria efetuada por técnicos da Prefeitura Municipal.

**Art.174º** - Não atendida a interdição e não interposto ou indeferido o respectivo recurso iniciar-se-á a competente ação judicial.

**Art.175º** - A Prefeitura Municipal poderá obrigar a demolição judicial de prédios que estejam, a juízo do órgão técnico competente, ameaçados de desabamento ou em desacordo com as determinações deste Código.

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

**Art.176º** - Os andaimes e tapumes de uma construção paralisada deverão ser demolidos, no caso da paralisação se prolongar por mais de 60 (sessenta) dias, desimpedindo o passeio e deixando-o em perfeitas condições de conservação.

**CAPITULO XV**  
**DAS MULTAS**

**Art.177º**- A pena de multa será aplicada nos seguintes casos:

- I - início ou execução de obra sem licença da Prefeitura Municipal;
- II - execução da obra em desacordo com o projeto aprovado;
- III - execução da obra em desacordo com a legislação municipal vigente;
- IV - falta do projeto aprovado e do Alvará de Licença para Construção e outros documentos exigidos, no local da obra.

**Parágrafo Único** - O valor das multas será fixado por Decreto do Executivo Municipal.

**Art.178º** - O proprietário ou responsável pela obra terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da intimação da autuação, para regularizar sua situação tributária e 60 (sessenta) dias, para legalizar a obra e/ou sua modificação na Prefeitura Municipal, sob pena de ser considerado reincidente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**CAPITULO XVI**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art.179º** - Os proprietários de imóveis que tenham frente para logradouros pavimentados são obrigados a pavimentar e a manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

**Art.180º** - Em determinadas vias, a Prefeitura Municipal poderá determinar a padronização dos passeios, por razões de ordem estética e de economia popular.

**Art.181º** - Os acessos de veículos aos lotes deverão ser feitos, obrigatoriamente, por meio do rebaixamento do meio-fio, sem uso de cantoneiras, tendo o rampeamento do passeio, no máximo, a largura do meio-fio.

**Art.182º** - A localização de árvores nas vias urbanas é de exclusiva competência da Prefeitura Municipal. No caso de haver interesse de particulares, no plantio, na poda ou remoção de árvores, a medida deverá ser solicitada à Prefeitura Municipal, por meio de requerimento comprovando sua necessidade.

**Art.183º** - A remoção ou supressão de árvores em propriedades particulares deverá ser requerida à Prefeitura Municipal e só poderá ser feita mediante licença, concedida após vistoria ao local.

**Art.184º** - A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal.

**Art.185º** - O proprietário é obrigado a colocar placa indicadora da numeração em local visível.

**Art.186º** - Os projetos aprovados e que não tenham suas obras iniciadas até a data da publicação da presente lei, deverão se concretizar num prazo de 6 (seis) meses ou adaptá-los de acordo com as normas deste Código e da Lei de Zoneamento.

**Art.187º** - As resoluções pertinentes da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, constituir-se-ão em parte integrante deste Código.

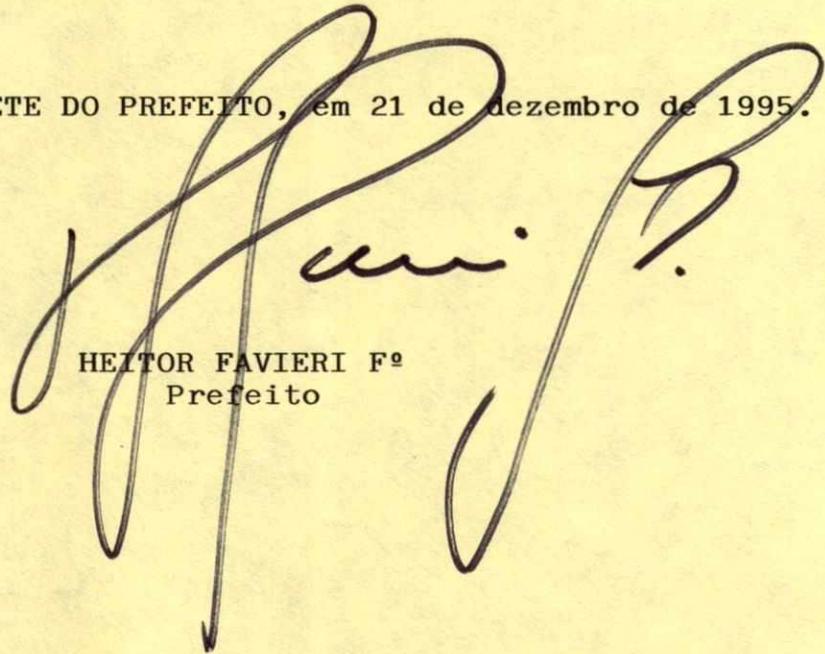
**Art.188º** - Para o fiel cumprimento das disposições desta lei, a Prefeitura Municipal poderá, se necessário, valer-se de mandado Judicial, através de ação comunitária, de acordo com o disposto no Código de Processo Civil.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAI  
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 189º - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação deste Código serão apreciados pelo órgão de Planejamento da Prefeitura Municipal.

Art. 190º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente o Decreto Lei nº 49 de 02 de fevereiro de 1943.

GABINETE DO PREFEITO, em 21 de dezembro de 1995.



HEITOR FAVIERI Fº  
Prefeito



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO**  
**DE BARRA DO PIRAI**

**ANEXO I**

**GLOSSÁRIO**

- I - ACRÉSCIMO - aumento de uma edificação, quer no sentido vertical, quer no horizontal, realizado após a conclusão da mesma.
- II - AFASTAMENTO - é a menor distância entre duas edificações ou entre uma edificação e as divisas do terreno.
- III - ALICERCE - maciço de material adequado que suporte as paredes da edificação.
- IV - ALINHAMENTO - linha projetada, locada ou indicada pela Prefeitura Municipal, para marcar o limite entre o lote e o logradouro público.
- V - ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO - documento expedido pela autoridade municipal que autoriza a construção de obra sujeita a fiscalização.
- VI - ALVENARIA - processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedra rejuntadas ou não com argamassa.
- VII - APROVAÇÃO DE UM PROJETO - ato administrativo indispensável para a expedição do alvará.
- VIII - ÁREA ÚTIL - área livre aproveitável de uma edificação ou compartimento, medida internamente, descontados os elementos construtivos tais como pilares, caixas de escada ou similares.
- IX - BALANÇO - parte da edificação que se projeta do corpo da mesma sem apoio.
- X - BEIRAL OU BEIRADO - ordem de telhas ou a aba do telhado que excede da prumada de uma parede.
- XI - COTA - indicação ou registro numérico de dimensões.
- XII - CARTA DE HABITAÇÃO OU HABITE-SE - licença concedida pela Prefeitura Municipal depois de vistoria realizada na obra, comprovando condições de higiene e segurança satisfatórias do prédio.
- XIII - DIVISAS - linha que separa o lote das propriedades confinantes.
- XIV - EMBARGO - ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.
- XV - FUNDAÇÃO - parte da construção geralmente abaixo do nível do terreno, que transmite ao solo a carga dos alicerces.
- XVI - INTERDIÇÃO - ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação ou impede a permanência de qualquer pessoa numa obra.
- XVII - LOGRADOURO PÚBLICO - parte de superfície da cidade destinada ao trânsito de veículos ou pedestres, oficialmente reconhecido por um nome próprio.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAÍ**  
**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

- XXVIII - LOTE - porção do terreno que faz frente ou testada para um logradouro público e reconhecido, descrita e legalmente assegurada por uma prova de domínio.
- XXIX - MARQUISE - cobertura em balanço.
- XX - MATAÇÃO - pedra solta muito grande arredondada.
- XXI - MURO DE ARRIMO - muro destinado a suportar o empuxo da terra.
- XXII - "NON AEDIFICANDI" - onde a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.
- XXIII - OBRAS ESTABILIZANTES - toda obra destinada a conter e evitar a erosão acelerada nas encostas.
- XXIV - PATAMAR - superfície intermediária entre 2 (dois) lances de escadas.
- XXV - PAVIMENTO - conjunto das dependências de um edifício situadas num mesmo nível.
- XXVI - PÉ-DIREITO - distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.
- XXVII - PRISMA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO - é o espaço "non aedificandi" mantido livre dentro do lote, em toda a altura de uma edificação destinado a garantir, obrigatoriamente, a iluminação e a ventilação dos compartimentos que com ele se comuniquem.
- XXVIII - RECONSTRUÇÃO - ato de construir novamente no mesmo local e com as mesmas dimensões uma nova edificação ou parte dela que tenha sido demolida.
- XXIX - RECUO - incorporação ao logradouro público, de uma área de terreno pertencente à propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro afim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento aprovado pela Prefeitura.
- XXX - REFORMA - alteração de uma edificação em suas partes essenciais sem aumento de área.
- XXXI - SERVIDÃO - encargo, imposto a qualquer propriedade para passagem, proveito ou serviço de outrem que não o dono da mesma.
- XXXII - SUBSOLO - pavimento que se situa abaixo do pavimento térreo.
- XXXIII - TAPUME - vedação vertical feita de madeira ou outro material, destinada a isolar uma construção e proteger operários e transeuntes.
- XXXIV - TELHEIRO - construção formada por cobertura sem forro, por pilares, podendo ser fechada em duas faces.
- XXXV - TERRAÇO - cobertura de edificação constituída de piso utilizável.
- XXXVI - TESTADA - frente do lote; distância entre as divisas laterais no alinhamento.
- XXXVII - TOLDO - proteção contra intempérie para portas e janelas, com armação articulada retrátil, geralmente de lona, plástico ou metal.
- XXXVIII - VISTORIA - diligência efetuada por funcionário público habilitado para verificar determinadas condições de uma obra.

# PROJETO DE CÓDIGO DE OBRAS

## SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	01
CAPÍTULO II - DOS PROFISSIONAIS LEGALMENTE HABILITADOS E DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA	02
CAPÍTULO III - DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO	03
CAPÍTULO IV - DA LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO	06
Seção I - Das Obras em Geral	06
Seção II - Das Obras em Terrenos Acidentados	07
CAPÍTULO V - DA EXECUÇÃO DA OBRA	08
CAPÍTULO VI - DA CONCLUSÃO E ENTREGA DAS OBRAS	09
CAPÍTULO VII - DAS DEMOLIÇÕES	10
CAPÍTULO VIII - DOS ELEMENTOS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES	11
Seção I - Dos Alinhamentos e dos afastamentos	11
Seção II - Das Fundações	12
Seção III - Dos Muros e Muros de Arrimo	12
Seção IV - Das Paredes	12
Seção V - Dos Pisos e Entrepisos	13
Seção VI - Das Coberturas	13
Seção VII - Das Fachadas	13
CAPÍTULO IX - DOS ELEMENTOS FUNCIONAIS DAS EDIFICAÇÕES	14
Seção I - Dos Compartimentos	14
Seção II - Das Portas	15
Seção III - Das Marquises e Toldos	15
Seção IV - Da Iluminação e Ventilação das Edificações	16
Seção V - Da Circulação em um Mesmo Nível	19
Subseção I - Dos Corredores	19
Subseção II - Dos Halls de Acesso	19
Seção VI - Da Circulação Entre Níveis Diferentes	20
Subseção I - Das Escadas e Rampas	20
Subseção II - Dos Elevadores	21
Seção VII - Das Garagens e Áreas de Estacionamento	21
CAPÍTULO X - DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS DAS EDIFICAÇÕES	23
Seção I - Das Instalações Elétricas e Telefônicas	23
Seção II - Das Instalações Hidráulicas e Sanitárias	23
Seção III - Das Instalações de Gás	23
Seção IV - Das Instalações Preventivas Contra Incêndio	23
Seção V - Do Lixo Domiciliar	23
CAPÍTULO XI - DAS EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS	24
Seção I - Da Exceção da Edificação Habitacional Unifamiliar	25
Seção II - Das Edificações Habitacionais Geminadas	25
Seção III - Das Vilas	26
Seção IV - Dos Edifícios de Apartamentos	27
Seção V - Dos Hotéis e Estabelecimentos de Hospedagem	27
CAPÍTULO XII - DAS EDIFICAÇÕES NÃO HABITACIONAIS	27
Seção I - Das Escolas e Estabelecimentos de Ensino	27
Seção II - Dos Hospitais e Casas de Saúde	28
Seção III - Das Edificações Destinadas a Escritórios e Congêneres	28
Seção IV - Das Lojas, Mercados e Supermercados	29
Seção V - Dos Bares, Churrascarias, Restaurantes e Estabelecimentos Congêneres	29

Seção VI - Dos Mercadinhos, Mercarias, Açougues e Estabelecimentos Congêneres	30
Seção VII - Dos Locais de Reunião	30
Seção VIII - Dos Depósitos de Inflamáveis e Explosivos	33
Seção IX - Das Edificações Destinadas ao Uso Industrial	33
Seção X - Dos Postos de Abastecimento de Veículos	34
Seção XI - Dos Edifícios Garagem e Estacionamento ou Guarda de Veículos para Fins Comerciais	35
CAPÍTULO XIII - DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS A HABITAÇÃO POPULAR	36
Seção I - Das Disposições Gerais	36
Seção II - Da Licença para a Construção	37
Seção III - Dos Elementos Gerais das Edificações	37
Seção IV - Dos Elementos Funcionais das Edificações	37
Seção V - Das Edificações Residenciais Destinadas à Habitação Popular num mesmo lote	38
CAPÍTULO XIV - DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES	38
CAPÍTULO XV - DAS MULTAS	40
CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	41
ANEXO I - GLOSSÁRIO	43