

## LEI COMPLEMENTAR Nº 284, DE 27 DE OUTUBRO DE 1992.

(Regulamentada pelos Decretos nº [14.496/2004](#) e nº [14.994/2005](#))

(Vide Leis Complementares nº [544/2006](#) e nº [678/2011](#))

# INSTITUI O CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DE PORTO ALEGRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

### TÍTULO I OBJETIVOS

**Art. 1º** Este Código disciplina as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, construção, uso e manutenção de edificações, sem prejuízo do disposto nas legislações estadual e federal pertinentes.

Parágrafo Único. Este Código aplica-se às edificações existentes, inclusive, quando o proprietário pretender reformá-la, mudar seu uso ou aumentá-la.

**Art. 2º** O objetivo básico deste Código é garantir níveis mínimos de qualidade nas edificações, traduzido através de exigências de:

I - habitabilidade, compreendendo adequação ao uso, higiene, conforto higrométrico, térmico, acústico e lumínico;

II - durabilidade;

III - segurança.

### TÍTULO II DEFINIÇÕES, SIGLAS E ABREVIATURAS

**Art. 3º** Para efeitos deste Código são adotadas as definições de números 3.1 a 3.127.

#### 3.1 Acesso sem obstáculos

Caminho destinado ao uso de enfermos e/ou deficientes físicos, inclusive usuários de cadeiras de

rodas, possuindo ao longo dele, rampas, elevadores, ou outros dispositivos onde houver diferenças de nível entre pavimentos.

### 3.2 Acesso coberto

Tipo de toldo dotado de apoios no solo, destinado a proteger a(s) entrada(s) de uma edificação.

### 3.3 Acréscimo ou aumento

A ampliação de área de edificação existentes

### 3.4 Afastamento

Distância mínima que a construção deve observar relativamente ao alinhamento da via pública e/ou às divisas do lote.

### 3.5 Alinhamento

Linha legal que limita o terreno e o logradouro para o qual faz frente.

### 3.6 Andaimes

Estruturas necessárias à execução de trabalhos em lugares elevados, onde não possam ser executados em condições de segurança a partir do piso, sendo utilizados em serviços de construção, reforma, demolição, pintura, limpeza e manutenção.

### 3.7 Apartamento

Unidade residencial, hoteleira ou assemelhada, autônoma ou não, servida por espaços de uso comum em edificações de ocupação residencial (A-2 ou A-3), de serviços de hospedagem (B) ou de serviços de saúde e institucionais (H-2 ou H-3).

### 3.8 Área

Medida de superfície, dada em metros quadrados.

### 3.9 Área bruta de pavimento

Área compreendida pelo perímetro interno das paredes externas da edificação, considerada sem dedução das áreas de circulações, armários embutidos, espessuras das paredes internas, etc.

### 3.10 Área comercial

Área computável no índice de aproveitamento de comércio e serviços previstos pelo PDDU. (Ver PDDUA LC nº 434/99)

### 3.11 Área livre

Medida de superfície do lote não ocupada pela edificação, considerada em sua projeção horizontal.

### 3.12 Área útil

Área realmente disponível para ocupação, medida entre os paramentos internos das paredes que delimitam o compartimento.

### 3.13 Balanceamento

Distribuição harmônica e equitativa da largura dos bordos internos dos degraus em leque nos lanços curvos das escadas.

### 3.14 Balanço

Avanço, a partir de certa altura, de parte da fachada da edificação sobre logradouro público ou recuo regulamentar; por extensão, qualquer avanço da edificação ou de parte dela sobre pavimentos inferiores.

### 3.15 Beiral ou Beirado

Prolongamento do telhado que sobressai das paredes externas da edificação.

### 3.16 Bicicletário

Equipamento de uso coletivo para estacionamento de bicicletas.

### 3.17 Bloco cerâmico

Componente cerâmico para alvenaria que possui furos prismáticos e/ou cilíndricos perpendiculares às faces que os contêm; os blocos cerâmicos podem ser de vedação ou portantes.

### 3.18 Carga incêndio ou carga combustível de uma edificação

Conteúdo combustível de uma edificação (móveis e seu conteúdo, divisórias leves, forros, acabamentos, cortinas, etc.); pode ser expressa em termos de massa média de materiais combustíveis por  $m^2$ , pela qual é calculada a liberação de calor baseada no valor calorífico dos materiais combustíveis (dado em  $MJ/m^2$ ) ou expressa em massa de madeira (dada em  $Kg/m^2$ ) que emitiria a mesma quantidade de calor que a queima total dos materiais combustíveis considerados.

### 3.19 Centro comercial (shopping center)

Conjunto de lojas individualizadas ou não, casas de espetáculos, locais para refeições, etc, em um só conjunto arquitetônico.

### 3.20 Circulação de uso comum

Corredor ou passagem que dá acesso à saída de mais de um apartamento, unidade autônoma de qualquer natureza, quarto de hotel ou assemelhado.

### 3.21 Compartimento principal

Dependência de permanência prolongada em edificações residenciais, tais como dormitórios, salas, gabinetes de trabalho, etc, excluídas cozinhas, lavanderias e sanitários.

### 3.22 Corredor

Local de circulação interna de uma edificação, confinado, que serve de comunicação horizontal entre dois ou mais compartimentos ou unidades autônomas.

### 3.23 Corrimão

Barra, cano ou peça similar, com superfície lisa, arredondada e contínua, localizada junto às paredes ou guarda das escadas, rampas ou corredores para as pessoas nele se apoiarem ao subir, descer ou se deslocar.

### 3.24 Cota

Distância vertical entre um ponto do terreno e um plano horizontal de referência; número colocado sobre uma linha fina auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real de distância ou abertura correspondente no mesmo representado.

### 3.25 Degrau

Cada um dos pisos onde se assenta o pé ao subir ou descer uma escada.

### 3.26 Dependência de uso privativo

Conjunto de dependências de uma unidade autônoma, cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito.

### 3.27 Dependências de uso comum

Conjunto de dependências da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas.

### 3.28 Discriminações técnicas

Documento escrito do projeto que, de forma precisa, completa e ordenada, descreve os materiais de construção a utilizar, indica os locais onde estes materiais serão aplicados e determina as técnicas exigidas para seu emprego.

### 3.29 Duto de entrada de ar

Espaço no interior da edificação que conduz ar puro, coletado ao nível inferior da mesma, para compartimentos que, por disposição expressa deste Código, possam ser ventilados por tal dispositivo.

### 3.30 Duto de tiragem

Espaço vertical, no interior da edificação, que recolhe, em qualquer pavimento, ar viciado para lançá-lo ao ar livre, acima da cobertura da edificação.

### 3.31 Edificação de ocupação mista

Edificação cuja ocupação é diversificada, englobando mais de um uso.

### 3.32 Embargo

Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

### 3.33 Energia renovável

É aquela que é renovada de forma constante pela natureza, através dos vários fluxos (energia solar do presente e do futuro, energia das marés e energia geotérmica).

### 3.34 Entrepiso

Conjunto de elementos de construção, com ou sem espaços vazios, compreendido entre a parte inferior do teto de um pavimento e a parte superior do piso do pavimento imediatamente superior.

### 3.35 Escada

Elemento de composição arquitetônica cuja função é propiciar a possibilidade de circulação vertical entre dois ou mais pisos de diferentes níveis, constituindo uma sucessão de, no mínimo, três degraus.

### 3.36 Escada de emergência

Escada integrante de uma saída de emergência, conforme norma NB-208.

### 3.37 Espaço livre exterior

Espaço externo à edificação para o qual abrem os vãos de ventilação e iluminação da mesma, podendo ser constituído pelo logradouro público ou por pátio.

### 3.38 Especificações

Tipo de norma (EB, NBR, etc.) destinada a fixar as características, condições ou requisitos exigíveis para matérias-primas, produtos semifabricados, elementos da construção, materiais ou produtos industriais semi-acabados.

### 3.39 Forro

Nome que se dá ao material de acabamento dos tetos dos compartimentos.

### 3.40 Forro falso

Forro facilmente removível, de material leve, geralmente suspenso de lajes de entrepiso ou de laje sob telhado.

### 3.41 Galeria comercial

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

### 3.42 Galeria de uso público

Passeio coberto por uma edificação, constituindo "arcada" ou corredor interno, podendo ser uma galeria comercial, com localização definida pelo PDDU.

### 3.43 Garagem

Ocupação ou uso de edificação onde são estacionados ou guardados veículos, com ou sem abastecimento de combustível.

### 3.44 Guarda ou guarda-corpo

Barreira protetora vertical, maciça ou não, delimitando as faces laterais abertas de escadas, rampas, patamares, terraços, balcões, mezaninos, etc, servindo como proteção contra eventuais quedas de um nível para outro.

### 3.45 Habitação coletiva

Edificação usada para moradia de grupos sociais equivalentes à família, tais como casas geriátricas, pensionatos, conventos, etc.

### 3.46 Habitação multifamiliar

Edificação usada para moradia em unidades residenciais autônomas.

### 3.47 Hospedaria

Edificação usada para serviços de hospedagem, cujos compartimentos destinados a alojamento são predominantemente do tipo "quarto" (dormitórios isolados).

### 3.48 Hotel

Edificação usada para serviços de hospedagem, cujos compartimentos destinados a alojamento são exclusivamente das espécies apartamento (dormitório com banheiro privativo) e suíte.

#### 3.49 Hotel residencial

Hotel ou assemelhado com cozinha (ou Kitchenette) própria nos apartamentos, independentemente da razão social ou nome-fantasia utilizado (apart-hotel, flat-service, residence-service e outros).

#### 3.50 Incombustível

Material que atende os padrões de método de ensaio para a determinação de incombustibilidade.

#### 3.51 Jirau

Mezanino construído de materiais removíveis.

#### 3.52 Kitchenette

Parte de compartimento ou armário disposto como cozinha, integrado a um compartimento principal.

#### 3.53 Lanço de escada

Série ininterrupta de mais de dois degraus.

#### 3.54 Local de acumulação

Espaço destinado à parada eventual de veículos, situado entre o alinhamento e o local de estacionamento propriamente dito, fora da área correspondente ao recuo obrigatório para ajardinamento.

#### 3.55 Lavanderia

Dependência perfeitamente definida e separada de outros compartimentos por paredes e esquadrias, destinada ao tratamento da roupa e outros serviços da habitação, com ampla ventilação e iluminação direta para o exterior.

#### 3.56 Local de reunião de público

Ocupação ou uso de uma edificação ou parte dela, onde se reúnem mais de cinquenta pessoas, tais como auditórios, assembleias, cinemas, teatros, tribunais, clubes, estações de passageiros, igrejas, salões de baile, museus, bibliotecas, estádios desportivos, circos e assemelhados.

#### 3.57 Loja

Tipo de edificação destinado, basicamente, à ocupação comercial varejista e à prestação de serviços.

#### 3.58 Loja de departamentos

Edificação onde são comercializados produtos variados e mercadorias de consumo em departamentos diferentes de uma mesma edificação.

#### 3.59 Manual de uso e manutenção

Documento que deve ser fornecido pelo executante ao proprietário e por este posto à disposição do adquirente da edificação, e que descreve, de forma adequada, o uso da edificação, dando ênfase às recomendações sobre a manutenção da mesma, nos termos da norma NB-578 (NBR 5671), de forma a permitir que esta permaneça em boas condições de uso, podendo constituir as discriminações técnicas do "projeto como executado".

### 3.60 Marquise

Balanço constituindo cobertura.

### 3.61 Meio-fio ou cordão

Bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento do logradouro.

### 3.62 Mezanino

Piso intermediário entre o piso e o teto de uma dependência ou pavimento de uma edificação.

### 3.63 Ocupação

Uso previsto de uma edificação ou de parte da mesma, para abrigo e desempenho de atividade de pessoas e/ou proteção de animais e bens.

### 3.64 Ocupação comercial varejista

Ocupação ou uso da edificação onde há locais para venda ou exposição de produtos a granel ou mercadorias em geral, havendo acesso ao público, tais como lojas, lojas de departamentos, mercados, supermercados, locais para refeições, exposições e assemelhados.

### 3.65 Ocupação industrial

Ocupação ou uso de uma edificação ou parte da mesma para montagem, fabricação, manufatura, processamento, conserto ou beneficiamento de mercadorias em geral.

### 3.66 Ocupação de alto risco

Ocupação industrial ou comercial contendo quantidades suficientes de materiais altamente combustíveis, inflamáveis ou explosivos, os quais, devido às suas características inerentes, constituem risco especial de incêndio.

### 3.67 Ocupação de baixo risco

Ocupação comercial sem risco de incêndio expressivo por depositar e/ou comercializar, exclusivamente, materiais incombustíveis.

### 3.68 Ocupação de risco grande

Ocupação industrial ou comercial na qual a carga combustível é maior que 50Kg/m<sup>2</sup> ou 1200MJ/m<sup>2</sup> de área de piso e que não chega a ser classificada como ocupação de alto risco.

### 3.69 Ocupação de risco médio

Ocupação industrial ou comercial na qual o conteúdo combustível não atinge 50Kg/m<sup>2</sup> ou 1200MJ/m<sup>2</sup> de área de piso.

### 3.70 Ocupação predominante

Ocupação principal para a qual a edificação ou parte dela, é usada ou foi projetada para ser usada, devendo incluir as ocupações subsidiárias que são parte integrante desta ocupação principal.

### 3.71 Ocupação residencial

Ocupação ou uso da edificação ou parte da mesma, por pessoas que nela habitam de forma constante.

### 3.72 Paramento

Nome dado às duas superfícies verticais aparentes de uma parede: paramento interno e paramento externo.

#### 3.73 Parede corta-fogo

Elemento da construção que funciona como barreira contra a propagação do fogo, e que, sob a ação do mesmo, conserva suas características de resistência mecânica, é estanque à propagação da chama e proporciona um isolamento térmico tal que a temperatura medida sobre a superfície não exposta não ultrapassa 140°C durante um tempo especificado.

#### 3.74 Parede resistente ao fogo

Parede capaz de resistir estruturalmente aos efeitos de qualquer fogo ao qual possa vir a ficar exposta.

#### 3.75 Pátio

Espaço descoberto interno do lote, ou da edificação, contornado total ou parcialmente por partes desta ou de outra edificação, através do qual tais partes recebem luz, insolação e ventilação.

#### 3.76 Pátio aberto

Pátio cujo perímetro é aberto pelo menos em um de seus lados para o logradouro público.

#### 3.77 Pátio fechado

Pátio limitado em todo o seu perímetro por paredes ou linha divisória do lote.

#### 3.78 Pátio principal

Pátio através do qual pode ser efetuada a iluminação e ventilação de compartimentos principais.

#### 3.79 Pátio secundário

Pátio através do qual só pode ser efetuada a iluminação e ventilação de cozinhas, lavanderias, sanitários, circulações e compartimentos de uso secundário.

#### 3.80 Passadiço

Corredor ou pequena ponte através do qual se passa de um edifício para outro ou que une duas alas de uma mesma edificação; alpendre ao longo de várias dependências com esta mesma finalidade.

#### 3.81 Passagens

Circulação coberta ou não, com pelo menos um de seus lados abertos.

#### 3.82 Passeio

Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.

#### 3.83 Patamar

Piso situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada.

#### 3.84 Pavimento

Parte de uma edificação situada entre a parte superior de um piso acabado e a parte superior do piso seguinte, ou entre a parte superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima; conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois



pisos consecutivos.

### 3.85 Pavimento em pilotis ou pilotis

Espaço edificado de uso comum, total ou parcialmente aberto em seu perímetro.

### 3.86 Pé-direito

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

### 3.87 Peitoril

Nome da superfície horizontal de fecho inferior de uma janela, ou paramento superior de uma mureta, parapeito ou guarda de alvenaria de terraços, balcões e varandas; por extensão, medida vertical entre esta superfície e o piso interno da dependência onde se acha situada.

### 3.88 Piso

Plano ou superfície de fechamento inferior de um pavimento.

### 3.89 Pérgola

Construção destinada ou não a suportar vegetação, com elementos (vigas) horizontais ou inclinados superiores, distanciados regularmente, sem constituir cobertura.

### 3.90 Platibanda

Mureta ou balaustrada construída no coroamento de uma fachada para seu arremate e, ao mesmo tempo, para ocultar a vista do telhado ou constituir guarda de terraço; forma falsa de ático.

### 3.91 Porta corta-fogo

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

### 3.92 Porta resistente ao fogo

Conjunto de folha de porta, marco e acessórios, que resiste ao fogo, sem sofrer colapso, por tempo não inferior a 30min.

### 3.93 Rampa

Rampa é elemento de composição arquitetônica, cuja função é propiciar a possibilidade de circulação vertical entre desníveis, através de um plano inclinado.

### 3.94 Reciclagem de edificação

Reforma em uma edificação com a finalidade de adequá-la a um uso e/ou tipo edilício para as quais não foi inicialmente projetada.

### 3.95 Reciclagem de uso

Mudança de ocupação sem reforma ou adequação da edificação.

### 3.96 Reentrância

Espaço aberto que fica recuado do plano da fachada onde se situa.

### 3.97 Reforma

Alteração ou substituição de partes essenciais de uma edificação existente, com ou sem modificação de área de uso.

### 3.98 Reparos

Execução de serviços em uma edificação com a finalidade de melhorar seu aspecto e/ou sua vida útil, ou de proceder sua adaptação à implantação de atividades específicas, sem modificação de sua forma externa, no que diz respeito aos seus elementos essenciais, sem alteração de uso, sem aumento de área e sem aumento de risco de incêndio.

### 3.99 Resistência ao fogo.

Avaliação do tempo que o material combustível, quando exposto ao fogo, pode resistir, sem se inflamar ou expelir gases combustíveis ou tóxicos, sem perder a coesão ou forma, nem deixar passar para a face oposta elevação de temperatura superior à pré-fixada.

### 3.100 Rota de saída ou Rota de fuga

Caminho contínuo, proporcionado por portas, corredores, passagens, balcões, rampas, ou outros dispositivos de saída ou combinações destes, para a fuga de pessoas de qualquer ponto de uma edificação, dependência ou espaço aberto restrito para a via pública ou para um espaço aberto protegido do incêndio da edificação, e tendo acesso à via pública. Esta rota inclui os acessos, as escadas ou rampas, e a descarga.

### 3.101 Sacada ou balcão

Parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo pelo menos uma face aberta para o espaço livre exterior (logradouro ou pátio).

### 3.102 Saguão

Compartimento de entrada em uma edificação onde se encontra ou dá acesso à escada, local de acesso aos elevadores, tanto no pavimento térreo como nos demais pavimentos.

### 3.103 Saída de emergência

Caminho devidamente protegido, parte da rota de fuga, a ser percorrido pelo usuário de uma edificação em caso de incêndio, até atingir a via pública ou espaço aberto protegido em comunicação com a mesma.

### 3.104 Saída eventual

Abertura destinada a uma saída extra nos pavimentos e/ou unidades autônomas.

### 3.105 Saliência

Elemento arquitetônico da edificação, não constituindo balanço, que se destaca em relação ao plano de uma fachada.

### 3.106 Serviços automotivos

Ocupação de uma edificação destinada à guarda, conservação, manutenção, reparos e abastecimento de veículos em geral.

### 3.107 Serviços de hospedagem

Ocupação comercial na qual existem dormitórios ou assemelhados, nos quais as pessoas habitam

ou não de forma constante, não existindo divisão em unidades autônomas.

#### 3.108 Serviços profissionais, pessoais e técnicos

Ocupação ou uso de edificação onde há locais para prestação de serviços pessoais ou condução de negócios, tais como escritórios em geral, consultórios, repartições públicas, instituições financeiras, etc.

#### 3.109 Serviços de educação e cultura física

Ocupação ou uso de edificação com a finalidade de ensino e pesquisa, tais como escolas, universidades e instituições de ensino em geral.

#### 3.110 Serviços de saúde e institucionais

Ocupação ou uso de edificação ou parte dela por pessoas cuja liberdade é restringida ou requerem cuidados especiais, devido a limitações físicas, mentais ou de idade, ou estão detidas por motivos correccionais ou penais, tais como hospitais em geral, hospitais psiquiátricos, clínicas de internação, abrigos geriátricos, prisões, reformatórios, etc.

#### 3.111 Sobreloja

Pavimento acima da loja e de uso exclusivo desta.

#### 3.112 Sótão

Espaço situado sobre o último pavimento, nos desvãos do telhado.

#### 3.113 Subsolo

Pavimento de uma edificação situado abaixo do nível natural do terreno ou do nível médio do passeio.

#### 3.114 Suíte

Dormitório, num prédio residencial, que tem anexo um banheiro exclusivo, podendo ainda possuir quarto de vestir, saleta íntima e/ou rouparia; ou, em hotéis e hospitais, acomodação constituída de dormitório, banheiro e saleta.

#### 3.115 Tapume

Vedação provisória usada durante a construção.

#### 3.116 Telheiro

Edificação rudimentar fechada somente em uma face, ou, no caso de encostar nas divisas do lote, somente nestes locais, tendo, no mínimo, uma face completamente aberta, em qualquer caso.

#### 3.117 Terraço

Local descoberto sobre uma edificação ou ao nível de um de seus pavimentos, acima do primeiro, constituindo piso acessível e utilizável.

#### 3.118 Terreno Natural

Superfície do terreno na situação em que se apresenta ou se apresentava na natureza ou na conformação dada por ocasião da execução do loteamento.

### 3.119 Teto

Acabamento inferior dos entrepisos, ou a vedação entre o último pavimento e a cobertura do prédio.

### 3.120 Tijolo maciço

Componente cerâmico para alvenaria que possui todas as faces plenas de material, podendo apresentar rebaixos de fabricação em uma das faces de maior área.

### 3.121 Tipo edifício

Características formais e funcionais de uma edificação de acordo com a finalidade a que se destina.

### 3.122 Toldo

Elemento de proteção, constituindo cobertura de material leve e facilmente removível, do tipo lona ou similar.

### 3.123 Unidade de passagem

Largura mínima necessária para a passagem de uma fila de pessoas, fixada em 55cm.

### 3.124 Unidade autônoma

Parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de compartimentos e instalações de uso privativo e de parcela de compartimentos de uso comum da edificação, constituindo economia independente.

### 3.125 Varanda

Parte da edificação não em balanço, limitada pela parede perimetral do edifício, tendo pelo menos uma das faces abertas para a via pública ou pátio.

### 3.126 Verga

Peça superior do marco de uma esquadria, ou paramento inferior da parede que delimita superiormente o vão de uma porta ou janela; por extensão distância vertical entre esta superfície e o forro do compartimento considerado.

### 3.127 Vistoria

Diligência efetuada pelo Poder Público tendo por fim verificar as condições técnicas da edificação e/ou a observância do projeto aprovado.

Parágrafo Único. Estas definições poderão ser alteradas mediante simples portaria do Secretário Municipal de Obras e Viação.

**Art. 4º** Para efeitos deste Código, são adotadas as seguintes abreviações e símbolos:

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

CMPDDU - Conselho Municipal do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

COMPAHC - Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural

DEP - Departamento de Esgotos Pluviais

DMAE - Departamento Municipal de Água e Esgoto

EB - Especificação Brasileira (ABNT)

EBCT - Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos

INMETRO - Instituto Nacional de Metrologia, Normatização e Qualidade Industrial

NB - Norma Brasileira (ABNT)

NBR - Norma Brasileira Registrada no INMETRO

PCF - Porta corta-fogo

PDDU - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

PRF - Porta Resistente ao Fogo.

### TÍTULO III CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 5º** Para efeito deste Código é adotada a classificação de edificações quanto a sua ocupação e uso, constante das tabelas do Anexo 1.1.

§ 1º Toda edificação será classificada pela sua ocupação e uso predominante.

§ 2º As edificações de uso misto são classificadas de acordo com todas as ocupações predominantes, devendo obedecer às exigências deste Código para cada uma delas.

### TÍTULO IV RESPONSABILIDADES

**Art. 6º** A responsabilidade sobre as edificações e sua manutenção caberá ao Município, ao autor dos projetos, ao executante e responsável técnico e ao proprietário ou usuário a qualquer título.

**Art. 7º** É da responsabilidade do Município:

I - aprovar projetos e licenciar obras em conformidade com a legislação municipal;

II - fornecer "Carta de Habitação";

III - exigir manutenção permanente e preventiva das edificações em geral;

IV - promover a responsabilidade do proprietário do imóvel e/ou do profissional pelo descumprimento da legislação pertinente.

**Art. 8º** É da responsabilidade do autor do projeto:

- I - elaborar projetos em conformidade com a legislação municipal e normas técnicas;
- II - acompanhar, junto ao Executivo Municipal, todas as fases da aprovação do projeto.

**Art. 9º** É da responsabilidade do executante e responsável técnico:

- I - edificar de acordo com o previamente licenciado pelo Município;
- II - elaborar o Manual de Uso e Manutenção, contendo:
  - a) discriminação dos materiais, técnicas e equipamentos empregados em obras;
  - b) cautelas a observar na utilização da edificação;
  - c) cópia do "projeto como executado" (arquitetônico e complementares);
- III - responder por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas das modificações que constituam patrimônio histórico sociocultural e do meio ambiente natural na zona de influência da obra, em especial, cortes, aterros, rebaixamento do lençol freático, erosão, etc.
- IV - obter, junto ao Executivo, a concessão da "Carta de Habitação".

**Art. 10** É da responsabilidade do proprietário ou usuário a qualquer título: [\(Regulamentado pelo Decreto nº ~~17.720/2012~~ nº 18.574/2014\)](#)

- I - responder, na falta de responsável técnico, por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas das modificações efetuadas nas edificações que constituam patrimônio histórico sociocultural e no meio ambiente natural na zona de influência da obra, em especial, cortes, aterros, rebaixamento do lençol freático, erosão, etc.
- II - manter o imóvel em conformidade com a legislação municipal, devendo promover consulta prévia a profissional legalmente qualificado, para qualquer alteração construtiva na edificação;
- III - utilizar a edificação conforme Manual de Uso e Manutenção e projetos fornecidos pelo executante e responsável técnico;
- IV - manter permanentemente em bom estado de conservação as áreas de uso comum das edificações e as áreas públicas sob sua responsabilidade, tais como passeio, arborização, posteamento, etc.;
- V - promover a manutenção preventiva da edificação e de seus equipamentos.

VI - manter permanentemente, sob a guarda do síndico, em local fechado e seguro, cópia autenticada do Manual de Uso e Manutenção, com os elementos especificados no inc. II do art. 9º desta Lei Complementar, à disposição para consultas quando da realização de obras de manutenção ou de reformas na edificação. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [588/2008](#))

**Art. 11** As obras de construção, reconstrução, ampliação, reforma ou demolição, de qualquer edificação, somente poderão ser projetadas e/ou executadas por profissionais legalmente qualificados, observada a lei de direitos autorais e a regulamentação do exercício profissional.

§ 1º Excetuam-se dessa exigência as obras que, pela sua natureza e simplicidade, dispensarem a intervenção de profissional qualificado, conforme definição legal.

§ 2º O Município comunicará ao órgão de fiscalização profissional competente a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má-fé ou direção de obra não licenciada.

**Art. 12** É facultada a substituição ou transferência da responsabilidade profissional, assumindo, o substituto, a responsabilidade também pela parte executada.

Parágrafo Único. Ocorrendo a baixa e a assunção em épocas distintas, a obra deverá permanecer paralisada, até que se regularize a responsabilidade profissional.

#### TÍTULO V NORMAS ADMINISTRATIVAS

**Art. 13** Nenhuma obra de construção, reconstrução, ampliação, reforma, trasladação e demolição de qualquer edificação, ou alteração de atividade, poderá ser realizada sem prévio licenciamento municipal.

**Art. 14** Nas obras de reforma, reconstrução, acréscimo ou regularização, nas edificações existentes, os projetos serão apresentados com indicações precisas e convencionadas, de maneira a possibilitar a identificação das partes a conservar, demolir, acrescer ou a regularizar.

**Art. 15** O processo administrativo referente às obras em geral, nomeadamente quanto à aprovação de projetos, licenciamento de construções, vistorias prediais e manutenção, será regulamentado pelo Executivo Municipal, em especial quanto a prazos de tramitação e documentação exigida.

~~Parágrafo Único. Para a concessão de Carta de Habitação, dentre outros, deverão ser apresentados os seguintes documentos: (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 319/1994)~~

Parágrafo Único. Para a concessão de Carta de Habitação, exceto as residências unifamiliares, deverão ser apresentados, dentre outros, os seguintes documentos: (Redação dada pela Lei Complementar nº 439/1999)

~~I - Certidão negativa de débito junto ao órgão de seguridade social dos trabalhadores, inclusive quanto a obrigações contratadas com terceiros. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 319/1994) (Revogado pela Lei Complementar nº 439/1999)~~

II - Certidão negativa de pendência de execução de dívida trabalhista junto ao foro competente, inclusive quanto a obrigações contratadas com terceiros. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 319/1994)

TÍTULO VI  
OBRIGAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

Capítulo I  
ANDAIMES

**Art. 16** Os andaimes deverão satisfazer as seguintes condições:

I - apresentar perfeitas condições de segurança e observar distâncias mínimas em relação à rede de energia elétrica de acordo com as normas brasileiras, devendo quando necessário, ser consultada a concessionária de energia elétrica para eventual desligamento ou isolamento temporário da rede;

II - ocupar no máximo a largura do passeio menos 0,50m, quando com menos de 4,00m de altura em relação a este;

III - observar passagem livre de 2,50m de altura;

IV - ser dotado de proteção em todas as faces livres para impedir a queda de materiais;

V - ser executado de forma tal a não prejudicar a arborização ou iluminação pública.

**Art. 17** Os pontalotes de sustentação de andaimes, quando formarem galerias, devem ser colocados a prumo e afastados no mínimo 0,50m do meio-fio.

Parágrafo Único. Os andaimes armados com cavalete ou escada deverão ainda:

a) ser somente utilizados para serviços até a altura de 5,00m;

b) não impedir, por meio de travessas que os limitem, o trânsito público sob as peças que os constituem.

Capítulo II

TAPUMES E PASSEIOS PÚBLICOS (REDAÇÃO ACRESCIDADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº [433/1999](#))

**Art. 18** Nenhuma construção ou demolição poderá ser feita no alinhamento das vias públicas ou com recuo inferior a 4,00m, sem que haja em toda a sua frente, bem como em toda a sua altura, um tapume provisório acompanhando o andamento da construção ou demolição, ocupando, no máximo, a metade da largura do passeio.

**Art. 19** Nas construções recuadas de 4,00m ou mais será obrigatória a construção de tapume com 2,00m de altura mínima no alinhamento e também um tapume junto à construção, a partir da altura determinada pela proporção 1:3 (recuo e altura) (figura 1 do anexo 13).

**Art. 20** As construções recuadas de 8,00m ou mais estarão isentas de construção de tapume no alinhamento.

**Art. 21** A colocação do tapume deve observar a existência de vegetais no terreno ou passeio de forma a não prejudicá-los.



**Art. 22** ~~Será permitida a ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) do passeio, preservando uma passagem livre de 1,00m (um metro) para pedestres. Quando for tecnicamente indispensável o uso de maior área do passeio, deverá o responsável requerer a devida autorização, justificando o motivo.~~

**Art. 22** Será permitida a ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) do passeio, preservando uma passagem livre de 1,00m (um metro) para pedestres. Quando for tecnicamente indispensável o uso de maior área do passeio, deverá o responsável requerer a devida autorização, justificando o motivo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 388/1996)

§ 1º A permissão de que trata este dispositivo exclui a construção de quiosques e edificações destinadas à comercialização das unidades em construção ou já concluídas, na área a que se refere o passeio. (Redação dada pela Lei Complementar nº 388/1996) (Parágrafo Único transformado em § 1º pela Lei Complementar nº 433/1999)

§ 2º O disposto no "caput" deste artigo aplica-se a qualquer obra realizada no próprio passeio público, com sua pavimentação ou reforma, instalação ou consertos em redes, sejam de saneamento, de água, elétrica, telefônica, de transmissão de dados ou imagem. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 433/1999)

§ 3º Quando, por razões técnicas, for indispensável a obstrução do passeio público, a circulação de pedestres será realizada com estreitamento da pista para veículos, em corredor cuja largura não seja inferior a um metro, desconsiderados os equipamentos de proteção e sinalização, que serão obrigatórios, segundo normatização dos órgãos competentes. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 433/1999)

**Art. 23** ~~Na área central, limitada pela Primeira Perimetral, ou fora dela nas ruas de grandes movimentos, a parte inferior do tapume deverá ser recuada para 1/3 da largura do passeio, garantindo passagem com largura mínima de 1,00m, logo que a obra tenha atingido o segundo pavimento, construindo-se uma cobertura em forma de galeria, com pé direito mínimo de 2,50m e atendendo as condições do artigo 17 (figura 2 do Anexo 13).~~

**Art. 23** Na área central, limitada pela Primeira Perimetral, ou fora dela, nas ruas de grandes movimentos, a parte inferior do tapume deverá ocupar, no máximo, 1/3 (um terço) da largura do passeio, garantindo passagem com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), construindo-se uma cobertura em forma de galeria, com pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e atendendo as condições do art. 17 (figura 2 do Anexo 13). (Redação dada pela Lei Complementar nº 388/1996)

**Art. 24** Após o término das obras, os tapumes deverão ser retirados no prazo máximo de 10 dias.

### Capítulo III

#### CONSERVAÇÃO E LIMPEZA DOS LOGRADOUROS E PROTEÇÃO ÀS PROPRIEDADES

**Art. 25** Nas obras de construção civil é obrigatória a drenagem permanente de coleções líquidas, originadas ou não pelas chuvas, e a retirada dos materiais inservíveis (restos/entulhos) de forma a

impedir a proliferação de animais da fauna sinantrópica. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [395/1996](#), renumerando-se os artigos seguintes)

**Art. 26** Durante a execução das obras o profissional responsável deverá pôr em prática todas as medidas necessárias para que os logradouros, no trecho fronteiro à obra, sejam mantidos em estado permanente de limpeza e conservação.

**Art. 27** Nenhum material poderá permanecer no logradouro público senão o tempo necessário para sua descarga e remoção.

**Art. 28** No caso de se verificar a paralisação por mais de 90 dias, a construção deverá:

I - ter todos os seus vãos fechados de maneira segura e conveniente;

II - ter seus andaimes e tapumes removidos, quando construídos sobre o passeio.

## TÍTULO VII CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A TERRENOS

### Capítulo I TERRENOS NÃO EDIFICADOS

**Art. 29** Os terrenos não edificados serão mantidos limpos e drenados, às expensas dos proprietários, podendo para isso a Prefeitura determinar as obras necessárias.

**Art. 30** Nos terrenos não edificados situados nos logradouros providos de pavimentação será exigido o fechamento da testada por meio de: ([Artigo regulamentado pelo Decreto nº 17.302/2011](#))

I - cerca de tela com altura mínima de 1,80m, ou

II - muro com altura de 1,80m executado fora da faixa de recuo de jardim obrigatória.

**Art. 31** Os proprietários de terrenos, situados em logradouros que possuam meio-fio, são obrigados a executar a pavimentação do passeio fronteiro a seus imóveis, dentro dos critérios e padrões estabelecidos pelo Município e mantê-los em estado de conservação e limpeza.

**Art. 32** Na hipótese de desatendimento das condições estipuladas acima, nos prazos estabelecidos em notificação regularmente expedida pelo competente órgão municipal, poderá o Município tomar a si a execução dos serviços, cobrando dos proprietários o respectivo custo, acrescido de juros e correção, na forma da lei.

### Capítulo II TERRENOS EDIFICADOS

**Art. 33** Os terraços construídos junto à divisa, ou a menos de 1,50m da mesma, deverão possuir muro de 1,80m de altura.

**Art. 34** Os muros que subdividem um pátio de ventilação e iluminação, principal ou secundário, aberto ou fechado, não poderão ultrapassar a altura de 2,00m, a não ser que cada um dos pátios resultantes satisfaça, independentemente, as condições exigidas por este Código.

**Art. 35** Os muros de divisas laterais, fora da faixa de recuo de jardim obrigatório, e os muros das divisas de fundo, que delimitam a área livre obrigatória, poderão ter no máximo 2,00m de altura em relação ao nível natural do terreno.

Parágrafo Único. Quando for necessária a construção de muros com altura superior a 2,00m, a licença será analisada caso a caso pelo órgão competente.

**Art. 36** É vedada a construção de pórticos e outros elementos que impossibilitem a entrada de carros de mudanças e de bombeiros em condomínios residenciais e não residenciais e em atividades de grande porte que reúnam público, tais como: hospitais, centros comerciais, universidades, indústrias, clubes, etc.

Parágrafo Único. A largura mínima útil dos portões de entrada dos terrenos será de 3,50m e a altura livre sob quaisquer pórticos, vergas ou marquises situadas sobre estas passagens será de 4,00m.

### Capítulo III PROTEÇÃO E FIXAÇÃO DE TERRAS

**Art. 37** Em terrenos que por sua natureza estão sujeitos à ação erosiva e que, pela sua localização, possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, bem como à limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros, é obrigatória a execução de medidas visando a necessária proteção segundo os processos usuais de conservação do solo, de acordo com a legislação vigente.

**Art. 38** Os desmontes de rocha a fogo, dentro do perímetro urbano, deverão oferecer completa segurança ao entorno, em especial às edificações lindeiras, de acordo com a legislação vigente.

**Art. 39** Em caso de cortes e/ou aterros junto às divisas do lote, os terrenos lindeiros deverão ter reconstituídos seus perfis e vegetação originais, devendo, para isto, ser executadas as obras necessárias, tais como, muros de arrimo, drenagem, contenção de encostas, replantio, etc.

**Art. 40** A execução de escavações, cortes e aterros com mais de 3,00m de altura ou profundidade em relação ao perfil natural do terreno, poderá ser precedida de estudo de viabilidade técnica, a critério do Município, com vistas à verificação das condições de segurança e preservação ambiental.

## TÍTULO VIII MATERIAIS E ELEMENTOS DE CONSTRUÇÃO

### Capítulo I MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

**Art. 40-A** Fica proibida a utilização do amianto e de qualquer dos seus componentes em construções de edificações, ressalvados os autorizados em Lei e os projetos que já tenham sido

aprovados quando da publicação desta Lei. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 533/2005)

**Art. 41** Os materiais de construção deverão satisfazer as normas de qualidade e segurança compatíveis com seu destino na construção, ficando seu emprego sob responsabilidade do profissional que deles fizer uso.

I - Os materiais devem satisfazer o que dispõem as Normas Brasileiras.

II - Em se tratando de materiais novos ou materiais para os quais não tenham sido estabelecidas normas, os índices qualificativos serão fixados mediante estudo e orientação de entidade oficialmente reconhecida.

**Art. 42** O órgão competente reserva-se o direito de impedir o emprego de qualquer material que julgar inadequado e, em consequência, exigir o seu exame, às expensas do responsável técnico ou do proprietário, em laboratório de entidade oficialmente reconhecida.

**Art. 43** Os materiais de revestimento de paredes, os forros e os elementos decorativos deverão ser resistentes ao fogo nos seguintes casos:

I - edificações onde haja reunião de público de acordo com tabela do anexo 1.1;

II - em áreas de circulação (acessos, corredores, escadas, etc.) que constituem rotas de saída, nas edificações em geral, exceto aquelas com ocupações do grupo A (residencial), da tabela do anexo 1.1.

Parágrafo Único. Excetuam-se das disposições deste artigo as edificações dotadas de proteção por chuveiros automáticos.

## Capítulo II PAREDES

**Art. 44** As paredes das edificações em geral, quando executadas em alvenaria, deverão ter as seguintes espessuras mínimas:

I - 25cm, em blocos cerâmicos ou 23cm, em tijolos maciços, nos seguintes casos:

- a) paredes externas em geral, sendo admitido o sistema construtivo Eckert ou equivalente;
- b) paredes que constituam divisórias entre unidades autônomas.

II - 15cm, em blocos cerâmicos ou 13cm, em tijolos maciços, nos seguintes casos:

- a) paredes que constituam divisórias entre áreas de uso comum;
- b) paredes que constituam divisórias entre áreas privativas com as de uso comum;
- c) paredes de dutos;
- d) paredes externas de lavanderias.

Parágrafo Único. Excetuam-se das exigências do disposto no inciso I letra "a", as paredes de

estacionamentos e locais não habitáveis.

**Art. 45** As paredes das edificações em geral serão, obrigatoriamente, executadas em alvenaria de tijolos maciços quando tiverem função corta-fogo ou de isolar acusticamente os ambientes, com as seguintes espessuras mínimas:

I - 23cm em:

- a) paredes corta-fogo, tendo resistência ao fogo de 4h, quando um ou ambos os setores isolados forem de risco médio ou grande;
- b) paredes de escadas à prova de fumaça;
- c) nas divisas do lote para ocupações do grupo I, da tabela do anexo 1.1.

II - 13cm em:

- a) paredes corta-fogo, tendo resistência ao fogo de 2h, quando ambos os setores isolados forem de risco pequeno;
- b) paredes de escadas protegidas e enclausuradas;
- c) paredes que constituam divisórias entre dormitórios de hotéis e assemelhados.

§ 1º As paredes corta-fogo mencionadas neste artigo, deverão ser convenientemente estruturadas se executadas em painéis com dimensão horizontal ou vertical maior do que 3,00m, ou deverão obedecer a fórmula de Rondelet, quanto a sua estabilidade, respeitados os limites mínimos acima.

§ 2º As paredes corta-fogo poderão ser construídas em concreto armado, devendo neste caso, ser projetadas e executadas de acordo com a norma NB-503 (NBR 5627) "Exigências Particulares das Obras em Concreto Armado e Protendido em Relação à Resistência ao Fogo".

§ 3º As paredes portantes, quando de alvenaria de material cerâmico, usarão obrigatoriamente tijolos maciços ou blocos cerâmicos portantes.

**Art. 46** As espessuras mínimas das paredes, constantes dos artigos anteriores, exceto as que tiverem função corta-fogo, poderão ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que comprovem, através de laudo técnico de órgão oficial, no mínimo, os mesmos índices de resistência mecânica e ao fogo, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

**Art. 47** Quaisquer que sejam os riscos isolados, as paredes corta-fogo deverão ultrapassar, obrigatoriamente, no mínimo 0,50m, o telhado mais elevado (Anexo 13, figura 3).

§ 1º Dispensa-se o prolongamento quando a distância vertical entre os telhados de cada risco isolado for superior a 3,00m (Anexo 13, figura 4) ou quando um dos riscos isolados possuir laje corta-fogo no forro do último pavimento, executada de acordo com a norma NB-503 (NBR 5627).

§ 2º O prolongamento da parede corta-fogo sobre o telhado terá as mesmas características construtivas desta parede, ou, em qualquer caso, poderá ser executado em concreto armado, desde que calculado de acordo com a NB-503 (NBR 5627).

**Art. 48** As aberturas em parede corta-fogo, para a passagem de canalizações, só serão permitidas quando adequadamente vedadas e protegidas.

**Art. 49** A abertura de vãos em paredes corta-fogo, seja de que tipo for, deverá ser dotada de porta corta-fogo.

Capítulo III  
FACHADAS

**Art. 50** As fachadas e demais paredes externas das edificações, inclusive as das divisas do lote, deverão receber tratamento e ser convenientemente conservadas, considerando seu compromisso com a paisagem urbana.

**Parágrafo Único.** Quando da conservação e limpeza de fachadas de edificações, fica impedido o uso de soda cáustica ou qualquer substância ácida, na forma pura ou diluída. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [322/1994](#))

**Art. 51** As fachadas poderão ter saliências não computáveis como área de construção desde que atendam as seguintes condições:

I - formem molduras ou motivos arquitetônicos e não constituam área de piso;

II - não ultrapassem em suas projeções, no plano horizontal, 20cm.

§ 1º As saliências para contorno de aparelhos de ar condicionado (de janela), poderão ultrapassar o limite máximo de 0,20m até o limite de 0,50m, desde que mantenham afastamento mínimo de 1,50m da divisa.

§ 2º Serão admitidas saliências para a instalação de aparelhos de ar-condicionado central, desde que as dimensões horizontais do aparelho fiquem contidas no volume estabelecido para as sacadas previstas pelo PDDU nos afastamentos laterais (em função da altura), atendendo, ainda as seguintes condições:

I - sejam construídas em material resistente ao fogo;

II - a altura máxima do aparelho seja de 1,50m;

III - o aparelho diste, no mínimo, 1,50m das divisas;

IV - a emissão de ruído do aparelho enquadre-se nos padrões admitidos pela legislação do impacto ambiental;

V - seja instalado, no máximo, um aparelho por unidade autônoma.

**Art. 52** Nos logradouros onde forem permitidas edificações no alinhamento, as saliências nas respectivas fachadas, além de observar o disposto no inciso 1 do artigo anterior deverão atender as seguintes condições:

I - estejam situadas à altura de 2,60m em relação ao nível do passeio;

II - na parte correspondente ao pavimento térreo as fachadas das edificações poderão ter saliências até o máximo de 0,10m desde que o passeio do logradouro tenha a largura de, no mínimo, 2,10m;

III - quando no pavimento térreo forem previstas janelas providas de venezianas, gelosias de projetar ou grades salientes, deverão estas ficar na altura de 2,00m no mínimo, em relação ao nível do passeio.

**Art. 53** Não são considerados como área construída os beirais das edificações que obedeçam a um balanço com projeção máxima de 1,20m em relação ao seu perímetro.

#### Capítulo IV BALANÇOS

**Art. 54** Nas fachadas construídas no alinhamento ou nas que ficarem dele afastadas em consequência de recuo para ajardinamento regulamentar, só poderão ser feitas construções em balanço, obedecendo as seguintes condições:

I - ter altura mínima de 2,60m em relação ao nível do passeio, quando a projeção do balanço se situar sobre o logradouro;

II - ter altura mínima de 2,20m em relação ao nível do terreno natural, quando a projeção do balanço se situar sobre o recuo para ajardinamento;

III - ter altura mínima de 2,20m em relação ao nível do passeio, quando a projeção do balanço se situar sobre o recuo para ajardinamento em terrenos em declive;

IV - não exceder o balanço, sobre o passeio, ao máximo de 1/20 da largura do logradouro, observado o limite de 1,20m de projeção e afastamento mínimo de 1,00m do meio-fio;

V - não exceder o balanço, sobre o recuo de jardim, o limite de 1,20m de projeção;

VI - quando se tratar de prédio de interesse paisagístico, definidos pelo PDDU, as sacadas e/ou corpos avançados serão condicionados ao estudo caso a caso.

§ 1º Nas edificações que formem galerias sobre o passeio não será permitido o balanço da fachada.

§ 2º Nos logradouros cuja largura for igual ou inferior a 12,00m, não será permitida a construção em balanço sobre o passeio.

#### Capítulo V JIRAUS E MEZANINOS

**Art. 55** A construção de mezaninos e jiraus é permitida desde que não sejam prejudicadas as condições de ventilação, iluminação e segurança, tanto dos compartimentos onde estas construções forem executadas, como do espaço assim criado.

**Art. 56** Os jiraus ou mezaninos deverão atender as seguintes condições:

I - permitir passagem livre com altura mínima de 2,20m;

II - terem escada de acesso de acordo com capítulo I do título IX;

III - não cobrir área superior a 1/3 da área do compartimento em que forem instalados, salvo no caso de constituírem passadiços de largura não superior a 0,80m.

Parágrafo Único. Quando o piso do mezanino se estender além do compartimento considerado (sobre um corredor, garagem, etc.), a área total do mezanino não poderá ultrapassar o dobro da área por ele coberta no compartimento.

**Art. 57** Será permitido o fechamento do mezanino com painéis de vidro.

**Art. 58** Os entrepisos que constituírem passadiços ou jiraus em edificações destinadas à reunião de público (grupo "F" da tabela do anexo 1.1) deverão ser resistentes ao fogo.

#### Capítulo VI MARQUISES

**Art. 59** Será obrigatória a construção de marquises em toda a testada de qualquer edificação situada em Pólos e Corredores de Comércio e Serviço definidos pelo PDDU, inclusive naqueles com recuos obrigatórios, exceto os prédios exclusivamente residenciais ou não residenciais com térreo em pilotis, cujo afastamento do alinhamento do terreno seja igual ou superior a 4,00m.

**Art. 60** Nos quarteirões identificados em regulamentação complementar será exigida a marquise em toda a testada do terreno e com dimensionamento obedecendo a padrões próprios, no que se refere a balanço e altura em relação ao nível do passeio.

**Art. 61** Nas edificações já existentes nas condições do artigo 58, quando forem executadas obras que importem em modificações de fachada, será obrigatória a execução da marquise.

§ 1º Não será permitida a instalação de marquise, em qualquer hipótese, quando se tratar de prédio existente de interesse sociocultural definido pelo PDDU.

§ 2º A instalação de marquise em prédio existente de interesse paisagístico, definido pelo PDDU, deverá ter sua viabilidade condicionada ao estudo de caso a caso.

**Art. 62** Nas edificações em que não for obrigatória a construção de marquise, localizadas em Unidades Territoriais Industriais e Mistas e em Áreas Periféricas das UTRs definidas pelo PDDU, mesmo sujeitas a recuos de ajardinamento, será a mesma permitida, desde que atenda as condições dos artigos posteriores que lhe sejam aplicáveis, com balanço máximo de 2,50m.

Parágrafo Único. Não será permitido, sob qualquer hipótese, a construção de marquise nas edificações localizadas em interior de UTRs definidas pelo PDDU, sobre o recuo obrigatório de ajardinamento.



**Art. 63** As marquises obrigatórias deverão atender as seguintes condições:

I - ter balanço mínimo de 2,00m ficando, em qualquer caso, 0,50m aquém do meio-fio;

II - ter seu nível inferior altura mínima de 3,00m e máxima de 4,50m, em relação ao nível do passeio;

III - ser construídas de forma tal a não prejudicar a arborização ou artefatos de iluminação pública;

IV - ter os elementos estruturais ou decorativos dimensão máxima de 2,00m no sentido vertical, e não mais de 1,00m acima do nível superior;

V - ser providas de dispositivos que impeçam a queda das águas, não sendo permitido o uso de calhas aparentes;

VI - ser impermeabilizadas;

VII - quando associada à saída eventual por pavimento, deverão ainda:

a) ser elementos estruturais construídos de material resistente ao fogo;

b) ser construídas de forma a permitir a circulação em caso de sinistro;

§ 1º Sobre as marquises não poderão ser instalados quaisquer equipamentos.

§ 2º Nos prédios térreos a marquise poderá ser substituída por toldo.

**Art. 64** As marquises envidraçadas ou em acrílico deverão atender condições de segurança no que tange ao tipo e espessura dos materiais empregados, à prova de estilhaçamento.

**Art. 65** A critério do Município, nas edificações de situação especial, nomeadamente as localizadas nas áreas de Preservação Cultural, de Proteção à Paisagem Urbana, nos termos do PDDU, e de topografia excepcional, poderá ser dispensada a construção de marquise ou permitida a sua construção em condições diversas das previstas.

#### Capítulo VII CHAMINÉS

**Art. 66** As chaminés de qualquer espécie, nas edificações de uso não residencial, serão executadas de maneira que o fumo, fuligem, odores ou resíduos que possam expelir não incomodem os vizinhos ou prejudiquem o meio ambiente, devendo ser equipadas de forma a evitar tais inconvenientes.

Parágrafo Único. A qualquer momento, o Município poderá determinar a modificação das chaminés existentes, ou o emprego de dispositivos fumívoros, a fim de ser cumprido o que dispõe o presente artigo.

Capítulo VIII  
TOLDOS E ACESSOS COBERTOS

**Art. 67** A colocação de toldos será permitida sobre o recuo para jardim ou passeio, desde que atendidas as seguintes condições:

I - ser engastados na edificação, não podendo haver colunas de apoio;

II - ter balanço máximo de 2,00m, ficando 0,50m aquém do meio-fio ou 1,00m quando houver posteação ou arborização;

III - não possuir elementos abaixo de 2,20m em relação ao nível do passeio;

IV - não prejudicar a arborização e a iluminação pública e não ocultar placas de utilidade pública.

**Art. 68** A colocação de toldos, fora do recuo para jardim ou passeio, será permitida desde que atenda as seguintes condições:

I - ter estrutura metálica ou equivalente.

II - ter afastamento mínimo de 1,50m das divisas, exceto quando haja muro com altura superior à do toldo;

Parágrafo Único. Será permitido o uso de toldos para abrigo de veículos desde que seja respeitada a taxa de ocupação do imóvel prevista pelo plano diretor.

**Art. 69** Os acessos cobertos serão permitidos na parte fronteira às entradas principais de hotéis, hospitais, clubes, cinemas e teatros, desde que atendidas as seguintes condições:

I - ter estrutura metálica ou equivalente;

II - ter apoios, exclusivamente, no alinhamento e afastados 0,50m do meio-fio;

III - observar passagem livre de altura não inferior a 2,20m;

IV - ter largura máxima de 2,00m.

§ 1º Será permitida a colocação de acessos cobertos na parte fronteira aos acessos principais de edifícios residenciais e de escritórios, somente sobre o recuo de jardim, desde que atendidas as condições dos incisos I, III e IV do "caput" deste artigo.

§ 2º A critério do Município, poderá ser permitida a construção de acessos cobertos com condições diversas das previstas neste artigo.

§ 3º Não serão permitidos acessos cobertos em ruas de uso exclusivo de pedestres.

**Art. 70** Nos casos de prédios de interesse sociocultural, definidos pelo PDDU, a instalação de

toldos e acessos cobertos, estará sujeita ao exame do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural (COMPAHC).

Capítulo IX  
PORTAS

**Art. 71** As portas terão, no mínimo, altura de 2,00m e largura de:

I - 1,10m para as portas de enfermaria e de lojas;

II - 0,90m para as portas de entrada principal de edifícios em geral, e unidades autônomas;

III - 0,80m para as portas principais de acesso a cozinhas, lavanderias e sanitários de uso público.

§ 1º A largura mínima das portas será aumentada nos casos previstos na norma NB-208 (NBR 9077).

§ 2º Em qualquer caso nenhuma porta poderá ter largura inferior a 0,60m.

**Art. 72** Nos locais de reunião de público, as portas deverão ter, no mínimo, a mesma largura dos corredores, com abertura no sentido do escoamento e estar afastadas 2,00m de qualquer anteparo.

TÍTULO IX  
CIRCULAÇÕES

Capítulo I  
ESCADAS

**Art. 73** Em qualquer edificação as escadas principais, incluindo as externas, deverão atender às seguintes condições:

I - ser construídas em material resistente ao fogo quando servirem a mais de 2 pavimentos;

II - ter os pisos dos degraus e patamares revestidos com materiais antiderrapantes;

III - ser, quando o desnível a vencer for superior a 1,20m, dotadas de guarda-corpos com altura mínima de 92cm (medida acima da quina do degrau), os quais, quando constituídos por balaustrada, terão espaçamentos horizontais ou verticais entre seus elementos de forma a oferecer adequada proteção, devendo estes guarda-corpos ter altura mínima de 1,05m quando em patamares, passagens, rampas, etc.;

IV - ser dotadas, em ambos os lados, de corrimãos situados entre 80 e 92cm acima do nível da superfície superior do degrau, afastado 4 a 5cm das paredes ou guarda-corpos, devendo prolongar-se horizontalmente, no mínimo 30cm nas duas extremidades dos lanços da escada;

V - ser dotadas de corrimão intermediário quando com mais de 2,20m de largura, afastados, no mínimo, 1,10m e no máximo, 1,80m exceto as externas de caráter monumental;

VI - ter passagem com altura mínima não inferior a 2,10m.

§ 1º Em cinemas, teatros, auditórios, hospitais e escolas, as escadas não se poderão desenvolver em leque quando constituírem saídas de emergência, salvo quando o raio da bomba for, no mínimo, igual ao dobro da largura da escada, e esta largura for, no máximo, de 2,00m.

§ 2º Em hospitais e escolas deverão ter ventilação e iluminação natural em cada pavimento, salvo nos casos de escadas de emergência, nos termos das normas brasileiras.

§ 3º Nas escolas, deverão distar no máximo 30,00m das salas de aula.

§ 4º Nos hospitais, deverão localizar-se de maneira que nenhum enfermo necessite percorrer mais de 40,00m para alcançá-las.

**Art. 74** As larguras das escadas devem atender aos seguintes requisitos:

I - ter largura mínima de 1,10m devendo ser dimensionada de acordo com a fórmula abaixo e em função do pavimento com maior população, o qual determinará as larguras mínimas para os lanços correspondentes aos demais pavimentos, considerando-se o sentido de saída;

$N=P/C$

na qual:

N = Número de unidades de passagem, arredondado para nº inteiro

P = População do pavimento de maior lotação

C = Capacidade da unidade de passagem de acordo com tabela do anexo 2;

II - ter, quando se desenvolver em lanços paralelos, espaço mínimo de 10cm entre lanços, para permitir localização de guarda ou fixação de corrimão.

Parágrafo Único. A largura mínima das escadas principais nos hospitais e clínicas com internação em geral, será de 2,20m, e nas galerias e centros comerciais será de 1,65m.

**Art. 75** Os degraus devem obedecer aos seguintes requisitos:

I - ter altura h compreendida entre 16 e 18cm;

II - ter largura b dimensionada pela fórmula de Blondel:

$63\text{cm} (2h + b) ( 64\text{cm})$

III - ser balanceados quando o lanço da escada for curvo (escada em leque), caso em que a medida b (largura do degrau) é feita a 0,55m da borda interna (ou linha média quando a largura da escada for maior do que 1,10m), e a parte mais estreita destes degraus não terá menos de 15cm;

IV - ter, no mesmo lanço, larguras e alturas iguais, e em lanços sucessivos de uma mesma escada, diferenças entre as alturas dos degraus de no máximo 0,5cm.

**Art. 76** O lanço mínimo será de 3 degraus e o lanço máximo, entre dois patamares consecutivos não ultrapassará 3,70m.

**Art. 77** Os patamares deverão:

I - ter comprimento, medido na direção do trânsito, quando em escada reta, dado pela fórmula:

$$p = (2h + b) n + b$$

em que n é um número inteiro (1, 2 ou 3).

II - ter comprimento, no mínimo, igual à largura da escada, quando há mudança de direção da escada sem degraus em leque, não se aplicando, neste caso, a fórmula retro.

**Art. 78** Haverá obrigatoriamente patamares junto às portas, com comprimento mínimo igual à largura de suas folhas, no sentido de sua abertura, respeitando em ambos os lados o mínimo de 0,60m.

**Art. 79** As escadas de uso secundário ou eventual, tais como as de acesso a depósitos e mezaninos com até 30,00m<sup>2</sup> de área, garagens, terraços de cobertura, adegas, etc. ficarão dispensados das exigências previstas nos artigos precedentes.

Parágrafo Único. As escadas de acesso a depósitos, mezaninos ou jiraus com área superior a 30,00m<sup>2</sup> e até 80,00m<sup>2</sup> terão largura mínima de 90cm.

**Art. 80** A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção de escada.

**Art. 81** A exigência de escada rolante não dispensa nem substitui qualquer escada ou elevador exigido pela legislação.

**Art. 82** As edificações que por suas características de ocupação, área e altura requeiram saída de emergência, deverão atender as disposições da norma NB-208.

## Capítulo II RAMPAS

**Art. 83** Deverão ser usadas rampas, obrigatoriamente, nos seguintes casos:

I - em todas as edificações em que houver obrigatoriedade de elevador, como acesso ao saguão do elevador;

II - nas edificações sem elevador, como acesso ao pavimento térreo, exceto quando tratar-se de pilotis ou estacionamento e para as atividades classificadas em A, C-1, D-1, D-3, E-3 e G da tabela do Anexo 1.1.

III - em repartições públicas quando não houver previsão de elevador.

§ 1º Ficarão dispensados do atendimento dos incisos I e II deste artigo os terrenos com testada igual ou inferior a 12m.

§ 2º Os terrenos com testada superior a 12m e com acentuado desnível em relação ao passeio, poderão ser dispensados dos incisos I e II deste artigo, a critério do Município, desde que comprovada a impossibilidade de execução da rampa.

**Art. 84** A largura das rampas obedecerá as mesmas disposições previstas para as escadas.

**Art. 85** A declividade máxima das rampas de acesso ao saguão do elevador será:

I - 5% quando se constituir no único elemento de acesso;

II - 10% quando acompanhada de escada.

**Art. 86** A declividade máxima das rampas internas será de 10%, admitindo-se 12,5% em edificações classificadas nas ocupações C (exceto C-4), D, G, I e J, da tabela do anexo 1.1, no sentido descendente de saída, quando constituir saída de emergência.

**Art. 87** Os patamares terão dimensão mínima de 1,10m, sendo obrigatórios sempre que houver mudança de direção, ou quando a altura a vencer for superior a 3,70m.

**Art. 88** Não será permitida a colocação de portas em rampas, devendo estas situar-se sempre em patamares planos, com largura não inferior a da folha no sentido de sua abertura, respeitando em ambos os lados o mínimo de 0,60m.

**Art. 89** O piso das rampas e patamares deverá ser antiderrapante ou provido de faixas antiderrapantes com saliência inferior a 1,0mm.

**Art. 90** As rampas deverão ser dotadas de guardas e corrimãos nas mesmas condições exigidas para escadas.

**Art. 91** As rampas deverão ser contínuas entre patamares ou níveis, sem interrupção por degraus.

**Art. 92** As rampas de veículos deverão ter declividade máxima de 20%, excetuadas as em declive quando situadas nos quatro primeiros metros a partir do alinhamento, que deverão ter 10%, sempre com revestimento antiderrapante, totalmente situadas no interior do lote e com as seguintes larguras mínimas:

I - quando retas:

a) 2,75m;

b) 5,50m acima de 50 vagas de estacionamento, exceto para edifícios residenciais e de escritórios;

II - quando curvas:

- a) 4,00m;
- b) 7,00m acima de 50 vagas de estacionamento.

Capítulo III  
CORREDORES

**Art. 93** Os corredores principais deverão atender as seguintes condições:

I - ter pé-direito mínimo de 2,20m;

II - ter largura mínima de 1,10m, devendo ser dimensionado de acordo com a fórmula abaixo:

$$N = P/C$$

na qual: N = Número de unidades de passagem, arredondado para nº inteiro.

P = População do setor atendido pelo corredor.

C = Capacidade da unidade de passagem de acordo com tabela do anexo 2;

III - ter larguras mínimas, em edificações com os tipos edifícios especificados, de acordo com a tabela do anexo 3;

IV - ter piso regular, contínuo e não interrompido por degraus;

V - ser livres de obstáculos devendo caixas de coleta, lixeiras, telefones públicos, extintores de incêndio e outros ser colocados em nichos ou locais apropriados;

VI - ter ventilação para cada trecho máximo de 15,00m de extensão.

**Art. 94** Os corredores das galerias de uso público deverão permanecer abertos ao trânsito público ininterruptamente.

Capítulo IV  
PASSAGENS

**Art. 95** As passagens terão:

I - pé-direito mínimo de 2,20m;

II - largura mínima 0,90m;

III - largura mínima de 3 unidades de passagem quando constituírem acesso a mais de uma loja.

Capítulo V  
SAGUÃOS DE ELEVADORES

**Art. 96** Os saguões de elevadores deverão ter:

I - dimensão mínima de 1,50m, medida perpendicularmente à porta do elevador e largura igual à da caixa de corrida;

II - acesso à escada para, no mínimo, um dos saguões, excetuando-se os demais quando houver gerador próprio de energia para atendimento dos elevadores, desde que todas as unidades autônomas tenham acesso a escadas.

## TÍTULO X ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

### Capítulo I VÃOS

**Art. 97** Salvo os casos expressos, todo compartimento deve ter vãos para o exterior, satisfazendo às prescrições deste Código.

§ 1º Os vãos, quando dotados de esquadrias, deverão permitir a renovação do ar, em pelo menos 50% da área mínima exigida.

§ 2º A área das aberturas destinadas à ventilação em qualquer compartimento não poderá ser inferior a 0,40m<sup>2</sup>, excetuando-se:

- a) os casos de ventilação por dutos previstos no artigo 101;
- b) os sanitários dotados, exclusivamente, de vaso sanitário e lavatório, em edifícios residenciais e de escritórios, caso em que a área poderá ser reduzida para até 0,25m<sup>2</sup>.

§ 3º Serão tolerados os compartimentos resultantes da subdivisão de salas, em edifícios de escritórios e lojas, que não atendam ao disposto neste artigo.

**Art. 98** O total da área dos vãos para o exterior, em cada compartimento, não poderá ser inferior à fração da área do piso estabelecida na tabela do anexo 4.

§ 1º Sempre que a ventilação e iluminação dos compartimentos efetivar-se por vãos localizados em reentrâncias cobertas, a profundidade destas não poderá ser maior do que sua largura, nem superior à dimensão de seu pé-direito, exceto nos casos de lojas ou sobrelojas cujos vãos se localizarem sob marquises ou galerias cobertas.

§ 2º Quando os vãos se localizarem sob qualquer tipo de cobertura, a porção de área externa aos mesmos será somada à área dos compartimentos que por eles ventilam, para fins de dimensionamento.

§ 3º Em cada compartimento, uma das vergas das aberturas, pelo menos, distará do teto, no máximo, 1/7 do pé-direito deste compartimento, não ficando à altura inferior a 2,20m, a contar do piso deste compartimento.



**Art. 99** Os compartimentos que tiverem vãos de iluminação e ventilação com peitoril igual ou superior a 3,00m, deverão ter entradas de ar adequadamente dimensionadas e localizadas, no máximo, a 0,30m do piso.

**Art. 100** Os vãos de iluminação e ventilação deverão ter proteção térmica e luminosa nos compartimentos principais, quando com área superior a 40% da parede onde estiverem localizados e, obrigatoriamente, quando destinados a dormitórios.

§ 1º Para efeitos deste artigo consideram-se como proteção térmica e luminosa as gelosias, venezianas, sacadas, quebra-sóis, toldos, marquises, beirais e assemelhados.

§ 2º Nos dormitórios é obrigatório o uso de proteção externa às vidraças tais como venezianas, gelosias ou similares.

**Art. 101** Nos compartimentos que tiverem iluminação do tipo zenital, as áreas iluminantes no plano da cobertura, não poderão ultrapassar a 1/14 da superfície do piso, devendo estar dispostas de forma a manter a iluminação uniformemente distribuída.

Parágrafo Único. A superfície iluminante poderá ser aumentada além do limite estabelecido, na mesma proporção do sombreamento obtido, quando forem empregados elementos protetores do tipo quebra-sol ou similares.

## Capítulo II DUTOS

**Art. 102** Poderão ser ventilados por dutos:

I - sanitários;

II - circulações;

III - garagens;

IV - depósitos condominiais e pequenos depósitos não enquadrados no tipo edifício pavilhão.

**Art. 103** A ventilação natural por dutos verticais será constituída de duto de entrada de ar e duto de tiragem, devendo atender as seguintes condições:

I - ser dimensionados pela fórmula:

$$A = V/1200m$$

onde: A = área mínima da seção do duto, (m<sup>2</sup>);

V = somatório dos volumes dos compartimentos que ventitam pelo duto, (m<sup>3</sup>);

II - ter, o duto de entrada de ar:

- a) abertura inferior de captação na base do duto, com as mesmas dimensões deste;
- b) fechamento no alto da edificação;
- c) abertura de ventilação localizada, no máximo, a 0,40m do piso do compartimento, dimensionada pela fórmula:

$$A = v/1200m$$

onde A = área mínima da abertura, (m<sup>2</sup>);

V = volume do compartimento, (m<sup>3</sup>);

III - ter, o duto de tiragem:

- a) altura mínima de 1,00m acima da cobertura;
- b) abertura de ventilação, em pelo menos uma das faces acima da cobertura com dimensões iguais (ou maiores que) as da seção do duto;
- c) abertura de ventilação junto ao forro do compartimento, dimensionada pela fórmula:

$$A = v/1200m$$

onde: A = área mínima da abertura, (m<sup>2</sup>);

V = volume do compartimento, (m<sup>3</sup>);

§ 1º A menor dimensão dos dutos de ventilação natural, bem como de sua abertura de ventilação, deverá ser, no mínimo, de 10cm.

§ 2º Quando os dutos servirem a unidades autônomas distintas, deverão ser dotados de dispositivos de proteção acústica (chicanas).

**Art. 104** Os dutos horizontais para ventilação natural deverão atender as seguintes condições:

I - ter a largura do compartimento a ser ventilado;

II - ter altura mínima livre de 0,20m;

III - ter comprimento máximo de 6,00m, exceto no caso de ser aberto nas duas extremidades, quando não haverá limitação para seu comprimento.

**Art. 105** Quando a ventilação se fizer por processo mecânico, os dutos deverão ser dimensionados conforme especificações do equipamento a ser instalado.

#### Capítulo III PÁTIOS

**Art. 106** Todos os compartimentos, exceto os previstos no artigo 101, deverão ventilar diretamente para o logradouro ou para pátios de iluminação e ventilação, dimensionados em função do número de pavimentos que atendam, devendo obedecer aos padrões estabelecidos no

anexo 5.

**Art. 107** Sempre que o pátio se torne aberto a partir de um determinado pavimento, serão calculados dois diâmetros:

I - o primeiro, correspondendo ao pátio fechado, dimensionado pelo número de pavimentos servidos por este pátio até o ponto em que ele se torne aberto;

II - o segundo, correspondendo ao pátio aberto, dimensionado pelo número total de pavimentos da edificação.

Parágrafo Único. O diâmetro maior deverá ser observado em toda a extensão do pátio.

**Art. 108** Dentro de um pátio com as dimensões mínimas, não poderá existir saliência com mais de 0,20m e nem beirados com projeção superior a 1/5 do diâmetro do mesmo, limitados em qualquer caso a 1,20m.

Parágrafo Único. Nos pátios fechados, não são permitidos beirados cuja projeção se sobreponha ao diâmetro mínimo exigido.

**Art. 109** As reentrâncias destinadas à iluminação e à ventilação só serão admitidas quando tiverem a face aberta, no mínimo, igual à profundidade das mesmas.

## TÍTULO XI TIPOS EDIFÍCIOS E ATIVIDADES

**Art. 110** Para efeito das disposições desta Lei Complementar, as edificações e/ou atividades atenderão os requisitos para os tipos edifícios aos quais estejam relacionados, no Anexo 1.1.

§ 1º O projeto de uma edificação será examinado em função da utilização lógica da mesma e não apenas pela sua denominação.

§ 2º As atividades não residenciais relacionadas com o tipo edifício CASA estão previstas na tabela do anexo 1.1 somente com vistas à reciclagem de uso.

### Capítulo I EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

**Art. 111** São edificações residenciais aquelas destinadas, basicamente, à atividade de moradia, seja do tipo unifamiliar, multifamiliar ou coletiva (grupo social equivalente à família).

Parágrafo Único - Na testada do imóvel, na divisa do passeio público com a área privativa dos terrenos edificados, situados no Município de Porto Alegre, deverá ser colocada, obrigatoriamente, uma caixa para a coleta de correspondência, de forma a permitir fácil acesso e maior segurança para o trabalho dos carteiros. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 552/2006)

### SEÇÃO I CASAS

**Art. 112** As casas deverão ter, no mínimo, ambientes de sala-dormitório-cozinha e sanitário.

**Art. 113** As casas construídas em madeira, ou outros materiais não resistentes ao fogo, deverão observar o afastamento mínimo de 1,50m de qualquer divisa do terreno, e 3,00m de outra economia de madeira ou material similar, no mesmo lote.

Parágrafo Único. O afastamento de 1,50m não se aplica às divisas em que a parede externa for de alvenaria ou material equivalente.

**Art. 114** Quando houver previsão de espaço para estacionamento, os rebaixos do meio-fio deverão atender ao disposto no parágrafo 4º do artigo 160.

**Art. 115** As áreas condominiais edificadas, pertencentes a condomínios com mais de duas unidades residenciais deverão atender as prescrições dos incisos I a VI e parágrafo 1º do artigo 115.

## SEÇÃO II EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

**Art. 116** Os edifícios residenciais deverão ter:

I - estrutura e entrepisos resistentes ao fogo;

II - materiais e elementos da construção de acordo com o título VIII;

III - circulação de uso condominial de acordo com o título IX;

IV - iluminação e ventilação de acordo com o título X;

V - instalações e equipamentos atendendo ao título XII;

VI - instalações sanitárias de serviço compostas de, no mínimo, vaso sanitário, lavatório e local para chuveiro, dimensionados de acordo com artigo 119;

~~VII - dependência de zelador, com o mínimo estipulado nos artigos 116 e 117 quando prédio possuir mais de 16 apartamentos.~~

VII - dependência de zelador, com área mínima útil de 45m<sup>2</sup> ou equivalente à menor unidade autônoma, quando o prédio possuir mais de 16 apartamentos; (Redação dada pela Lei Complementar nº 429/1999)

VIII - no pavimento de acesso, caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da EBCT;

IX - numeração nas unidades autônomas, adotando-se para o primeiro pavimento, os números 101 a 199; para o segundo pavimento, 201 a 299 e assim sucessivamente; para o primeiro subsolo, de 9001 a 9099; para o segundo subsolo de 8001 a 8099, e assim sucessivamente.

§ 1º As garagens deverão atender ao disposto nos artigos 159 e 160.

§ 2º Os prédios mistos, nos quais uma das atividades for residencial, deverão ter:

- a) acessos e circulações totalmente independentes;
- b) atividades implantadas classificadas como não incômodas, nocivas ou perigosas.

§ 3º A dependência prevista no inciso VII deverá ser adequada à moradia do zelador e de sua família, com luminosidade e ventilação, não podendo se localizar próxima a caixas d'água, poços de elevadores, casas de máquinas, centrais de gás ou de quaisquer equipamentos operacionais ou de manutenção do prédio, que causem incômodo aos seus habitantes. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 429/1999)

**Art. 117** Cada unidade autônoma será constituída por compartimentos principais, um sanitário, uma cozinha e uma lavanderia (ressalvado o estatuído nos artigos 123 e 124), cujas áreas úteis somadas determinarão a área mínima útil da unidade.

Parágrafo Único. As unidades autônomas são classificadas em tipos, de acordo com o número de seus compartimentos principais, conforme segue:

Tipo I - um compartimento principal;

Tipo II - dois compartimentos principais;

Tipo III - três compartimentos principais;

Tipo IV - quatro compartimentos principais;

Tipo V - mais de quatro compartimentos principais.

**Art. 118** As unidades autônomas deverão ter as áreas úteis mínimas constantes do anexo 6.

**Art. 119** Os compartimentos principais deverão ter pé-direito mínimo de 2,60m.

**Art. 120** Os sanitários deverão ter, no mínimo, o seguinte:

I - pé-direito de 2,20m;

II - paredes até a altura de 1,50m e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente;

III - vaso sanitário e lavatório;

IV - dimensões tais que permitam a instalação dos aparelhos, garantindo:

- a) acesso aos mesmos, com largura não inferior a 60cm;
- b) afastamento de 15cm entre os mesmos;
- c) afastamento de 20cm entre a lateral dos aparelhos e as paredes.

§ 1º Para fins do dimensionamento dos sanitários serão consideradas as seguintes medidas mínimas:

lavatório - 50cm x 40cm

vaso e bidê - 40cm x 60cm

local para chuveiro - área mínima de 0,63m<sup>2</sup> e largura tal que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 70cm.

§ 2º É obrigatória a previsão de local para chuveiro em, no mínimo, um dos sanitários da unidade autônoma.

**Art. 121** As cozinhas deverão ter, no mínimo, o seguinte:

I - pé-direito de 2,40m;

II - parede até a altura de 1,50m e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente;

III - tampo com cuba;

IV - dimensões tais que permitam a instalação de um refrigerador, um fogão e um balcão para pia, garantindo acesso aos mesmos com largura não inferior a 80cm.

Parágrafo Único. Para fins do dimensionamento das cozinhas serão consideradas as seguintes medidas mínimas:

refrigerador - 70cm x 70cm

fogão - 60cm x 60cm

balcão para pia - 1,20m x 60cm

**Art. 122** As lavanderias deverão ter, no mínimo, o seguinte:

I - pé-direito de 2,40m;

II - parede até a altura de 1,50m e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente;

III - tanque;

IV - dimensões tais que permitam a instalação do tanque, máquina de lavar roupas e, quando não houver instalação centralizada, espaço para 2 botijões de gás (13Kg), garantindo acesso aos mesmos com largura mínima de 60cm.

§ 1º Para fins do dimensionamento das lavanderias serão consideradas as seguintes medidas mínimas:

tanque - 70cm x 50cm

máquina de lavar - 60cm x 60cm

botijão de gás - 40cm x 40cm

§ 2º As unidades autônomas de até dois compartimentos principais, estão isentas da previsão de espaço para máquina de lavar roupas.

§ 3º Quando o vão para ventilação da lavanderia for provido de janela, esta deverá ser dotada de ventilação superior, através de bandeira móvel ou venezianas para ventilação permanente.

**Art. 123** Os compartimentos definidos nos artigos 119, 120 e 121 poderão ser construídos com materiais especiais quando forem pré-fabricados.

§ 1º As dimensões destes compartimentos e seus equipamentos deverão atender o disposto neste código ainda que pré-fabricados.

§ 2º A possibilidade de execução industrial e montagem destes compartimentos não desobriga o cumprimento do disposto no artigo 45 deste código.

§ 3º Os materiais empregados deverão demonstrar as mesmas características de impermeabilidade, resistência e facilidade de limpeza, de forma a assegurar condições de higiene indispensáveis para os compartimentos.

**Art. 124** A lavanderia poderá ser substituída por espaço, integrado à cozinha, que comporte o total de aparelhos exigidos.

**Art. 125** A cozinha poderá ser substituída por kitchenette.

§ 1º Nos termos deste artigo, a kitchenette deverá ter ventilação própria, junto ao fogão, não sendo admitida a ventilação natural por dutos, aceitando-se o processo mecânico.

§ 2º As kitchenettes deverão obedecer ao disposto nos incisos III e IV do artigo 120 e, quando com lavanderia integrada, também ao disposto nos incisos III e IV do artigo 121.

**Art. 126** Em qualquer caso, as instalações de gás nas unidades autônomas (botijões, fogões, aquecedores, etc.) deverão atender as disposições de legislação específica.

### SEÇÃO III HABITAÇÕES COLETIVAS

**Art. 127** Os prédios destinados à habitação coletiva (A-3), além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis deverão ter instalações sanitárias, quando coletivas, separadas por sexo na proporção de um conjunto de vaso e lavatório (e mictório quando masculino) para cada 05

pessoas, e um local para chuveiro para cada 10 pessoas, calculados à razão de uma pessoa para cada 4,00m<sup>2</sup> de área de dormitório.

Capítulo II  
EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

SEÇÃO I  
CONDIÇÕES GERAIS

**Art. 128** São edificações não residenciais, aquelas destinadas à instalação de atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais e institucionais.

**Art. 129** As edificações não residenciais deverão ter:

I - pé-direito mínimo de 2,60m e 3,00m no pavimento térreo quando houver obrigatoriedade de marquises;

II - estrutura e entrespos resistentes ao fogo (exceto prédios de uma unidade autônoma, para atividades que não causem prejuízos ao entorno, a critério do município);

III - materiais e elementos de construção de acordo com o título VIII (exceto o capítulo II para prédios de uma unidade autônoma, para atividades que não causem prejuízos ao entorno, a critério do município);

IV - instalações e equipamentos atendendo ao título XII;

V - circulações de acordo com o título IX;

VI - iluminação e ventilação de acordo com título X;

VI - chaminés, quando houver, de acordo com título VIII;

VIII - quando com mais de uma unidade autônoma e acesso comum:

a) as mesmas, numeradas adotando-se para o primeiro pavimento os números 101 a 199; para o segundo pavimento, 201 a 299 e assim sucessivamente; para o primeiro subsolo, de 9001 a 9099; para o segundo subsolo de 8001 a 8099, e assim sucessivamente;

b) instalações sanitárias de uso público, no pavimento de acesso, compostas de, no mínimo, vaso sanitário e lavatório dimensionadas de acordo com artigo 131, exceto quanto ao acesso aos aparelhos que deverá ser de 80cm;

c) vestiário com local para chuveiro;

d) refeitório ou local destinado à alimentação do empregado ou prestadores de serviços em área privativa para essa finalidade; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [429/1999](#), renumerando-se a alínea seguinte)

e) caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da EBCT, localizada no pavimento de acesso.

[IX - acesso próprio destinado à entrada e saída de transportes de valores pecuniários, quando se](#)



tratar de "shopping centers", casas e lojas comerciais com área superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), supermercados e hipermercados, instituições financeiras ou de fomento. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 493/2003)

§ 1º Não serão autorizadas as construções nas condições de excepcionalidade previstas nos incisos II e III, quando se tratar de locais dotados de abastecimento de combustível (G-3) e de reunião de público, exceto quando destinados a templos, sedes de associações tradicionalistas e clubes com área construída não superior a 300,00m<sup>2</sup>.

§ 2º Serão dispensadas da exigência do inciso VI as edificações dotadas de instalação central de ar-condicionado, com gerador elétrico próprio e iluminação artificial conveniente, exceto aquelas previstas nos grupamentos E-1, E-4, E-5, H-2, H-3 e H-5 da tabela de Classificação das Atividades por Ocupação e Uso do anexo 1.1.

**Art. 130** As edificações destinadas a atividades consideradas potencialmente incômodas, nocivas ou perigosas, além das prescrições do presente Código, deverão atender a legislação de impacto ambiental.

**Art. 131** Nas edificações em que houver atividades que incluam manipulação de óleos e graxas, tais como serviços de lavagem e/ou lubrificação, oficinas mecânicas em geral, retificadoras de motores etc., além das disposições do artigo anterior, deverá ser instalada caixa separadora de óleo e lama atendendo o anexo 7.

Parágrafo Único. Os serviços de lavagem e/ou lubrificação também deverão atender às disposições do artigo 165 inciso III.

**Art. 132** Os sanitários deverão ter, no mínimo, o seguinte:

I - pé-direito de 2,20m;

II - paredes até a altura de 1,50m e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente;

III - vaso sanitário e lavatório;

IV - quando coletivos, um conjunto de acordo com a norma NB-833 (NBR 9050/85);

V - incomunicabilidade direta com cozinhas;

VI - dimensões tais que permitam a instalação dos aparelhos, garantindo:

a) acesso aos mesmos, com largura não inferior a 60cm;

b) afastamento de 15cm entre os mesmos;

c) afastamento de 20cm entre a lateral dos aparelhos e as paredes.

Parágrafo Único. Para fins do dimensionamento dos sanitários serão consideradas as seguintes medidas mínimas:

lavatório - 50cm x 40cm

vaso e bidê - 40cm x 60cm

local para chuveiro - área mínima de 0,63m<sup>2</sup> e largura tal que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 70cm.

**Art. 133** Refeitórios, cozinhas, copas, depósitos de gêneros alimentícios (despensas), lavanderias e ambulatórios deverão:

I - ser dimensionados conforme equipamento específico;

II - ter piso e paredes até a altura mínima de 2,00m, revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente.

**Art. 134** As áreas de estacionamento descobertas em centros comerciais, supermercados, pavilhões, ginásios e estádios deverão:

I - ser arborizadas;

II - ter piso com material absorvente de águas pluviais, quando pavimentado.

## SEÇÃO II EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS

**Art. 135** Os edifícios de escritórios, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão:

I - ter portaria quando a edificação contar com mais de 20 salas ou conjuntos;

II - ter, no mínimo, um compartimento principal com área de 9,00m<sup>2</sup> por unidade autônoma;

III - ter em cada pavimento, sanitário separado por sexo, sendo o número total calculado na proporção de um conjunto de vaso, lavatório (e mictório quando masculino), para cada grupo de 20 pessoas ou fração, na razão de uma pessoa para cada 7,5m<sup>2</sup> de área de sala.

Parágrafo Único. Será exigido apenas um sanitário, quando privativo, nos conjuntos ou unidades autônomas com área máxima de 75,00m<sup>2</sup>.

## SEÇÃO III LOJAS

**Art. 136** As lojas são edificações destinadas, basicamente, ao comércio e prestação de serviços, sendo classificadas conforme anexo 8.

**Art. 137** As lojas, além das demais disposições da Seção I deste Capítulo, deverão ter:

I - instalações sanitárias separadas por sexo, na proporção de um conjunto de vaso, lavatório (e

mictório quando masculino), calculados na razão de um sanitário para cada 20 pessoas ou fração, sendo o número de pessoas calculado à razão de uma pessoa para cada 15,00m<sup>2</sup> de área de piso de salão;

II - instalações sanitárias para uso público, separadas por sexo, nas lojas de médio e grande porte, na razão de um conjunto de vaso e lavatório para cada 600,00m<sup>2</sup> de área de piso de salão, localizadas junto às circulações verticais ou em área de fácil acesso.

Parágrafo Único. Será exigido apenas um sanitário nas lojas que não ultrapassem 75,00m<sup>2</sup>.

#### SEÇÃO IV GALERIAS E CENTROS COMERCIAIS

**Art. 138** As galerias e centros comerciais são classificados de acordo com sua área construída comercial conforme disposto no anexo 8.

§ 1º Poderá ser considerado, também como galeria comercial, o conjunto de lojas pelo excessivo dimensionamento da área comercial ou do corredor de acesso.

§ 2º Os centros comerciais, com a definição constante do anexo 8, deverão contar com refeitório destinado aos empregados.

§ 3º Os centros comerciais, com a definição constante do anexo 8, deverão contar com área destinada à creche para os filhos dos empregados.

**Art. 139** As galerias e centros comerciais, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão ter sanitários de serviço e uso público, privativos ou coletivos, na proporção estabelecida no artigo 136, incisos I e II.

#### SEÇÃO V HOTÉIS

**Art. 140** As edificações destinadas a hotéis e congêneres, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão:

I - ter vestíbulo com local para instalação de portaria;

II - ter local para guarda de bagagens;

III - ter elevador quando com mais de 3 pavimentos;

IV - ter os compartimentos destinados a alojamento atendendo:

a) quando na forma de apartamentos, ao prescrito no artigo 116;

b) quando na forma de dormitórios isolados, área mínima de 9,00m<sup>2</sup>;

V - ter em cada pavimento, instalações sanitárias separadas por sexo, na proporção de um vaso

sanitário, um local para chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada grupo de 3 dormitórios que não possuam sanitários privativos;

VI - ter vestiários e instalações sanitárias de serviço, separadas por sexo, compostas de, no mínimo, vaso sanitário, lavatório e local para chuveiro;

VII - garantir fácil acesso para portadores de deficiência física às dependências de uso coletivo e previsão de 2% dos alojamentos e sanitários, com no mínimo de um, quando com mais de 20 unidades.

Parágrafo Único. Os dormitórios que não dispuserem de instalações sanitárias privativas deverão possuir lavatório.

**Art. 141** As pensões e similares poderão ter a área dos dormitórios reduzida para 7,00m<sup>2</sup> e o número de sanitários, separados por sexo, calculado na proporção de um conjunto para cada 5 dormitórios.

#### SEÇÃO VI ESCOLAS

**Art. 142** As edificações destinadas a escolas, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão:

I - ter instalações sanitárias obedecendo às seguintes proporções:

- a) masculino: 1 vaso sanitário e um lavatório para cada 50 alunos; um mictório para cada 25 alunos;
- b) feminino: 1 vaso sanitário para cada 20 alunas; 1 lavatório para cada 50 alunas;
- c) funcionários: 1 conjunto de lavatório, vaso sanitário e local para chuveiro para cada grupo de 20;
- d) professores: um conjunto de vaso sanitário e lavatório para cada grupo de 20;

II - garantir fácil acesso para portadores de deficiência física às dependências de uso coletivo, administração e à 2% das salas de aula e sanitários.

Parágrafo Único. Poderá ser única a instalação sanitária destinada a professores e funcionários, desde que observadas as proporções respectivas.

**Art. 143** Nas escolas de 1º e 2º graus deverão ser previstos locais de recreação descobertos e cobertos atendendo ao seguinte:

I - local descoberto com área mínima igual a duas vezes a soma das áreas das salas de aula, devendo o mesmo apresentar perfeita drenagem;

II - local de recreação coberto com área mínima igual a 1/3 da soma das áreas das salas de aula.

Parágrafo Único. Não serão considerados corredores e passagens como local de recreação coberto.

**Art. 144** As escolas de 1º e 2º graus deverão possuir, no mínimo, um bebedouro para cada 150 alunos.

**Art. 145** As salas de aula deverão satisfazer as seguintes condições:

I - pé-direito mínimo de 3,00m;

II - nas escolas de 1º e 2º graus:

a) comprimento máximo de 8,00m;

b) largura não excedente a 2,5 vezes a distância do piso à verga das janelas principais;

c) área calculada à razão de 1,20m<sup>2</sup> no mínimo, por aluno, não podendo ter área inferior a 15,00m<sup>2</sup>.

Parágrafo Único. Poderá ser reduzido para 2,60m o pé-direito nas atividades previstas nos grupamentos E-2 e E-6 da tabela de Classificação das Atividades por Ocupação e Uso do anexo 1.1.

SEÇÃO VII  
CRECHES, MATERNAIS E JARDINS DE INFÂNCIA

**Art. 146** As edificações destinadas a creches, maternais e jardins de infância, além das disposições as Seção I deste Capítulo, deverão atender o anexo 9.1 e 9.2

SEÇÃO VIII  
CINEMAS, TEATROS, AUDITÓRIOS E ASSEMELHADOS

**Art. 147** As edificações destinadas a cinemas, teatros, auditórios e assemelhados, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão:

I - ter instalações sanitárias separadas por sexo, com fácil acesso, atendendo as seguintes proporções mínimas, nas quais "L" representa a lotação:

Vasos L/600

Homens Lavatórios L/500

Mictórios L/700

Vasos L/500

Mulheres Lavatórios L/500

II - ter instalação sanitária de serviço composta, no mínimo, de vaso, lavatório e local para chuveiro;

III - ter os corredores completa independência, relativamente às economias contíguas e superpostas;

IV - ter sala de espera contígua e de fácil acesso à sala de espetáculos com área mínima de 0,20m<sup>2</sup> por pessoa, calculada sobre a capacidade total;

V - ser equipados, no mínimo, com renovação mecânica de ar;

VI - ter instalação de energia elétrica de emergência;

VII - ter isolamento acústico;

VIII - ter acessibilidade em 2% das acomodações e dos sanitários para portadores de deficiência física.

Parágrafo Único. Em auditórios de estabelecimentos de ensino, poderá ser dispensada a exigência dos incisos I, II, IV e VI, devendo haver possibilidade de uso dos sanitários existentes em outras dependências do prédio.

#### SEÇÃO IX TEMPLOS

**Art. 148** As edificações destinadas a templos, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão:

I - ter vãos que permitam ventilação atendendo o prescrito no título X, capítulo I;

II - ter instalações sanitárias para uso público, separada por sexo, com fácil acesso, composta de vaso e lavatório.

#### SEÇÃO X GINÁSIOS

**Art. 149** Os ginásios, com ou sem arquibancadas, são edificações destinadas à prática de esportes.

**Art. 150** Os ginásios, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão:

I - ter instalação sanitária para uso público, separada por sexo, com fácil acesso, nas seguintes proporções, nas quais "L" representa a lotação:

Homens

Vasos L/600

Lavatórios L/500

Mictórios L/200

Mulheres Vasos L/500

Lavatórios L/500

II - ter instalações sanitárias para uso exclusivo dos atletas, separadas por sexo, obedecendo os

seguintes mínimos:

Homens

Vasos - 05

Lavatórios - 05

Mictórios - 05

Chuveiros - 10

Mulheres

Vasos - 10

Lavatórios - 05

Chuveiros - 10

III - ter vestiários.

#### SEÇÃO XI HOSPITAIS E CONGÊNERES

**Art. 151** As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão:

I - ter pé-direito mínimo de 3,00m exceto em corredores e sanitários;

II - corredores com pavimentação de material liso, resistente, impermeável lavável de acordo com o artigo 92;

III - ter instalações sanitárias para uso público, compostas de vaso, lavatório (e mictório, quando masculino), em cada pavimento, dimensionado de acordo com artigo 131;

IV - quando com mais de um pavimento, possuir elevador para transporte de macas, não sendo o mesmo computado para cálculo de tráfego;

V - ter instalações de energia elétrica de emergência.

**Art. 152** Todas as construções destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres deverão obedecer a legislação estadual pertinente.

**Art. 153** Nas construções hospitalares existentes e que não estejam de acordo com as exigências do presente Código, serão permitidas obras que importem no aumento do número de leitos quando for previamente aprovado pelo departamento competente a remodelação da construção hospitalar, sujeitando-a às disposições deste Código.

SEÇÃO XII  
PAVILHÕES

**Art. 154** Pavilhões são edificações destinadas, basicamente, à instalação de atividades de depósito, comércio atacadista, garagens e indústrias.

**Art. 155** Os pavilhões além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão:

I - ter instalação sanitária separada por sexo na proporção de um conjunto de vaso, lavatório, (e mictório quando masculino) e local para chuveiro para cada 450,00m<sup>2</sup> ou fração de área construída;

II - ter vestiários separados por sexo;

III - ter caixa separadora de óleo e lama, conforme estabelecido no anexo 7;

IV - ter as janelas com peitoril mínimo igual a 2/3 do pé-direito, nunca inferior a 2,00m, exceto no setor administrativo;

V - ter área livre mínima para previsão de tratamento de efluentes na proporção estabelecida no anexo 10.

SEÇÃO XIII  
EDIFÍCIOS-GARAGEM

**Art. 156** Os edifícios-garagem são edificações destinadas à guarda de veículos, podendo haver serviços de lavagem, lubrificação e abastecimento.

**Art. 157** As edificações destinadas à edifício-garagem, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão:

I - ter local de acumulação com acesso direto do logradouro, que permita o estacionamento eventual de um número de veículos não inferior a 5% da capacidade total da garagem, não podendo ser numerados nem sendo computado nesta área o espaço necessário à circulação de veículos;

II - ter caixa separadora de óleo e lama quando houver local para lavagem e/ou lubrificação, conforme estabelecido no anexo 7;

III - ter vãos de ventilação permanente de acordo com anexo 4;

IV - ter vãos de entrada com largura mínima de 2,20m, no mínimo dois vãos quando comportar mais de 50 carros;

V - ter os locais de estacionamento para cada carro largura mínima de 2,40m e comprimento mínimo de 5,00m, numerados sequencialmente;

VI - ter instalação sanitária de serviço composta de vaso, lavatório, mictório e local para chuveiro,



na proporção de um conjunto para cada 10 funcionários;

VII - ter instalação sanitária para uso público, separada por sexo, localizada no pavimento de acesso, composta de, no mínimo, vaso sanitário e lavatório dimensionadas de acordo com o artigo 131, exceto quanto ao acesso aos aparelhos, que deverá ser de 80cm;

VIII - ter o corredor de circulação largura mínima de 3,00m, 3,50m, 4,00m ou 5,00m quando os locais de estacionamento formarem em relação ao mesmo, ângulo de até 30º, 45º, 60º e 90º respectivamente.

§ 1º Os locais de estacionamento para cada carro, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista deverão permitir a entrada e saída independente para cada veículo.

§ 2º O rebaixamento dos meios-fios de passeios para acessos de veículos, não poderá exceder a extensão de 7,00m para cada vão de entrada da garagem, nem ultrapassar a extensão de 50% da testada do lote, com afastamento entre eles de 3,00m.

**Art. 158** Quando as garagens se constituírem em um segundo prédio de fundo, deverão ter, no mínimo, dois acessos com largura não inferior a 2,75m cada, com pavimentação adequada e livre de obstáculos.

**Art. 159** As garagens comerciais com circulação vertical por processo mecânico, deverão ter instalação de emergência para fornecimento de força.

#### SEÇÃO XIV GARAGENS NÃO COMERCIAIS

**Art. 160** São consideradas garagens não comerciais as que forem construídas no lote, em subsolo ou em um ou mais pavimentos de edifícios de uso residencial e não residencial.

**Art. 161** As edificações destinadas a garagens não comerciais, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

I - pé-direito mínimo de 2,20m com passagem livre mínima de 2,10m;

II - vão de entrada com largura mínima de 2,20m e, no mínimo, dois vãos quando comportar mais de 50 locais para estacionamento;

III - os locais de estacionamento para cada carro, largura mínima de 2,30m, e comprimento mínimo de 4,60m, numerados sequencialmente;

IV - ter vãos de ventilação permanente de acordo com anexo 4.

§ 1º Os locais de estacionamento para cada carro, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista, deverão permitir a entrada e saída independente para cada veículo.

§ 2º O corredor de circulação deverá ter largura mínima de 3,00m, 3,50m, 4,00m ou 5,00m quando os locais de estacionamento formarem em relação aos mesmos, ângulos de até 30º, 45º, 60º ou

90º respectivamente.

§ 3º Não serão permitidas quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparos em garagens não comerciais.

§ 4º O rebaixamento dos meios-fios de passeios para os acessos de veículos, não poderá exceder a extensão de 7,00m para cada vão de entrada da garagem, nem ultrapassar a extensão de 50% da testada do lote, com afastamento mínimo, entre eles, de 1,00m.

§ 5º Os locais de estacionamento quando delimitados por paredes deverão ter largura mínima de 2,50m.

#### SEÇÃO XV TELHEIROS

**Art. 162** Os telheiros são edificações destinadas basicamente à instalação de atividades de serviços automotivos, depósitos e garagens não comerciais.

**Art. 163** Os telheiros, além das disposições do presente código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ter instalação sanitária composta de vaso e lavatório, quando forem utilizados para garagem comercial com mais de 50 locais para estacionamento;

II - atender ao artigo 165 inciso III quando houver lavagem e lubrificação.

#### SEÇÃO XVI ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

**Art. 164** A instalação de dispositivos para abastecimento de combustíveis de veículos não será permitida em prédios residenciais.

Parágrafo Único. No projeto deverá ser identificada a posição dos equipamentos e local de estacionamento do caminhão tanque quando do abastecimento dos reservatórios subterrâneos.

#### SEÇÃO XVII POSTOS DE ABASTECIMENTO E SERVIÇO

**Art. 165** São considerados postos de abastecimento e serviço as edificações construídas para atender, no mínimo, abastecimento de veículos automotores, podendo ainda existir lavagem, lubrificação e reparos.

Parágrafo Único. Será obrigatório o serviço de suprimento de ar nos postos de abastecimento.

**Art. 166** As edificações destinadas a postos de abastecimento e/ou serviço, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão ter:

~~I - instalação sanitária aberta ao~~

~~público, separada por sexo e com fácil acesso na proporção de um conjunto para cada 10 empregados;~~

I - as colunas e válvulas dos reservatórios deverão ficar recuadas, no mínimo, 4,00m (quatro metros) dos alinhamentos e 7,00m (sete metros) das divisas. (Redação dada pela Lei Complementar nº 398/1997)

Parágrafo Único. Para imóveis cujo recuo de jardim estabelecido pelo Plano Diretor seja maior do que 4,00m (quatro metros) prevalecerá a medida deste recuo de jardim como padrão de afastamento mínimo de alinhamento. (Redação dada pela Lei Complementar nº 398/1997)

II - vestiário com local para chuveiro na proporção de um conjunto para cada 10 empregados;

III - os serviços de lavagem e lubrificação em recintos fechados e cobertos, com caixa separadora de óleo e lama conforme estabelecido no anexo 7;

IV - muros de divisa com altura de 1,80m;

V - o rebaixamento de meios-fios de passeios para os acessos de veículos, extensão não superior a 7,00m em cada trecho rebaixado, devendo a posição e número de acessos observar o estabelecido por ocasião da aprovação do projeto.

**Art. 167** Os equipamentos para abastecimento deverão atender as seguintes condições:

I - as colunas e válvulas dos reservatórios deverão ficar recuadas, no mínimo, 6,00m (seis metros) dos alinhamentos e 7,00m (sete metros) das divisas;

II - os reservatórios serão subterrâneos e hermeticamente fechados, devendo ainda distar, no mínimo, 2,00m de qualquer edificação;

III - o local de estacionamento do caminhão-tanque deverá distar 7,00m das divisas e alinhamentos.

#### SEÇÃO XVIII

##### ABASTECIMENTO E SERVIÇOS EM GARAGENS COMERCIAIS

**Art. 168** O abastecimento e serviços em garagens comerciais será permitido desde que atenda às disposições dos artigos 165 e 166.

#### SEÇÃO XIX

##### ABASTECIMENTO EM EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

**Art. 169** Será permitida a instalação de bombas para abastecimento em edificações não residenciais somente para uso privativo, quando em tais edificações houver estabelecimentos que possuam, no mínimo, 10 veículos de sua propriedade, devendo o respectivo equipamento atender as seguintes condições:

I - as colunas deverão ficar afastadas, no mínimo:

- a) 20,00m do alinhamento;
- b) 6,00m das divisas;
- c) 2,00m de paredes;

II - os reservatórios deverão distar, no mínimo, 4,00m de quaisquer paredes, sendo sua capacidade máxima de 5000 litros;

§ 1º Excepcionalmente, se devidamente comprovada e justificada a necessidade, será autorizada a instalação de reservatório com maior capacidade.

§ 2º No projeto deverá ser identificada a posição dos equipamentos e a posição do local de estacionamento do caminhão-tanque.

**Art. 170** Nas edificações de uso misto não serão permitidas instalações para abastecimento ou reparos de veículos.

#### SEÇÃO XX LOCAIS PARA REFEIÇÕES

**Art. 171** Os locais para refeições, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão ter:

I - cozinha, copa, despensa e depósito;

II - instalações sanitárias para uso público, separadas por sexo, com fácil acesso;

III - instalação sanitária de serviço, constituída, no mínimo, de um conjunto de vaso, lavatório e local para chuveiro;

IV - central de gás quando tiverem aparelhos consumidores de gás.

#### SEÇÃO XXI CLUBES E LOCAIS DE DIVERSÕES

**Art. 172** Clubes são edificações destinadas à atividades recreativas, desportivas, culturais e assemelhadas.

**Art. 173** Locais de diversões são edificações destinadas à dança, espetáculos, etc.

**Art. 174** Os clubes e locais de diversões, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão:

I - ter instalações sanitárias separadas por sexo;

II - atender a legislação estadual de saúde;

III - atender a legislação de impacto ambiental;

IV - ter, nas salas de espetáculos e danças, instalação de renovação mecânica de ar.

SEÇÃO XXII  
TIPOS EDÍLIOS ESPECÍFICOS

**Art. 175** Os tipos edifícios específicos previstos na tabela do anexo 1.1 deverão atender as disposições do presente código no que lhes forem aplicáveis, nomeadamente as condições gerais estabelecidas na Seção I deste Capítulo.

Parágrafo Único. As construções provisórias do tipo circo, parque de diversões e assemelhados, deverão ter instalações hidrossanitárias e de proteção contra incêndio.

TÍTULO XII  
INSTALAÇÕES EM GERAL

Capítulo I  
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

**Art. 176** As edificações deverão ter instalações hidrossanitárias executadas de acordo com as prescrições das normas brasileiras e da legislação municipal específica.

Parágrafo Único. A instalação hidrossanitária mínima deverá atender aos equipamentos exigidos por este código.

**Art. 177** Será obrigatória a construção de reservatório inferior e instalação de bombas de recalque na edificação que tiver mais do que 4 pavimentos acima do nível médio do logradouro onde se localiza o distribuidor público.

**Art. 178** Para edificações com 3 ou 4 pavimentos acima do nível médio do logradouro onde se localiza o distribuidor público, será dispensada a construção de reservatório inferior e instalação de bombas de recalque, desde que liberado pelo órgão técnico do DMAE, baseado no exame das condições piezométricas do distribuidor público.

Parágrafo Único. Nos casos previstos no "caput" deste artigo, o reservatório superior deverá ter capacidade para 100% do consumo diário, devendo ser reservada uma área para futura construção do reservatório inferior e instalação de bombas, se, em função do abaixamento de pressão no distribuidor público, o DMAE assim o exigir.

**Art. 179** Para edificações com 1 ou 2 pavimentos acima do nível médio do logradouro onde se localiza o distribuidor público, será dispensada a construção de reservatório inferior e instalação de bombas.

**Art. 180** O volume da reserva deverá ser, no mínimo, igual a seu consumo diário, calculado de acordo com Anexo 11.1.

**Art. 181** O reservatório inferior poderá ter de 40% a 60% do consumo diário, devendo o superior completar o volume necessário.

**Art. 182** A reserva mínima para instalação de proteção contra incêndio, nos casos previstos em legislação específica, deverá atender ao seguinte:

I - reservatório de hidrantes conforme anexo 11.2;

II - reservatório de chuveiros automáticos de acordo com normas específicas.

**Art. 183** A reserva de consumo poderá ser comum com a de incêndio desde que esta última seja igual ou inferior a duas vezes o consumo diário.

~~**Art. 184** Os reservatórios serão de concreto armado, admitindo-se o emprego de fibrocimento ou outro pré-fabricado para o máximo de duas unidades autônomas perfazendo um volume total máximo de 2000 litros.~~

~~**Art. 184** Os reservatórios serão de concreto armado, admitindo-se o emprego de fibrocimento ou outro material, em reservatórios pré-fabricados ou não, desde que atendam às especificações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) ou outra norma técnica equivalente. (Redação dada pela Lei Complementar nº 422/1998)~~

**Art. 184** Os reservatórios, pré-fabricados ou não, serão de concreto armado, admitindo-se o emprego de outro material, desde que atendam às especificações da Legislação da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. (Redação dada pela Lei Complementar nº 533/2005)

**Art. 185** O reservatório deverá ficar em área de condomínio, assim como o seu acesso, não podendo localizar-se junto às divisas.

Parágrafo Único. Em volta do reservatório, no fundo e sobre o mesmo, deverá haver um espaço de no mínimo 0,60m.

**Art. 186** Quando a escada de marinho de acesso ao reservatório superior tiver mais do que 5,00m de altura, deverá ser envolvida por grade de proteção.

**Art. 187** Os grupos de recalque devem ser instalados próximos ao reservatório do qual será aspirada a água, sendo vedada a colocação dos mesmos sobre o reservatório.

**Art. 188** É permitida a colocação do grupo de recalque sob o reservatório, quando a distância entre a laje inferior e o piso for de, no mínimo, 1,00m.

**Art. 189** O espaço destinado a cada bomba terá pelo menos 1,00m<sup>2</sup> de área sendo dotado, obrigatoriamente, de ventilação natural.

## Capítulo II

### INSTALAÇÕES PARA ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS E DE INFILTRAÇÃO

**Art. 190** Os pedidos de ligações e construção de redes de esgoto pluvial ou misto, deverão obedecer aos critérios do Caderno de Encargos do Departamento de Esgotos Pluviais (DEP).

**Art. 191** Os terrenos, ao receberem edificações, serão convenientemente preparados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltração com adoção de medidas de controle da erosão, sem prejuízo do disposto no artigo 133.

**Art. 192** As águas pluviais, as de lavagem de piso e a coleta do condensador de aparelhos de ar-condicionado, deverão ser convenientemente canalizadas.

**Art. 193** A construção sobre vales ou redes pluviais existentes no interior dos terrenos e que conduzam águas de terrenos vizinhos, somente será admitida após análise caso a caso, a critério do órgão competente do Município.

**Art. 194** Somente o Município poderá autorizar ou promover a eliminação ou canalização de redes pluviais, bem como a alteração do curso das águas.

### Capítulo III INSTALAÇÕES PARA ARMAZENAGEM DE LIXO

**Art. 195** As edificações em geral deverão prever locais para armazenagem do lixo, onde o mesmo deverá permanecer até o momento da coleta.

**Art. 196** Nos edifícios de habitação multifamiliar (A-2) tais locais deverão constituir-se de compartimento geral para depósito de lixo, localizado no pavimento de acesso a edificação ou no subsolo, o qual deverá ter:

I - dimensões conforme estabelecido no anexo 12;

II - piso e paredes revestidos com materiais impermeáveis, de fácil limpeza e resistentes a produtos corrosivos;

III - ponto de luz;

IV - ponto de água e ralo para escoamento de água de lavagem;

V - porta, com dimensões mínimas de 0,60m de largura e 2,00m de altura;

VI - abertura para ventilação, com superfície não inferior a 1/10 da área do piso, voltada diretamente para o exterior ou para área coberta com características de pilotis, sendo admitida a ventilação mecânica por meio de duto conforme o disposto no título XI, capítulo II.

**Art. 197** Nas edificações não residenciais será obrigatória a previsão de instalações para armazenagem de lixo sempre que com área superior a 150m<sup>2</sup>, à exceção daquelas com legislação específica, com as mesmas características técnicas estabelecidas no artigo 195.

§ 1º Nas edificações de ocupação mista, nas quais uma das atividades for residencial, cada atividade terá instalação própria para armazenagem do lixo.

§ 2º Ficam dispensadas do atendimento do "caput" deste artigo, as edificações destinadas a

garagens comerciais, templos, cinemas, teatros, auditórios e assemelhados.

**Art. 198** Hospitais e assemelhados atenderão a legislação específica.

**Art. 199** Somente será admitida a instalação de tubo de lixo quando acoplado à sistema de compactação devendo:

I - o compactador ser localizado no compartimento geral, previsto no artigo 195;

II - o tubo de queda ser localizado no interior de compartimento próprio para tal fim, em todos os pavimentos, à exceção daquele onde se localizar o depósito geral, devendo ter:

- a) área mínima de 0,80m<sup>2</sup>;
- b) menor dimensão igual a 0,70m;
- c) pé-direito mínimo de 2,20m;
- d) piso e paredes revestidos com materiais impermeáveis, de fácil limpeza e resistentes a produtos corrosivos;
- e) ponto de luz;
- f) ponto de água e ralo para escoamento de água de lavagem;
- g) porta, com dimensões mínimas de 0,60m de largura e 2,00m de altura, provida de dispositivo para mantê-la fechada;
- h) ventilação natural ou mecânica.

Parágrafo Único. Ficará dispensada a construção do compartimento previsto no inciso II quando o tubo de queda estiver localizado no interior da unidade autônoma.

**Art. 200** Os compartimentos para depósito de lixo, previstos no artigo 195, não poderão ser utilizados para instalação de outros equipamentos da edificação.

#### Capítulo IV INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

**Art. 201** As edificações deverão ter suas instalações elétricas executadas de acordo com as prescrições das normas brasileiras e do regulamento de instalações consumidoras da Concessionária de energia elétrica.

#### Capítulo V INSTALAÇÕES DE PÁRA-RAIOS

**Art. 202** Será obrigatória a instalação de pára-raios, de acordo com as normas brasileiras, nas edificações em que se reúna grande número de pessoas, tais como escolas, fábricas, quartéis, hospitais, cinemas e assemelhados, bem como em torres e chaminés elevadas, em construções elevadas e muito expostas, em depósitos de explosivos e inflamáveis, e em locais que contenham objetos de valor inestimável.

Parágrafo Único. Para efeito da aplicação deste artigo, a decisão sobre a necessidade de utilização do equipamento será de inteira responsabilidade do profissional legalmente habilitado.



Capítulo VI  
INSTALAÇÕES PARA ANTENAS

**Art. 203** Nas edificações residenciais é obrigatória a instalação de tubulação para antena de televisão em cada unidade autônoma.

Capítulo VII  
INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS

**Art. 204** As edificações deverão ser providas de tubulação e rede telefônica de acordo com as normas vigentes da empresa concessionária do serviço telefônico.

Capítulo VIII  
INSTALAÇÕES DE CENTRAL DE AR-CONDICIONADO

**Art. 205** Nas edificações onde forem previstas centrais de ar-condicionado, as mesmas deverão ser executadas de forma a ter tratamento acústico adequado, de acordo com a legislação municipal específica.

Capítulo IX  
INSTALAÇÕES DE APARELHOS RADIOLÓGICOS

**Art. 206** Nas edificações onde houver aparelhos radiológicos, a instalação destes só será admitida em locais adequadamente isolados contra radiações, de acordo com as disposições da legislação federal e estadual pertinentes, bem como das normas brasileiras.

Capítulo X  
INSTALAÇÕES DE GÁS

**Art. 207** As instalações de gás nas edificações deverão ser executadas de acordo com as prescrições das normas brasileiras e da legislação municipal específica.

Parágrafo Único. Compete ao Município elaborar zoneamento para a implantação de gás canalizado na via pública, indicando locais onde as edificações conterão instalações próprias para uso deste combustível, na forma de regulamentação específica. ([Vide regulamentação dada pelo Decreto nº 15.523/2007](#))

Capítulo XI  
INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

**Art. 208** As edificações deverão ser providas de instalações e equipamentos de proteção contra incêndio, de acordo com as prescrições das normas brasileiras e da legislação municipal específica.

Parágrafo Único. No que diz respeito aos aspectos construtivos da edificação, deverão ser observadas as disposições legais relativas a:

- a) saídas de emergência de acordo com a norma NB-208;
- b) saída eventual por pavimento;
- c) isolamento de riscos;
- d) reserva de água para incêndio de acordo com o capítulo I deste título.

Capítulo XII  
INSTALAÇÕES DE ELEVADORES

**Art. 209** Será obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador, nas edificações em geral, de mais de dois pavimentos, que apresentarem entre o piso do pavimento de menor cota e o piso do pavimento de maior cota, distância vertical superior a 11,50m e de, no mínimo, dois elevadores, no caso desta distância ser superior a 19,00m.

§ 1º Quando o pavimento de menor cota situar-se totalmente em nível superior ao do passeio, as distâncias verticais de que trata o presente artigo terão como referência o nível do passeio no alinhamento e no ponto que caracteriza o acesso principal à edificação.

§ 2º Essas distâncias poderão, no entanto, ser referidas superior e inferiormente a um pavimento intermediário quando este pavimento ficar caracterizado como acesso principal à edificação, sem prejuízo, contudo, do que dispõe o parágrafo anterior.

§ 3º A referência do nível inferior será o da soleira de entrada da edificação, e não o do passeio, no caso de edificações que fiquem suficientemente recuadas do alinhamento desde que, esta diferença de nível seja vencida através de rampas conforme previsto no título IX, capítulo II.

§ 4º Para efeito do cálculo destas distâncias verticais, os entrepisos serão considerados com uma espessura de 0,15m, no mínimo.

§ 5º A distância de 19,00m será medida a partir do piso do 2º pavimento, quando o pavimento de acesso for constituído por área coberta e aberta de uso comum sob forma de pilotis.

§ 6º Em qualquer caso o número de elevadores a ser instalado dependerá do cálculo de tráfego.

**Art. 210** No cálculo das distâncias verticais não serão computados:

I - o último pavimento quando for de uso exclusivo do penúltimo ou destinado a dependências secundárias de uso comum e privativas do prédio ou dependências do zelador;

II - o pavimento imediatamente inferior ao térreo, quando servir como garagem, depósito de uso comum do prédio ou dependência do zelador.

**Art. 211** Sempre que for necessária a instalação de elevadores, estes deverão percorrer toda a distância vertical que for medida para apurar-se a necessidade ou não de seu emprego.

**Art. 212** Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos diversos pavimentos de uma edificação.

**Art. 213** A exigência de instalação de elevadores, de acordo com o disposto nos artigos anteriores,

é extensiva às edificações que forem acrescentadas no número de seus pavimentos ou nos limites estabelecidos anteriormente.

**Art. 214** ~~A instalação de elevadores, em qualquer caso, obedecerá às normas brasileiras.~~

**Art. 214** A instalação de elevadores, em qualquer caso, obedecerá às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. (Redação dada pela Lei Complementar nº 485/2003)

§ 1º Os prédios públicos e os comerciais deverão dotar seus elevadores de dispositivos sonoros, que informarão os andares de parada. (Redação dada pela Lei Complementar nº 485/2003)

§ 2º Nos elevadores que não possuem ascensorista, as botoeiras deverão alcançar a altura máxima de 1,35m (um vírgula trinta e cinco metros) e com marcação em Braille. (Redação dada pela Lei Complementar nº 485/2003)

**Art. 215** Edifícios mistos deverão ser servidos por elevadores exclusivos para atividade residencial, e exclusivos para comercial e serviços, devendo o cálculo de tráfego ser feito separadamente, servindo, pelo menos, dois elevadores os pavimentos localizados a uma altura superior a 19,00m, para cada uso.

**Art. 216** As caixas de corrida dos elevadores deverão sempre constar em planta dentro das casas de máquinas e ter cada uma, internamente, quando pronta, a frente mínima de 1,60m e profundidade mínima de 1,50m.

**Art. 217** As casas de máquinas deverão receber tratamento acústico adequado.

#### Capítulo XIII

#### INSTALAÇÕES DE EQUIPAMENTOS GERADORES DE CALOR

**Art. 218** Nas edificações não residenciais os fornos, máquinas, estufas e fogões do tipo industrial, além de forjas ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor (exceto caldeiras), deverão ser dotados de isolamento térmico e obedecer ao seguinte;

I - distar no mínimo 1,00m do teto, sendo este espaço aumentado para 1,50m, pelo menos, quando houver pavimento superposto;

II - distar no mínimo 1,00m das paredes da própria edificação ou das edificações vizinhas;

III - ter tratamento acústico no ambiente, de acordo com a legislação municipal específica.

#### Capítulo XIV

#### INSTALAÇÕES DE CALDEIRAS

**Art. 219** As caldeiras em qualquer edificação ou estabelecimento devem ser instaladas em local específico para tal fim.

Parágrafo Único. Excetuam-se destas disposições as pequenas unidades com capacidade de produção de vapor de até 200kg/h.

**Art. 220** As casas de caldeiras devem satisfazer os seguintes requisitos:

I - constituir prédio separado, construído de material resistente ao fogo, podendo ter apenas uma parede adjacente à edificação, com resistência ao fogo de 4h, tendo as outras paredes afastadas de, no mínimo, 3,00m de outras edificações no mesmo lote, das divisas do lote e do alinhamento predial;

II - estar afastadas dos depósitos de combustíveis líquidos e gasosos conforme normas técnicas vigentes;

III - não ser utilizadas para quaisquer outras finalidades;

IV - dispor de, pelo menos, duas saídas amplas e permanentemente desobstruídas, localizadas em paredes opostas, ou uma face totalmente livre, guarnecida por esquadria de material incombustível com ventilação permanente;

V - dispor de acesso fácil e seguro necessário à operação e à manutenção da caldeira;

VI - ter sistemas adequados de captação dos gases provenientes da combustão de lançamentos dos mesmos para fora dos recintos das caldeiras, isolados de partes combustíveis da edificação, ou separados por distância mínima de 0,50m;

VII - dispor de ventilação e iluminação adequadas;

VIII - ter sistema de iluminação de emergência;

IX - ter válvula para fechamento manual do suprimento de combustível, em posição próxima da entrada, preferentemente externa a esta.

**Art. 221** Será admitida, excepcionalmente, a instalação de caldeiras no interior da edificação, devendo, neste caso, o local de instalação ser dotado de isolamento térmico e compartimentado, sem prejuízo das demais disposições do artigo anterior, obedecendo ao disposto na legislação pertinente, exceto saída independente.

Parágrafo Único. Quando, para isolamento, for necessária a colocação de porta corta-fogo e não houver iluminação suficiente na casa de caldeiras, a mesma deverá ser mantida aberta, devendo ser dotada de dispositivo de fechamento automático em caso de incêndio.

**Art. 222** Em qualquer caso, as aberturas das casas de caldeiras deverão ser voltadas para as áreas de menor risco.

**Art. 222-A** Fica permitido o uso de telhado verde sobre lajes e demais coberturas do último pavimento de edificações, em conformidade com o detalhamento técnico previsto em legislação regulamentadora específica. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [734/2014](#))

Parágrafo Único. O telhado verde deverá ter vegetação natural extensiva e não configurará pavimento utilizável, reservada a área para circulação de acesso ao equipamento técnico. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 734/2014)

Capítulo XV  
INSTALAÇÕES DE EQUIPAMENTOS EM GERAL

**Art. 223** A instalação de qualquer tipo de equipamento deverá ser feita com tratamento adequado, a fim de não comprometer de qualquer forma o meio ambiente, de acordo com legislação específica.

TÍTULO XIII  
INFRAÇÕES E PENALIDADES

Capítulo I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

~~**Art. 224** As infrações ao disposto no presente código serão sancionadas com as seguintes penalidades:~~

~~I - Multa;~~

~~II - Embargo;~~

~~III - Interdição;~~

~~IV -~~

~~-Demolição.~~

~~Parágrafo Único. O processo administrativo de imposição das sanções estipuladas neste artigo poderá ser precedido de notificação por escrito, através da qual se dará conhecimento à parte ou interessado de providência ou medida que lhe caiba realizar.~~

**Art. 224** As infrações ao disposto nesta Lei Complementar serão sancionadas com as seguintes penalidades:

I - advertência;

II - multa;

III - reparação do dano ao patrimônio público;

IV - embargo;

V - interdição; e

VI - demolição.

§ 1º O procedimento administrativo para aplicação das penalidades estabelecidas nesta Lei Complementar dar-se-á por meio de lei que estabeleça normas gerais para o processo administrativo no âmbito da Administração Municipal Direta e da Administração Municipal Indireta.

§ 2º As penalidades serão aplicadas de acordo com a gravidade da infração, podendo ser cominadas cumulativamente.

§ 3º Nos casos de iminente risco à segurança pública, será procedida, de modo sumário e cautelar, a apreensão de produto ou coisa ou a interdição de equipamentos, atividade, estabelecimento ou obra, abrindo-se prazo para a defesa. (Redação dada pela Lei Complementar nº 790/2016)

Capítulo II  
AUTO DE INFRAÇÃO E MULTAS

**Art. 225** A verificação de infração ao presente código gera a lavratura de auto de infração em formulário próprio, contendo os elementos indispensáveis à identificação do autuado e à produção de defesa.

~~Art. 226~~ Lavrado o auto de infração, o autuado terá o prazo de 15 dias para oferecer defesa.

~~§ 1º~~ Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, será imposta multa pelo titular do órgão competente.

~~§ 2º~~ Do auto de infração poderá ser dado conhecimento ao interessado através de edital por duas vezes publicado em veículo de grande circulação, com intervalo de 5 dias, quando for impossível a atuação pessoal. (Revogado pela Lei Complementar nº 790/2016)

~~Art. 227~~ Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda o pagamento no prazo de 15 dias, cabendo recurso a ser interposto no mesmo prazo, o qual somente será recebido se acompanhado do comprovante do depósito.

~~§ 1º~~

~~Negado provimento ao recurso, o valor depositado será automaticamente convertido em receita.~~

~~§ 2º~~ Na falta de recolhimento no prazo estabelecido, o valor da multa será inscrito em dívida ativa e encaminhado para execução fiscal. (Revogado pela Lei Complementar nº 790/2016)

**Art. 228** As multas serão estabelecidas em função da Unidade de Referência Municipal (URM) vigente e terão os seguintes valores, cobrados cumulativamente:

I - multas de 3 a 35 Unidades de Referência Municipal (URM) para:

- a) obra em execução ou executada sem licenciamento;
- b) obra em execução, sem comunicação do seu início;
- c) obra em execução ou executada em desacordo com o projeto aprovado em seus elementos essenciais;
- d) infrações às demais disposições do presente Código, excetuadas as previstas no inciso II.

II - multas de 10 a 100 Unidades de Referência Municipal (URM) para:

- a) obra em execução estando a mesma embargada;

- b) demolição total ou parcial de prédio sem licenciamento;
- c) obra em execução ou executada em desacordo com o Plano Diretor.
- d) obstrução do passeio público para pedestres em desconformidade com o disposto neste Código. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 433/1999)

Parágrafo Único. A graduação das multas far-se-á tendo em vista:

- a) a maior ou menor gravidade da infração;
- b) suas circunstâncias;
- c) antecedentes do infrator.

**Art. 229** A reincidência em infração cometida em uma mesma obra será cominada com o dobro do valor da multa prevista, progressivamente.

Parágrafo Único. Os proprietários de terrenos, edificados ou não, situados em logradouros que possuam meio-fio, que não executarem a pavimentação do passeio fronteiro a seus imóveis, de acordo com as prescrições do Município, ou não o mantiverem em bom estado de conservação, igualmente de acordo com as prescrições municipais, poderão ser, mensalmente, notificados e multados, observado o critério estatuído no "caput". (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 330/1994)

#### Capítulo III EMBARGO

**Art. 230** As obras em andamento, sejam elas de reforma, reconstrução, construção ou demolição, serão embargadas, sem prejuízo das multas, quando estiverem:

I - sendo executadas sem o devido licenciamento ou em desacordo com o projeto licenciado;

II - sendo executadas sem a responsabilidade de profissional qualificado;

III - causando danos ou oferecerem riscos ao próprio imóvel, à segurança e a outros interesses públicos;

IV - sendo executadas sobre valas, redes pluviais existentes ou áreas não edificáveis.

**Art. 231** A execução, alteração ou eliminação de redes pluviais ou de cursos d'água serão embargadas quando não estiverem licenciadas pelo órgão competente do Município.

**Art. 232** O embargo só será levantado quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

#### Capítulo IV INTERDIÇÃO

**Art. 233** Uma obra ou edificação poderá ser interdita, total ou parcialmente, quando oferecer iminente perigo de caráter público.

**Art. 234** Poderão ser determinadas obras de construção, reconstrução ou reforma, com prazos de início e conclusão, sempre que forem necessárias, tendo em vista a segurança e o sossego público.

Parágrafo Único. Em caso de recusa ou inércia do proprietário ou do possuidor do imóvel, a qualquer título, o Município poderá realizar as obras entendidas necessárias, diretamente ou através de terceiros, devendo o respectivo custo ser ressarcido pelo responsável com o acréscimo de uma taxa de administração de 15% sobre aquele valor.

#### Capítulo V DEMOLIÇÃO

**Art. 235** A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta nos seguintes casos:

I - quando executada sem licenciamento ou em desacordo com o projeto licenciado;

II - quando for julgada em risco iminente de caráter público;

III - quando construída sobre valas ou redes pluviais existentes.

§ 1º A demolição poderá não ser imposta, quando o projeto puder ser modificado ou licenciado ou ainda, no caso do inciso II deste artigo, se o proprietário ou responsável tomar imediatas e eficazes providências para afastar o risco iminente.

§ 2º Havendo recusa ou inércia imotivada do responsável, o Município poderá proceder as obras de demolição, na forma prevista no parágrafo único do artigo anterior.

#### TÍTULO XIV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 236** Os processos administrativos de licenciamento de construção, em curso nos órgãos técnicos municipais, poderão ser examinados de acordo com a legislação vigente à época em que houver sido protocolado o requerimento de licenciamento.

**Art. 237** A classificação das atividades e os padrões edilícios, previstos nos anexos desta Lei Complementar, poderão ser alterados mediante decreto do Executivo Municipal, com vistas à sua atualização e adequação a novas tecnologias.

**Art. 238** Na reciclagem das edificações em geral, com vistas à mudança de uso, poderá haver dispensa parcial de exigências previstas neste Código, desde que não ocorra prejuízo à funcionalidade da mesma.

**Art. 239** Na reciclagem de uso das edificações, as casas que forem utilizadas para abrigar atividades potencialmente incômodas, tais como, consultórios e clínicas veterinárias, locais de diversão, academias de ginástica, escolas de dança, artes marciais e similares, excetuada a exigência de pé-direito mínimo, deverão atender integralmente as prescrições deste Código e a legislação de impacto ambiental.



**Art. 240** A mudança de uso em edificações existentes implicará no atendimento das exigências de proteção contra incêndio para edificações a construir, sempre que ocorrer aumento de risco incêndio, nas condições estabelecidas na legislação pertinente.

**Art. 241** A critério do Município, no interesse da preservação, poderão ser isentados de exigências do presente Código, as reformas e aumentos em edificações existentes identificadas como de interesse sociocultural.

**Art. 242** As normas brasileiras poderão constituir-se, total ou parcialmente, em parte integrante deste Código, a critério do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano.

**Art. 243** Esta Lei Complementar entrará em vigor 60 dias após sua publicação.

**Art. 244** Revogam-se a Lei nº 3615, de 10 de janeiro de 1972, a Lei Complementar nº 172, de 8 de janeiro de 1988, e demais disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 27 DE OUTUBRO DE 1992.

OLÍVIO DUTRA  
Prefeito

PAULO NASCIMENTO  
Secretário Municipal de Obras e Viação

JOÃO CARLOS VASCONCELLOS  
Secretário do Planejamento Municipal

Registre-se e publique-se.

HÉLIO CORBELLINI  
Secretário do Governo Municipal

Publicado no DOPA em 03/11/1992

*Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 16/05/2016*