

L E I N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL, CLÁUDIO DE LIMA SÍRIO

A CÂMARA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS
APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

**DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DO
MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS.**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Qualquer obra de construção, acréscimo, reconstrução, demolição e reforma que envolva qualquer edificação, estrutura, movimento de terra, sistema de drenagem ou sistema de contenção de encostas, somente poderá ser executada após a aprovação de projeto e concessão de licença pela Prefeitura Municipal.

Art. 2º Somente serão aprovados os projetos que estiverem em conformidade com as determinações expressas neste Código de Obras, no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento, Parcelamento do Solo, Uso e Ocupação do Solo e nas demais legislações pertinentes.

§1º A aprovação tratada no *caput* não exclui a necessidade do atendimento às demais legislações estaduais e federais, quando couber.

§2º Não serão permitidas aprovação de projetos em loteamentos sem o Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços.

Art. 3º Qualquer obra em imóvel tombado/ acautelado ou em área, onde exista sambaqui, ruína, vestígio de edificação ou sítio arqueológico, que possa ser considerada Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural, Paisagístico ou Ambiental, deverá apresentar prévia anuência do órgão federal, estadual ou municipal competente.

Parágrafo único. Qualquer licença poderá ser revogada caso se verifique, no transcurso da obra, a descoberta fortuita de elementos referidos no *caput* deste artigo.

Art. 4º Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aqueles destinados à habitação de caráter permanente unifamiliar e multifamiliar até 5 (cinco) unidades autônomas, deverão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por Pessoa com Deficiência (PcD) ou mobilidade reduzida, observada a norma técnica ABNT NBR 9050 e demais normas complementares.

Art. 5º Os casos não previstos neste Código e as dúvidas de interpretação decorrentes de sua aplicação serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 6º A prefeitura poderá criar programa específico destinado a atender aos cidadãos que não dispuserem de recursos para contratar profissional habilitado para elaboração e aprovação de projetos e execução de obras.

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

Art. 7º Visando o melhor cumprimento das disposições contidas neste código e legislação correlata, caberá à Prefeitura:

I – assegurar o acesso dos munícipes a todas as informações contidas na legislação relativa ao Plano Diretor, Código de Obras, Código de Posturas, Lei de Zoneamento, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo, pertinentes ao imóvel a ser construído;

II – licenciar e aprovar projetos e obras, emitindo alvarás, certidões, comunicados, licenças e outros documentos;

III – exigir laudo de segurança e salubridade das obras, serviços, edificações e equipamentos, a serem analisados e vistoriados pelos órgãos competentes;

IV – exigir, na iminência de qualquer divergência entre o laudo e a condição vistoriada, as devidas providências junto aos órgãos competentes;

V – comunicar, aos órgãos fiscalizadores competentes, a ocorrência de exercício irregular do profissional cuja atuação incorre em suspeita de imperícia, negligência, má-fé ou direção de obras sem a documentação obrigatória completa;

VI – exigir a assistência de profissional ou firma habilitada, cadastrada e com os tributos municipais quitados, para elaboração de projetos, implantação e execução de obras;

VII – exigir que consultas, diretrizes e acompanhamento técnico do processo de aprovação seja feito exclusivamente pelo próprio autor, responsável técnico ou representante legal (procurador);

VIII – promover a responsabilização do proprietário possuidor do imóvel, profissional e/ou executor pelo descumprimento da legislação pertinente;

IX – exigir laudo de autovistoria assinado pelo profissional habilitado que ateste a manutenção permanente e preventiva das edificações, a cada 5 anos, visando a segurança na sua utilização;

X – providenciar a suspensão, anulação, cassação ou revogação do alvará de licença, uma vez que a obra coloque pessoas, outros imóveis ou logradouros públicos em risco, ou esteja causando danos ao meio ambiente.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§1º A Prefeitura não se responsabilizará por qualquer sinistro ou dano decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização do edifício, bem como da não observação das normas técnicas pelos profissionais responsáveis.

§2º É considerado profissional legalmente habilitado o trabalhador previamente qualificado e com registro no competente conselho de classe.

**Seção II
Do Proprietário ou Possuidor**

Art. 8º Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro Imobiliário.

Art. 9º Considera-se possuidor a pessoa física ou jurídica que tenha o exercício pleno dos direitos de uso do imóvel objeto do projeto, do licenciamento e da execução da obra.

Parágrafo único. Será considerado possuidor aquele que apresentar a Escritura Declaratória de Posse com Certidão de Ônus Reais do imóvel.

Art. 10. O requerente responderá de forma administrativa, civil e criminal pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação e reconhecimento por parte do Município do direito de propriedade sobre o imóvel.

Art. 11. São responsabilidades do proprietário/possuidor do imóvel:

I – promover e executar obras mediante autorização da Prefeitura, observadas as prescrições deste código, o direito de vizinhança e legislação pertinente;

II – promover a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade da obra, serviço, edificação e equipamentos;

III – atender às especificações do projeto e orientações do responsável técnico, sob pena das responsabilidades advindas desta inobservância;

IV – no caso de alteração estrutural e ou volumétrica na edificação, deverá ser solicitado à Prefeitura a modificação do projeto aprovado;

V – promover a apresentação de novo profissional legalmente habilitado quando da baixa de responsabilidade técnica, num prazo máximo de 15 (quinze) dias, sob pena de suspensão do alvará;

VI – manter paralisada a obra entre a baixa e a nova assunção de responsabilidade técnica, sob pena de multas e demais penalidades administrativas;

VII – providenciar placa de identificação conforme padrão determinado pela Prefeitura, contendo nome do autor do projeto, dos responsáveis técnicos pela obra, dos responsáveis técnicos pelos serviços complementares (quando houver), qualificação dos profissionais citados, respectivos números de registro no órgão de classe, números das documentações que atestem as Responsabilidades Técnicas, endereço e finalidade da obra, número do Alvará do processo de aprovação, data da licença para construção e nome do proprietário;

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

VIII – obter, junto à Prefeitura, o habite-se quando da conclusão da obra.

Parágrafo único. Ao executar obra sem responsável técnico, o proprietário ou possuidor do imóvel assume as responsabilidades do profissional descritas na seção III desta Lei.

**Seção III
Do Profissional**

Art. 12. Ao autor do projeto compete:

I – elaborar os projetos em conformidade com a legislação em vigor e as normas técnicas específicas;

II – apresentar o projeto e se responsabilizar pelo conteúdo das peças gráficas e descritivas, executadas conforme normas técnicas de desenho e formatos;

III – acompanhar, pessoalmente ou por nomeação de outro profissional habilitado, as fases de consulta, atendimento técnico e aprovação do projeto;

IV – manter na obra a placa de identificação providenciada pelo proprietário, conforme art. 11, inciso VII, desta Lei.

Parágrafo único. A responsabilidade pelo desempenho do projeto transfere-se ao proprietário e/ou responsável técnico, quando este efetuar alterações no mesmo sem anuência do autor.

Art. 13. Compete ao Responsável Técnico:

I – executar a obra de acordo com as peças gráficas e descritivas constantes do projeto aprovado;

II – responder pelas modificações efetuadas na edificação e no ambiente, como: cortes, aterros, erosão, rebaixamento de lençol freático;

III – manter na obra a placa de identificação providenciada pelo proprietário, conforme art. 12, inciso VII, desta Lei;

IV – solicitar a baixa da responsabilidade técnica comunicando o fato à Prefeitura, justificando sua saída;

V – ser responsável pela instalação e manutenção dos equipamentos, observadas as normas técnicas aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

§1º Não sendo feita a comunicação da baixa da responsabilidade técnica à Prefeitura, permanecerá a responsabilidade do profissional anotado para todos os efeitos legais.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§ 2º A conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto, de acordo com a declaração de responsabilidade a ser apresentada nos termos deste Código.

**CAPÍTULO III
DOS REQUERIMENTOS E ALVARÁS****Seção I
Disposições Gerais**

Art. 14. As concessões de requerimentos e Alvarás fornecidos pela Prefeitura Municipal de Angra dos Reis, relacionados aos assuntos desta Lei são as seguintes:

- I – consulta prévia;
- II - aprovação de projeto;
- III - alvará para construção;
- IV – alvará para reforma (sem alteração estrutural e/ou volumétrica);
- V – alvará para demolição;
- VI – certificado de mudança de uso;
- VII – alvará para construção de muro frontal e de divisa;
- VIII – alvará de habite-se;
- IX – autorização;
- X – renovação de alvará para construção;
- XI – segunda via de alvará para construção ou habite-se;
- XII – revalidação de aprovação de projeto;
- XIII – projeto de loteamento, desmembramento e remembramento;
- XIV – certidão de conclusão de obras ou estrutura.

Art. 15. Poderá ser aprovado o projeto, independentemente da concessão do alvará para construção, cuja liberação ficará condicionada às exigências determinadas pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 16. A Prefeitura poderá, a seu critério, exigir a apresentação de novos projetos das obras especificadas sempre que julgar necessário, uma vez que os projetos apresentados não derem esclarecimentos suficientes.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025**Subseção I
Da Consulta Prévia**

Art. 17. É facultado ao proprietário ou autor do projeto/responsável técnico a solicitação de consulta prévia para análise preliminar de projetos, devendo a Prefeitura emitir parecer exclusivo no prazo máximo de 20 (vinte) dias, caso o processo não receba nenhuma exigência.

§ 1º A consulta prévia não condiciona a aprovação do projeto nem confere ao requerente o direito de protocolo para a aprovação do mesmo.

§ 2º Para o disposto no *caput* deste artigo, o requerimento deverá ser acompanhado dos documentos relacionados abaixo:

I – requerimentos que deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal devidamente autorizado;

II – taxa de expediente e de análise, quando houver; quando o requerente for empresa/pessoa jurídica (CNPJ);

III – ficha Cadastral do Imóvel, quando houver;

IV – comprovante de domínio ou ocupação do imóvel, quando houver;

V – memorial descritivo informando sobre as características construtivas, o uso a que se destina, a densidade de ocupação, além da solução para abastecimento de água e esgotamento sanitário;

VI – 01 (um) jogo de cópias do projeto contendo:

a) plantas e cortes esquemáticos apresentando todos os pavimentos da edificação proposta;

b) planta de situação da construção no lote;

c) planta de localização do imóvel com referenciais do entorno;

d) indicação das áreas construídas e do terreno, taxa de ocupação, afastamentos, coeficiente de aproveitamento e demais índices de ocupação adotados; plantas e cortes esquemáticos apresentando todos os pavimentos da edificação proposta;

e) indicação das construções porventura existentes no local, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública;

f) localização das áreas alagadiças, dos cursos d'água, nascentes, costões rochosos, praias e manguezais existentes no imóvel ou mais próximo a ele, monumentos naturais e artificiais e outros elementos relevantes na paisagem, bem como os respectivos afastamentos destes em relação às construções pretendidas ou existentes;

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

g) levantamento topográfico com curvas de nível de 01 (um) metro em 01 (um) metro, a 10 (dez) em 10 (dez) metros, dependendo da escala da planta, amarrados a um sistema de coordenadas, referidas ao Sistema Cartográfico, ou na inexistência deste, amarrando as referências físicas irremovíveis e de fácil identificação;

h) documento de identificação do requerente e/ou representante legal com procuração;

i) registro fotográfico do imóvel.

Art. 18. Casos dos empreendimentos relacionados abaixo, será obrigatória a solicitação de Consulta Prévia, e posterior encaminhamento ao Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (CMUMA):

I – propostas de parcelamento do solo conforme os condicionantes para encaminhamento ao CMUMA definidos na Lei de Parcelamento do Solo;

II – conjuntos de unidades autônomas com área terreno superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

III – projetos de meios de hospedagem e equipamentos de serviços e apoio à atividade turística, com planta física superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

IV – projetos de empreendimentos cujo Estudo de Impacto Ambiental seja exigido conforme Código de Meio Ambiente;

V – projetos de criação de unidades de conservação da natureza de âmbito municipal, com exceção das Estações Ecológicas e das Reservas Biológicas (conforme SNUC – Lei 9.985/00);

VI – projetos cujo Estudo de Impacto de Vizinhança necessite de audiência pública, conforme a Lei Municipal nº 3246 de 14 de abril de 2014.

Subseção II
Da Aprovação de Projeto

Art. 19. Para concessão de aprovação do projeto para construção, acréscimo, modificação, legalização e mudança de uso a Prefeitura Municipal de Angra dos Reis deverá exigir, no mínimo, os seguintes documentos:

I – requerimento, que será assinado pelo proprietário ou em nome deste, pelo autor do projeto ou representante legal, devidamente autorizado;

II – taxa de expediente, quando o requerente for empresa/pessoa jurídica (CNPJ);

III – ficha de Cadastro Imobiliário;

IV – Certidão de Regularidade Fiscal referente ao imóvel, fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda;

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

V – cópia de comprovante de quitação do ISS do autor do projeto e responsável técnico ou certidão de regularidade fiscal do autor do projeto;

VI – RGI ou comprovante de domínio ou ocupação do imóvel;

VII – projetos digitais conforme a legislação em vigor;

VIII – requerimentos;

IX – foto aérea com delimitação do imóvel e coordenadas geográficas dos pontos (Ex.: Programas de imagem aérea, tipo ‘Google Earth’);

X – taxa de projetos;

XI – documento de identificação do Requerente / Representante legal;

XII – contrato social do proprietário do imóvel, quando esse for Pessoa Jurídica (CNPJ);

XIII – documento de identificação do Autor do projeto e do Responsável técnico pela obra;

XIV – CPF (Pessoa física) ou CNPJ (Pessoa jurídica);

XV – RRT ou ART de autoria de projeto arquitetônico, e demais que forem necessárias.

§1º Será obrigatória a apresentação de Certidão de Consulta Prévia emitida, nos casos enquadrados no art. 18 desta Lei.

§2º No caso de campings deverá ainda ser observado o disposto no artigo específico.

Art. 20. Dos projetos solicitados no inciso VII do artigo anterior deverão ser apresentados devidamente assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto, contendo os seguintes desenhos:

I – planta de situação em escala legível, com as seguintes indicações:

a) as cotas dos afastamentos e das edificações;

b) dimensões e área do lote;

c) acessos ao lote com caixa de rua e calçadas;

d) lotes vizinhos, com sua numeração;

e) orientação em relação ao norte verdadeiro;

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

f) localização das áreas alagadiças, dos cursos d'água, nascentes, costões rochosos, praias e manguezais existentes no imóvel ou mais próximo a ele, monumentos naturais e artificiais e outros elementos naturais;

II – croqui de localização do imóvel com referenciais do entorno;

III – planta baixa da cada pavimento em escala entre 1:50 e 1:100;

IV – elevação das fachadas voltadas para as vias públicas em escala entre 1:50 e 1:100;

V – cortes transversal e longitudinal com perfil do terreno em escala entre 1:50 e 1:100;

VI – projeto e memória de cálculo da solução adotada para a coleta e o tratamento do esgotamento sanitário, especialmente no que concerne ao tratamento e disposição final na rede pública ou na natureza, de acordo com a disponibilidade dos serviços públicos existentes, e em observância às normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) ou conforme exigências do órgão municipal competente;

VII – projeto da solução e memória de cálculo adotada para o abastecimento de água potável, especialmente no que concerne à captação, adução e reservação, de acordo com a disponibilidade dos recursos hídricos e dos serviços públicos existentes, e em observância das normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) ou conforme exigências dos órgãos municipal, estadual e federal competentes;

VIII – armazenamento e destinação final do lixo, para construção de conjuntos de unidades autônomas com mais de 5 (cinco) unidades ou quaisquer construções nas ilhas sem coleta pública de lixo com frequência regular;

IX – levantamento topográfico do terreno original, quando se tratar de terrenos inclinados com declividade superior a 30% (trinta por cento), ou seja, 16°42' (dezesesseis graus e quarenta e dois minutos);

X – projeto de arborização quando houver das vias de circulação interna, exceto para residências unifamiliares, que estão isentas dessa exigência;

XI – memorial descritivo do projeto, exceto para residências unifamiliares, que estão isentas dessa exigência;

XII – outros documentos relativos a órgãos federais e estaduais, quando solicitados;

XIII – projeto de acústica, na forma do art. 114 do presente código, em caso de uso possivelmente gerador de ruído, conforme NBR n° 10152;

XIV – Nos projetos de construção de edificações de grandes proporções, as escalas exigidas para os desenhos dos projetos referidos nesta Seção poderão ser alteradas, devendo, contudo, ser consultado previamente o órgão competente da Prefeitura.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§1º Os desenhos deverão ser apresentados em mídia eletrônica em formatos padronizados contendo carimbo padrão com espaços definidos para informações do projeto, endereço, autor e responsável técnico, croqui de localização, quadro de áreas e outros, conforme definições normativas estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Angra dos Reis, que deverá mantê-las acessíveis a qualquer interessado.

§2º Quando julgar necessário, a Prefeitura Municipal de Angra dos Reis poderá solicitar, além do disposto no *caput* deste artigo, cópias dos desenhos e plantas.

§3º Todos os desenhos exigidos neste artigo deverão conter cotas de dimensões planimétricas e altimétricas, tais como níveis de cada pavimento e do terreno.

Art. 21. Os empreendimentos que demandarem canteiro de obras com edificações provisórias cujo somatório de área construída for superior a 60,0 m² (sessenta metros quadrados) deverão constar em desenho específico na apresentação do projeto a ser aprovado, incluindo detalhamento das instalações hidrossanitárias.

Art. 22. No caso de projetos de residência unifamiliar localizada, a representação poderá ficar restrita à demonstração de atendimento às diretrizes de uso e ocupação do solo estabelecida na Legislação específica, tais como:

I – localização da construção no lote, indicação dos vãos de iluminação e ventilação e com representação da linha de projeção de cobertura;

II – dimensões da construção e do lote; cotando os afastamentos da construção até a divisa;

III – perfil natural do terreno seccionado por sua linha de maior inclinação contendo corte esquemático da edificação com indicação dos pavimentos, seus níveis e cota da altura da construção;

IV – indicação esquemática do sistema de esgotamento sanitário da edificação, com dimensões e volume;

V – anotação de responsabilidade técnica do sistema de contenção de encostas nas situações em que forem exigíveis.

Parágrafo único. Este artigo não isenta o autor do projeto de cumprir quaisquer outros artigos desta Lei.

Art. 23. Caso não seja solicitado o respectivo Alvará para construção, o projeto aprovado terá os seguintes prazos de validade:

I – no máximo dois anos para edificação com uso residencial unifamiliar;

II – no máximo três anos para as demais edificações.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Parágrafo único. Expirado o prazo de validade mencionado no inciso anterior, o requerente deverá solicitar nova aprovação, conforme a legislação vigente.

Art. 24. No caso de reforma ou acréscimo, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, de acordo com as seguintes convenções de cores:

I – cor natural do desenho ou cópia para partes existentes legalizadas e a conservar;

II – cor amarela para as partes a serem demolidas;

III – cor vermelha para as partes novas ou a acrescentar.

Art. 25. A solicitação de aprovação de projeto de modificação de projeto aprovado, com ou sem acréscimo, tendo sido iniciada a obra, deverá explicitar em desenhos e memorial descritivo e justificativo todas as alterações, tais como: uso, afastamentos, área construída, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos, altura da edificação e outras, de forma a permitir clara identificação das modificações pretendidas.

Parágrafo único. No texto do memorial assim como no carimbo do desenho deverá ser feita referência ao número do processo que originou a aprovação do projeto a ser modificado.

Art. 26. Ficarão dispensados de aprovação de projetos:

I - construção de instalações independentes não destinadas a moradia, nem a usos comerciais ou industriais, tais como: telheiros, galpões, churrasqueiras, viveiros, estufas e depósitos de uso doméstico, dependências de empregados, desde que não ultrapassem a área de 18m² (dezoito metros quadrados);

II - consertos da pavimentação de passeios, rebaixamento de meio-fio, reformas de telhado, construção de muros de alinhamento dos logradouros com até 2m (dois metros) de altura;

III - movimentos de terra em terrenos topograficamente poucos acidentados com menos de 10% (dez por cento) de declividade.

Art. 27. Nos casos previstos no art. 108, edificações situadas em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), ou seja, 16°42' (dezesesseis graus e quarenta e dois minutos) ou outras situações em que sejam necessários sistemas de contenção de encostas, deverão ser exigidos os seguintes documentos:

I – plantas, seções transversais e longitudinais da área de implantação da obra, na escala mínima de 1:100 (um por cem), com indicação das contenções previstas, cortes e aterros a serem executados com os respectivos volumes e tipo de material a escavar;

II – projeto estrutural de solução para contenção projetada com memória de cálculo em anexo;

III – projeto de drenagem das águas pluviais;

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

IV – projeto de suavização de talude e demonstração de sua estabilidade;

V – projeto de replantio de vegetação para recuperação das áreas degradadas;

VI – método de desmonte a empregar, quando se tratar de material rochoso;

VII – Cópia autenticada de autorização concedida, pelo órgão competente, para o manuseio de explosivos, quando for o caso.

Art. 28. Os projetos referentes a usos comerciais de beneficiamento e comercialização de gêneros alimentícios, serviços de alimentação e saúde, deverão apresentar layout do mobiliário e equipamentos, e ter sua aprovação condicionada à análise prévia do Serviço de Vigilância Sanitária do Município.

Art. 29. O pedido de licença para aprovação de projeto de conjunto de unidades autônomas deverá obedecer ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo e apresentar os seguintes documentos perante a Prefeitura:

I – requerimentos que deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal, devidamente autorizado;

II – taxa de expediente, quando o requerente for empresa / pessoa jurídica (CNPJ);

III – ficha de Cadastro Imobiliário;

IV – certidão de Regularidade Fiscal referente ao imóvel, fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda;

V – cópia de comprovante de quitação do ISS do autor do projeto e do responsável técnico ou certidão de regularidade fiscal do autor do projeto e do responsável técnico;

VI – título de propriedade registrada no RGI e, em terreno da União, apresentar certidão de ocupação ou aforamento da SPU;

VII – projetos digitais conforme o Decreto de Licenciamento em vigor;

VIII – memorial descritivo e justificativo;

IX – certidão de ônus reais;

X – autorização expressa do credor hipotecário, quando for o caso;

XI – parecer da consulta prévia feita a Prefeitura, quando for o caso;

XII – parecer do CMUMA, quando for o caso.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

XIII – foto aérea com delimitação do imóvel e coordenadas geográficas dos pontos (Ex.: Programas de imagem aérea, tipo ‘Google Earth’);

XIV – taxa de projetos;

XV – documento de identificação do Requerente/Representante legal;

XVI – documento de identificação do autor do projeto da obra;

XVII – CPF (Pessoa física) ou CNPJ (Pessoa jurídica);

XVIII – RRT ou ART de autoria de projeto arquitetônico, e demais que forem necessárias.

Art. 30. O projeto para aprovação que se refere ao art. 29, VII, deverá conter:

I – Projeto do conjunto com planta baixa, cortes, fachadas e cobertura em escala entre 1:50 (um por cinquenta) e 1:100 (um por cem);

II – Planta de localização e situação do conjunto de unidades autônomas em escala legível, indicando as cotas dos recuos, dos afastamentos e das edificações;

III – Projeto e memória de cálculo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção de efeitos prejudiciais a saúde, em plantas e perfis em escalas adequadas;

IV – Projeto e memória de cálculo da solução adotada para a coleta e o tratamento do esgotamento sanitário, especialmente no que concerne ao tratamento e disposição final na rede pública ou na natureza, de acordo com a disponibilidade dos serviços públicos existentes, e em observância às normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) ou conforme exigências do órgão municipal competente;

V – Projeto da solução e memória de cálculo adotada para o abastecimento de água potável, especialmente no que concerne à captação, adução e reservação, de acordo com a disponibilidade dos recursos hídricos e dos serviços públicos existentes, e em observância das normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) ou conforme exigências do órgão municipal competente, devendo ainda constar a outorga da Superintendência Estadual de Rios e Lagos (SERLA) ou da Agência Nacional das Águas (ANA) no caso de pontos de captação privados;

VI – Projeto de arborização das vias de circulação.

Subseção III
Do Alvará Para Construção

Art. 31. Para emissão do Alvará para construção, a Prefeitura Municipal de Angra dos Reis deverá exigir, no mínimo, os seguintes documentos:

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

I – requerimentos que deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal, devidamente autorizado;

II – taxa de expediente, quando o requerente for empresa/pessoa jurídica (CNPJ);

III – licença, autorizações e outros documentos emitidos por órgãos estaduais ou federais, quando exigidos no Certificado de Aprovação de Projetos;

IV – cópia de comprovante de quitação do ISS do autor do projeto e do responsável técnico ou certidão de regularidade fiscal do autor do projeto e do responsável técnico, para os casos em que este é requerido;

V – foto aérea com delimitação do imóvel e coordenadas geográficas dos pontos (Ex.: Programas de imagem aérea, tipo ‘Google Earth’);

VI – documento de identificação do Requerente / Representante legal;

VII – contrato social do proprietário do imóvel, quando esse for Pessoa Jurídica (CNPJ);

VIII – documento de identificação do Autor do projeto e do Responsável técnico pela obra;

IX – CPF (Pessoa física) ou CNPJ (Pessoa jurídica);

X – RRT ou ART de autoria de projeto arquitetônico e de execução de obras, e demais que forem necessárias.

Art. 32. O alvará para construção, emitido pela Prefeitura após aprovação do projeto, terá os seguintes prazos de validade:

I – no máximo quatro anos para edificação com uso residencial unifamiliar;

II – no máximo cinco anos para as demais edificações.

Art. 33. O Alvará para Construção deverá ser conservado na obra acompanhado do jogo de cópias do projeto aprovado e ambos deverão ser apresentados ao agente fiscal de urbanismo ou outras autoridades competentes da Prefeitura sempre que solicitados.

Art. 34. Ficarão dispensadas de licença para construção qualquer obra de pequeno porte que não altere a estrutura e a volumetria do imóvel, além das obras de instalações independentes, com área máxima de 18,0m², não destinadas à moradia, ao uso comercial ou industrial.

Parágrafo único. O *caput* deste artigo não se aplica aos imóveis tombados ou preservados, ou em áreas de preservação permanente.

Art. 35. É facultado solicitar licença para construção no mesmo procedimento administrativo em que for solicitada a aprovação do projeto.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 36. Após a concessão da licença para construção, poderá ser iniciada a execução do sistema de esgotamento sanitário cuja construção em acordo com o projeto aprovado e seu bom funcionamento são de responsabilidade exclusiva do proprietário/possuidor e responsável técnico, não sendo objeto de conferência por ocasião do habite-se.

Art. 37. No alvará de licença para construção de camping deverá constar a lotação máxima, garantindo assim o controle do órgão fiscalizador quanto a eficiência do sistema de tratamento do esgoto sanitário.

Parágrafo único. Para o cálculo da lotação máxima deverá ser considerado o número máximo de usuários conforme estabelecido no art. 192, acrescido de 10% (dez por cento) relativos ao pessoal de administração e operação do camping.

Subseção IV**Da Licença para Reforma (sem alteração de projeto aprovado)**

Art. 38. Para concessão de pedido de licença para reforma, a Prefeitura Municipal de Angra dos Reis deverá exigir, no mínimo, os seguintes documentos:

I – requerimentos que deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal, devidamente autorizado;

II – taxa de expediente quando o requerente for empresa / pessoa jurídica (CNPJ);

III – licença, autorizações e outros documentos emitidos por órgãos estaduais ou federais, quando exigidos no Certificado de Aprovação de Projeto;

IV – comprovante de domínio ou ocupação o imóvel;

V – ficha de Cadastro Imobiliário;

VI – certidão de Regularidade Fiscal referente ao imóvel, fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda;

VII – memorial descritivo da reforma pretendida, informando os serviços executados, as áreas, e a quantidade de entulho gerado;

VIII – foto aérea com delimitação do imóvel e coordenadas geográficas dos pontos (Ex.: Programas de imagem aérea, tipo ‘Google Earth’);

IX – documento de identificação do requerente/ representante legal;

X – CPF (Pessoa física) ou CNPJ (Pessoa jurídica);

XI – projeto aprovado da edificação.

Subseção V**Da Licença para Demolição**

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 39. Qualquer demolição de edificação somente poderá ser efetuada mediante comunicação prévia ao órgão competente do Município, que expedirá, após vistoria, a respectiva licença por meio de alvará de demolição, exceto as executadas pelo Município em razão de cumprimento de Auto de Demolição ou decisão judicial.

Parágrafo único. Para demolições de edificações sem laje de concreto com menos de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com 01 (um) pavimento e que não estejam localizados na divisa da edificação vizinha, será dispensada a apresentação do Responsável técnico.

Art. 40. O requerimento para obtenção do alvará de demolição junto à Prefeitura Municipal de Angra dos Reis será instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:

I – requerimentos que deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal, devidamente autorizado;

II – taxa de expediente, quando o requerente for empresa/ pessoa jurídica (CNPJ);

III – ficha de Cadastro Imobiliário;

IV – Certidão de regularidade fiscal referente ao imóvel, fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda;

V – cópia da certidão de regularidade fiscal do responsável técnico perante a Prefeitura, para os casos em que este é requerido;

VI – comprovante de domínio ou ocupação do imóvel;

VII – memorial descritivo e croqui da edificação a ser demolida;

VIII – licença para uso de explosivos emitida pelo órgão competente, se houver uso desse recurso;

IX – declaração assinada pelo responsável técnico em formulário específico fornecido pelo setor de licenciamento da Prefeitura, informando se a obra já está ou não iniciada e, caso afirmativo, a fase em que a mesma se encontra;

X – foto aérea com delimitação do imóvel e coordenadas geográficas dos pontos (Ex.: Programas de imagem aérea, tipo ‘Google Earth’);

XI – documento de identificação do requerente/ representante legal;

XII – documento de identificação do Responsável técnico pela demolição, quando necessário;

XIII – CPF (Pessoa física) ou CNPJ (Pessoa jurídica);

XIV – RRT, TRT ou ART de demolição;

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

XV – foto do imóvel.

Art. 41. Será necessária a apresentação de responsável técnico quando ocorrem as seguintes situações:

I – demolições de edificações com laje de concreto com mais de 125 m² e / ou 2 ou mais pavimentos;

II – demolição de muros com altura superior a 2,0 m (dois metros) e edificações localizados na divisa;

III – edificação no alinhamento da via pública ou dele distante menos de 1,00 m (um metro);

IV – demolição de elementos estruturais (Pilares, paredes estruturais, lajes e vigas).

§1º No pedido de licença para demolição deverá constar memorial descritivo da demolição com as características gerais da edificação a ser demolida incluindo a área a ser demolida.

§2º Quando se tratar de imóvel tombado ou preservado, a licença para demolição somente será concedida após a adoção dos critérios estabelecidos pelos órgãos de tutela, bem como autorização expressa dos mesmos.

§3º As demolições com uso de explosivos deverão ser acompanhadas por profissionais habilitados.

Art. 42. Em qualquer demolição o profissional responsável ou o proprietário, adotará todas as medidas necessárias à garantia das condições de segurança dos operários, dos transeuntes, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas.

Subseção VI
Do Certificado De Mudança De Uso

Art. 43. Para concessão do pedido de certificado de mudança de uso a Prefeitura Municipal de Angra dos Reis deverá exigir, no mínimo, os seguintes documentos:

I – requerimentos que deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal, devidamente autorizado;

II – taxa de expediente, quando o requerente for empresa / pessoa jurídica (CNPJ);

III – Ficha de Cadastro Imobiliário;

IV – Certidão de Regularidade Fiscal referente ao imóvel, fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda;

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

V – desenho (planta baixa) da edificação indicando sua nova utilização e o destino de seus compartimentos;

VI – foto aérea com delimitação do imóvel e coordenadas geográficas dos pontos (Ex.: Programas de imagem aérea, tipo ‘Google Earth’);

VII – documento de identificação do requerente / representante legal;

VIII – CPF (Pessoa física) ou CNPJ (Pessoa jurídica).

Art. 44. Será objeto de pedido de certificado de mudança de uso qualquer alteração quanto à utilização de uma edificação que não implique alteração física do imóvel, desde que verificada a sua conformidade com a legislação referente a esta Lei, com a Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações.

§1º Deverá ser anexado à solicitação de certificado de mudança de uso a planta baixa discriminando sua nova utilização e o novo destino de seus compartimentos.

§2º Quando se tratar de estabelecimento destinado à manipulação, preparo, depósito e/ou consumo de alimentos, será necessário apresentar o Certificado de Vigilância Sanitária.

§3º Caso seja necessário à modificação do imóvel, adaptando ao novo uso, o requerente ou autor/responsável técnico deverá apresentar projeto de modificação perante a Prefeitura.

§4º Caso o imóvel não seja regularizado, o requerente ou autor/responsável técnico deverá apresentar projeto para a legalização do imóvel perante a Prefeitura.

Subseção VII**Da Licença para Construção de Muro Frontal e de Divisa**

Art. 45. O pedido de licença para construção de muro frontal será feito através dos seguintes documentos:

I – requerimentos que deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal, devidamente autorizado;

II – taxa de expediente, quando o requerente for empresa / pessoa jurídica (CNPJ);

III – Ficha de Cadastro Imobiliário;

IV – Certidão de Regularidade Fiscal referente ao imóvel, fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda;

V – comprovante de domínio ou ocupação o imóvel;

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

VI – cópia de comprovante de quitação do ISS do autor do projeto e responsável técnico ou certidão de regularidade fiscal do autor do projeto e do responsável técnico, para os casos em que este é requerido para projetos de muro frontal e de divisa com mais de 2 m (dois metros) de altura;

VII – foto aérea com delimitação do imóvel e coordenadas geográficas dos pontos (Ex.: Programas de imagem aérea, tipo ‘Google Earth’);

VIII – taxa de projetos;

IX – documento de identificação do requerente / representante legal;

X – documento de identificação do Autor do projeto e do Responsável técnico pela obra;

XI – CPF (Pessoa física) ou CNPJ (Pessoa jurídica).

Subseção VIII
Do Alvará de “HABITE-SE”

Art. 46. Concluída a construção de uma edificação caberá ao proprietário ou possuidor, solicitar o “Habite-se”.

Art. 47. O “Habite-se” é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação, sendo válido quando acompanhado das peças gráficas aprovadas referentes ao Alvará de Construção, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º Para a obtenção do “Habite-se” o interessado deverá instruir o pedido com os seguintes documentos:

I – requerimentos que deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal, devidamente autorizado;

II – taxa de expediente, quando o requerente for empresa/ pessoa jurídica (CNPJ);

III – certidão de conformidade com o projeto aprovado da solução de esgotamento sanitário, fornecida pelo órgão competente em relação ao saneamento municipal;

IV – Ficha de Cadastro Imobiliário;

V – Certidão de Regularidade Fiscal referente ao imóvel, fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda;

VI – cópia do último Alvará de licença para construção;

VII – Certificado de aprovação do Corpo de Bombeiros e/ou órgão de Engenharia Sanitária, nos casos previstos em lei;

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

VIII – outros documentos relativos a órgãos federais e estaduais, quando exigidos pela Prefeitura;

IX – documento de identificação do requerente / representante legal;

X – CPF (Pessoa física) ou CNPJ (Pessoa jurídica).

§2º Quando for solicitado o “Habite-se” do imóvel, se constatada modificação em relação ao projeto aprovado, deverão ser apresentados novos projetos a serem submetidos a nova aprovação.

Art. 48. O “Habite-se” será concedido, pelo órgão competente do Executivo Municipal, após vistoria na qual fique comprovada a habitabilidade do imóvel de acordo com o projeto aprovado.

Parágrafo único. Poderão ser aceitas pequenas alterações que não alterem a estrutura e a volumetria do projeto aprovado, e que respeitem os índices urbanísticos estabelecidos na Lei.

Art. 49. Poderá ser concedido “Habite-se” em caráter parcial desde que atendidas as condições de segurança, o funcionamento das instalações hidrossanitárias e as exigências da legislação pertinente, nos seguintes casos:

I – quando a parte concluída de uma edificação de uso misto puder ser utilizada, independente da outra;

II – quando se tratar de mais de uma edificação construída num mesmo lote ou em conjunto de unidades autônomas, para as unidades totalmente concluídas, desde que também estejam concluídas as condições de acesso às mesmas, tais como vias de circulação interna, elevadores, halls de acesso, etc, bem como todas as obras de serviços de uso comum;

III – quando a residência unifamiliar tiver sido aprovada para ser executada em fases preestabelecidas, estando concluída, sempre, a unidade mínima na primeira fase;

IV – quando se tratar de unidade de uso comercial em shoppings, galerias ou prédios comerciais, desde que as obras das áreas comuns e de serviço estejam concluídas.

§1º Para a concessão do “Habite-se” parcial é necessário que toda a fachada da construção esteja concluída.

§ 2º Para a concessão do “Habite-se” parcial é necessário que toda a edificação venha sendo executada conforme projeto aprovado.

§ 3º A concessão de qualquer espécie de habite-se em imóveis comerciais ligados aos ramos da alimentação e da saúde estarão vinculados à aprovação prévia do Serviço de Vigilância Sanitária do Município.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§ 4º A concessão de “Habite-se” em imóveis comerciais geradores de ruídos (casa de festas, edificações de uso religioso, boates, cinemas, teatros e similares) somente serão emitidos com laudo de isolamento acústico comprovando que o tratamento acústico realizado atende as legislações ambientais.

Art. 50. No “Habite-se” de camping, deverá constar a lotação máxima, conforme descrito no art. 37.

**Subseção IX
Da Autorização**

Art. 51. A Prefeitura concederá, a título precário de Autorização mediante procedimento administrativo a pedido do interessado.

Art. 52. Dependerá obrigatoriamente de Autorização:

I – implantação e/ou utilização de edificação transitória, para fins de abrigo ou depósito emergencial, eventos, estande de vendas, contêineres, entre outros;

II – avanço de tapume sobre parte do passeio público para realização de serviços dispensados de licença;

III – colocação de andaimes em logradouro público para realização de serviços dispensados de licença;

IV – toldos e acessos cobertos.

Art. 53. O pedido de Autorização será feito através dos seguintes documentos:

I – requerimentos que deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal, devidamente autorizado;

II – taxa de expediente, quando o requerente for empresa/ pessoa jurídica (CNPJ);

III – Ficha de Cadastro Imobiliário;

IV – Certidão de Regularidade Fiscal referente ao imóvel, fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda;

V – comprovante de domínio ou ocupação o imóvel;

VI – cópia do comprovante de quitação do ISS do autor do projeto e responsável técnico ou certidão de regularidade fiscal do autor do projeto e do responsável técnico, para os casos em que este é requerido;

VII – foto aérea com delimitação do imóvel e coordenadas geográficas dos pontos (Ex.: Programas de imagem aérea, tipo ‘Google Earth’);

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

VIII – documento de identificação do requerente / representante legal;

IX – CPF (Pessoa física) ou CNPJ (Pessoa jurídica).

Art. 54. O Alvará de Autorização terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, e poderá ser cancelado a qualquer tempo quando constatado desvirtuamento do seu objeto inicial, ou quando a Prefeitura não tiver interesse na sua manutenção ou renovação.

Subseção X
Da Renovação de Alvará para Construção

Art. 55. O pedido de renovação de alvará para construção será feito através dos seguintes documentos:

I – requerimentos, que deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal, devidamente autorizado;

II – taxa de expediente, quando o requerente for empresa/ pessoa jurídica (CNPJ);

III – Ficha de Cadastro Imobiliário;

IV – Certidão de Regularidade Fiscal referente ao imóvel, fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda;

V – cópia do comprovante de quitação ISS do responsável técnico ou certidão de regularidade fiscal do e responsável técnico;

VI – cópia do alvará a ser renovado.

Art. 56. Findo o prazo estabelecido no alvará de licença para construção, caso não tenha sido concluída a obra, o proprietário ou responsável técnico deverá solicitar renovação do Alvará para dar prosseguimento à construção.

Art. 57. Não caberá renovação de alvará de licença de obra, nos seguintes casos:

I - caso a obra não tenha sido iniciada e não esteja em conformidade com a legislação vigente na data do pedido de renovação;

II – em caso de relevante interesse público;

III – obras cuja execução esteja em desacordo com o projeto aprovado.

§1º Nestes casos, deverá ser aberto novo processo administrativo, reapresentado o projeto para concessão de novo alvará conforme nova análise sob a luz da legislação que for vigente, não cabendo à Prefeitura nenhum ônus por qualquer alteração que se fizer necessário.

§2º Considera-se a obra iniciada, tão logo tenham sido abertas as valas e iniciada a execução das fundações.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025**Subseção XI****Da Segunda Via de Alvará de Licença para Construção ou Alvará de “habite-se”**

Art. 58. O pedido de segunda via de alvará de licença para construção ou alvará de habite-se será feito através dos seguintes documentos:

I – requerimentos, que deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal devidamente autorizado;

II – taxa de expediente, quando o requerente for empresa / pessoa jurídica (CNPJ);

III – Ficha de Cadastro Imobiliário;

IV – Certidão de Regularidade Fiscal referente ao imóvel, fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda.

Subseção XII**Da Revalidação De Aprovação De Projetos**

Art. 59. Os pedidos de revalidação de aprovação de projetos são direcionados aos projetos de loteamentos, desmembramento e remembramento que perderam o prazo de registro no cartório geral de imóveis, e que deverão apresentar as seguintes documentações:

I – requerimentos, que deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal devidamente autorizado;

II – taxa de expediente, quando o requerente for empresa/ pessoa jurídica (CNPJ);

III – Ficha de Cadastro Imobiliário;

IV – Certidão de Regularidade Fiscal referente ao imóvel, fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda;

V – cópia do projeto aprovado;

VI – foto aérea com delimitação do imóvel e coordenadas geográficas dos pontos (Ex.: Programas de imagem aérea, tipo ‘Google Earth’);

VII – documento de identificação do requerente / representante legal;

VIII – documento de identificação do Autor do projeto e do Responsável técnico pela obra (quando couber);

IX – CPF (Pessoa física) ou CNPJ (Pessoa jurídica);

X – RRT ou ART de autoria de projeto arquitetônico e de execução de obras (quando couber), e demais que forem necessárias.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§1º Não será concedida a revalidação no caso de alteração da legislação que originou a aprovação do projeto.

§2º Para o caso de loteamento, o termo de compromisso também deverá ser revalidado conforme estabelecido na lei municipal de parcelamento de solo.

Subseção XIII**Do Projeto de Loteamento, Desmembramento e Remembramento**

Art. 60. Os critérios para requerimentos e licenças relacionados ao parcelamento do solo em Angra dos Reis estarão disponíveis em Decreto específico de regulamentação dos procedimentos administrativos de licenciamento de parcelamento do solo urbano, conforme previsto no Plano Diretor Municipal.

Subseção XIV**Certidão de Conclusão de Obras ou Estrutura**

Art. 61. Concluída a construção de uma obra ou estrutura caberá ao proprietário ou possuidor, solicitar a Certidão de Conclusão de Obras ou Estrutura que é o documento hábil para a comprovação da regularidade da construção ou estrutura, sendo válido quando acompanhado das peças gráficas aprovadas referentes ao Alvará de Construção, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º Para a obtenção da “Certidão de Conclusão de Obras ou Estrutura” o interessado deverá instruir o pedido com os seguintes documentos:

I – requerimentos que deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal, devidamente autorizado;

II – taxa de expediente, quando o requerente for empresa / pessoa jurídica (CNPJ);

III – Ficha de Cadastro Imobiliário;

IV – Certidão de Regularidade Fiscal referente ao imóvel, fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda;

V – cópia do último Alvará de licença para construção;

VI – certificado de aprovação do Corpo de Bombeiros e/ou órgão de Engenharia Sanitária, nos casos previstos em lei;

VII – outros documentos relativos a órgãos federais e estaduais, quando exigidos pela Prefeitura;

VIII – documento de identificação do Requerente/ Representante legal;

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

IX – CPF (Pessoa física) ou CNPJ (Pessoa jurídica).

§2º Quando for solicitado a Certidão de Conclusão de Obras ou Estrutura do imóvel, se constatada modificação em relação ao projeto aprovado, deverão ser apresentados novos projetos a serem submetidos a nova aprovação.

Art. 62. A Certidão de Conclusão de Obras ou Estrutura será concedida pelo órgão competente do Executivo Municipal, após vistoria na qual fique comprovada a conclusão de acordo com o projeto aprovado.

Art. 63. Poderá ser concedida a “Certidão de Conclusão de Obras ou Estrutura” em caráter parcial desde que atendidas as condições de segurança, nos seguintes casos:

I – quando a parte concluída de uma construção puder ser utilizada, independente da outra;

II – quando a construção tiver sido aprovada para ser executada em fases preestabelecidas, estando concluída, sempre, a unidade mínima na primeira fase.

Parágrafo único. A funcionalidade das estruturas ou equipamentos serão de responsabilidade dos Responsáveis Técnicos.

CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 64. Durante a execução da obra, o proprietário e o profissional responsável deverão pôr em prática todas as medidas para a segurança dos operários, do público e das propriedades vizinhas, bem como manter os logradouros em estado de permanente limpeza e conservação, e desimpedidos para a livre circulação.

Parágrafo único. Nas vias consideradas de grande circulação neste município, não será permitido o recebimento de materiais destinados à construção a granel, e/ou similar, devendo estes estarem ensacados.

Art. 65. Nenhuma construção, reforma ou demolição poderá ser executada no alinhamento do logradouro público sem que seja, obrigatoriamente, protegida por tapumes com altura mínima de dois metros.

§1º Quando os tapumes forem construídos em esquinas de logradouros, as placas de nomenclatura e outras de interesse público (placas de trânsito, indicação de localidade, etc), serão nele fixadas de forma bem visível.

§2º Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais que a metade da largura do passeio, deixando a outra, nunca inferior a um metro, inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§3º Poderá ser feito o tapume, em forma de galeria por cima da calçada, deixando-se uma altura livre de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§4º Quando o passeio possuir menos de um metro de largura, será permitido, excepcionalmente, que o tapume ocupe toda a largura do passeio, sendo fixado o prazo máximo para sua retirada no alvará correspondente, bem como outras medidas de segurança para pedestres.

Art. 66. Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 4,00m (quatro metros) de altura, será obrigatória a execução de:

I – plataformas de segurança em todo o perímetro da obra, a cada intervalo de 4,00m (quatro metros) de altura ou três pavimentos, com 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, em formato de bandeja;

II – fechamento externo que a envolva totalmente, em tela de arame ou similar.

Art. 67. Nenhum elemento de canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, iluminação pública, a visibilidade de placas e avisos de sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Parágrafo único. Em casos excepcionais, precedidos da devida autorização da Prefeitura, e esgotadas quaisquer outras alternativas, poderá ser autorizado o remanejamento ou remoção das instalações mencionadas no *caput*, bem como poda, remoção ou corte de árvores.

Art. 68. Não será permitida, sob pena de multa ao responsável pela obra e ao proprietário ou possuidor, a permanência de qualquer material de construção, bem como de entulhos de obra, na via pública.

CAPÍTULO V DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Seção I Disposições Gerais

Art. 69. Aos infratores dos dispositivos mencionados neste código, caberão às seguintes penalidades:

I – notificação;

II – auto de infração;

III – multa;

IV – auto de embargo;

V – interdição;

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

VI – apreensão de materiais e equipamentos;

VII – demolição;

VIII – cassação, anulação ou revogação de alvará.

§1º A aplicação de uma das penalidades previstas no *caput* deste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§2º Os infratores que estiverem em débito relativo a multas no Município, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a Administração Municipal.

Art. 70. O pagamento da multa não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar, regularizar, demolir, desmontar ou modificar as obras executadas em desacordo com este código.

Art. 71. Os autos ou notificação poderão, a critério do fiscal, seja por recusa ou não localização do infrator, ser enviados pelo Correio com aviso de recebimento, publicado no boletim oficial do Município ou anexada em processos do infrator com o que se obtém o mesmo efeito legal.

Parágrafo único. Na hipótese de recusa de tomada de ciência do auto de notificação pelo intimado ou seu representante, o fiscal registrará tal ocorrência no auto, que dará valor ao auto que contiver apenas a assinatura do fiscal.

Art. 72. Os prazos previstos neste código contar-se-ão por dias corridos, não sendo computado, no prazo, o dia inicial.

Seção II Da Fiscalização

Art. 73. A fiscalização das obras será exercida pelo Município através de servidores pertencentes ao quadro de Agente Fiscal da Prefeitura Municipal de Angra dos Reis que, antes de iniciar qualquer procedimento, deverão identificar-se perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos, inclusive com documento oficial emitido pelo órgão competente.

Art. 74. A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá notificações, autos de infração e multa, auto de embargos, interdições, auto de apreensão, auditorias em processos de licenciamento urbanístico, “habite-se”, cadastro imobiliário, revisão de área, mudança de uso para fins de cobrança de ISS.

Parágrafo único. As disposições deste Código ou de outras leis/ atos baixados pelo Executivo Municipal darão à fiscalização, no exercício regular do seu poder de polícia, motivo à lavratura de autos, conforme o caso, que serão endereçados ao proprietário/ possuidor da obra e ao responsável técnico/ autor do projeto e seus prepostos.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 75. Em se tratando de interesse público, os agentes fiscais terão livre ingresso, a qualquer hora do dia, mediante prévia identificação, em todos os imóveis residenciais, edificados ou não, estabelecimentos de qualquer espécie, comerciais, industriais ou prestadores de serviços e outros, neles fazendo observar o cumprimento dos dispositivos da legislação urbanística vigente.

§1º No caso de oposição à inspeção sem motivo relevante, deverá ser lavrado o Auto de Infração e solicitado novamente ao proprietário, responsável, representante, morador, usuário, arrendatário, locatário, funcionário ou outros ocupantes a qualquer título, para permitir o ingresso imediato da fiscalização, fato este que deve constar no corpo de respectivo Auto e estará sujeito a imposição de multas.

§2º Em caso de motivo relevante, devidamente justificado pelo opositor, poderá o agente fiscal, sem prejuízo da ação, conceder prazo para realizar a inspeção, lavrando a respectiva notificação, fazendo constar a justificativa.

§3º As atividades de corte de árvores, desmonte de rochas e movimento de terra, supostamente executadas sem as devidas licenças, poderão ser embargadas em caráter cautelar (quando constatadas em flagrante), encaminhadas para análise ambiental e sujeitas à aplicação das sanções ambientais cabíveis.

Art. 76. Quem embarçar, desrespeitar ou desacatar a Fiscalização durante o seu trabalho, poderá ser punido com pena de multa, sem prejuízo das demais sanções legais.

**Seção III
Das Penalidades**

Art. 77. Para efeito exclusivamente da aplicação deste Código ficam assim estabelecidas as seguintes penalidades:

I – Notificação: providência administrativa destinada a cientificar o infrator, sobre a irregularidade cometida visando fazê-lo cumprir, em prazo estabelecido, determinação específica e/ou cessar a inobservância de preceito legal;

II – Auto de Infração: providência administrativa destinada a caracterizar a inobservância de preceito legal;

III – Multa: penalidade pecuniária imposta ao infrator;

IV – Auto de Embargo: providência administrativa destinada a impedir o prosseguimento da obra ou serviço;

V – Interdição: providência administrativa objetivando impedir a continuidade de uso da edificação, quando constatado perigo de ruína e /ou insalubridade, construção em área pública ou em área não edificante;

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

VI – Apreensão: providência administrativa objetivando impedir a continuidade de execução de obra irregular após reincidência de infração ou quando constatado perigo de ruína e /ou insalubridade, construção em área pública ou em área de preservação permanente;

VII – Demolição: providência adotada por irregularidade da construção, sem licença da Prefeitura, por estar em áreas públicas, em área não edificante ou de preservação ambiental, obra julgada insegura colocando em risco moradias vizinhas ou aos transeuntes ou obra abandonada que imponha degradação à paisagem e ao ambiente urbano.

Parágrafo único. Dará motivo à lavratura das penalidades, conforme o caso, qualquer violação das normas deste Código e demais dispositivos urbanísticos que for levada a conhecimento de qualquer autoridade Municipal, por qualquer servidor ou pessoa física que a presencie após vistoria da fiscalização que confirme a infração.

**Subseção I
Da Notificação**

Art. 78. Dados que deverão ser contidos nas anotações dos autos de notificação:

I – nome e/ou identificação do intimado;

II – local da ocorrência;

III – data de ocorrência;

IV – descrição sucinta das obrigações impostas, prazo para cumprimento de preceito legal violado se for o caso;

V – penalidade prevista, no caso de desobediência;

VI – assinatura do servidor.

§1º A notificação poderá ser efetuada por meio da afixação de adesivo no local da infração.

§2º A omissão de quaisquer dos dados elencados nos incisos deste artigo não invalida o efeito da notificação.

Art. 79. A notificação será emitida sempre que for necessário para cumprir qualquer disposição deste Código ou de outras leis pertinentes ou exigência contida em processo.

Art. 80. O prazo da notificação será de 15 (quinze) dias contados a partir da data de recebimento, contudo, poderá ser prorrogado por 30 (trinta) dias pelo agente fiscal atuante ou período superior mediante abertura de processo administrativo específico.

§1º A dilação de prazo da notificação em período superior a 30 (trinta) dias deverá ser autorizado pelo superior imediato do fiscal atuante, tendo como limite o período de 60 (sessenta) dias.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§2º A defesa da notificação, primeiramente será analisada pelo fiscal autuante, no pedido de prorrogação de prazo será analisado pelo superior imediato do agente fiscal e, posteriormente, pelo secretário da pasta onde o fiscal esteja lotado.

§3º A apresentação de defesa suspende a contagem do prazo até a decisão administrativa.

§4º O prazo para recurso corresponde ao prazo da notificação.

§5º Para as obras ilegalizáveis, tapumes irregulares, material, entulho e qualquer equipamento referente à obra dispostos em logradouros públicos, sem a devida licença, não se aplica o prazo previsto no *caput* deste artigo, devendo-se obedecer aos seguintes prazos:

I - (setenta e duas) horas para construções que não atendam às normas edilícias e urbanísticas da legislação em vigor; exceto os casos enquadrados no inciso I, do art. 91, que se aplica o disposto no art. 94, parágrafo único;

II - imediato para retirada de materiais de obras, bem como entulho, tapumes irregulares e equipamentos utilizados em obra dispostos em logradouro público, sem a devida licença e obra julgada insegura, mediante parecer por escrito da Defesa Civil ou de órgão técnico da Prefeitura.

**Subseção II
Das Infrações**

Art. 81. Dados que deverão estar contidos nas anotações dos autos de infração:

I – nome e/ou identificação do infrator;

II – local da ocorrência;

III – data da ocorrência;

IV – nome e registro no CREA do Responsável Técnico se houver;

V – tipo da obra ou implantação e fase em que se encontra;

VI – descrição sucinta do fato constitutivo;

VII – assinatura do servidor;

VIII – notificação ao infrator do prazo legal estabelecido para apresentar defesa ou cumprir as exigências fiscais, sob pena de confirmação da penalidade imposta e aplicação de multa correspondente.

§1º O auto de infração poderá ser efetuado por meio da afixação de adesivo no local da infração.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§2º A omissão ou falta de quaisquer dos dados elencados nos incisos deste artigo não invalida o efeito do auto de infração.

Art. 82. Constitui infração toda ação ou omissão que contraria as disposições deste Código ou de outras leis ou atos baixados pelo Executivo Municipal no exercício regular do seu poder de polícia.

Art. 83. O autuado terá o prazo de 20 (vinte) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data da publicação do auto de infração.

Parágrafo único. Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente serão impostas as penalidades pelo órgão competente do Município.

**Subseção III
Das Multas**

Art. 84. Dados que deverão estar contidos nas anotações dos autos:

I – nome e/ou identificação do infrator;

II – local da ocorrência;

III – data da ocorrência;

IV – penalidade e embasamento legal ou número do auto de infração;

V – valor;

VI – CPF ou CNPJ.

§1º O Auto de Infração e a Multa poderão formar um único documento.

§2º A omissão de quaisquer dos dados elencados nos incisos deste artigo não invalida a multa.

§3º A multa poderá ser efetuada por meio da afixação de adesivo no local da infração.

§4º O Fiscal de Urbanismo deverá lançar a multa no sistema de arrecadação municipal.

Art. 85. As multas referentes às infrações cometidas serão aplicadas ao(s) infrator(es) conforme disposto no art. 84 deste Código.

§1º Considera-se reincidência nova violação do mesmo dispositivo legal.

§2º As multas que não forem pagas dentro do exercício serão inscritas na Dívida Ativa Municipal e vinculadas à inscrição municipal do imóvel, quando houver.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§3º A defesa da multa deverá ser protocolada por meio de processo administrativo pelo interessado dirigida ao Chefe do Departamento a que estiver subordinado o servidor que lavrou o auto de infração.

§4º A apresentação de defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até a decisão de autoridade administrativa.

§5º Aplica-se em projetos de parcelamento, as multas previstas na Lei de Parcelamento do Solo, sem prejuízo das demais multas aplicáveis dispostas neste Código ou em outras normas legais pertinentes.

§6º Os recursos adquiridos com o pagamento das multas, serão destinados exclusivamente ao Fundo Municipal de Meio Ambiente.

§7º O pagamento do valor das multas previstas nesta Lei poderá ser convertido em serviços urbanos, ambientais ou aquisição de equipamentos e materiais, mediante solicitação em processo.

Art. 86. A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta Lei não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

Art. 87. O valor da multa será o produto da multa de referência, pelos coeficientes correspondentes aos agravantes caracterizados na ação conforme relação constante nos elencados no §2º deste artigo.

§1º A multa de referência tem o valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) atualizado anualmente pelo índice do IPCA publicado por decreto municipal.

§2º São circunstâncias agravantes:

I – dificultar a ação fiscal – coeficiente = 5;

II – descumprimento ao embargo ou interdição – coeficiente = 5;

III – localizada em área de preservação permanente, área não edificante – coeficiente = 10;

IV – realizada em área pública – coeficiente = 10;

V – realizada aos finais de semana e/ou feriados – coeficiente = 2;

VI – realizadas à noite – coeficiente = 2;

VII – realizada em móveis tombados – coeficiente = 2;

VIII – obra ou edificação que exceda os índices urbanísticos – coeficiente = 4;

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

IX - Transporte irregular de materiais de construção para território insular- coeficiente = 20;

X - Prestar informação falsa em processos, formulários, projetos ou documentos - coeficiente = 10;

XI - Comercializar materiais de construção restritos por esta Lei nos territórios insulares - coeficiente =20.

§3º Quando o infrator incorrer em mais um inciso, haverá o somatório dos coeficientes.

§4º O valor de referência deverá ser aplicado cumulativamente para cada unidade habitacional ou hoteleira construída irregularmente no lote.

§5º A reincidência de qualquer infração, terá o valor da multa anterior multiplicado por 02 (dois).

§6º O pagamento do valor da multa terá desconto conforme legislação tributária em vigor.

§7º O coeficiente relativo à reincidência será calculado sobre o valor da última multa aplicada em razão da mesma infração.

§8º O valor recolhido através do pagamento das multas será destinado ao Fundo Municipal de Meio Ambiente.

§9º As multas aplicadas podem ter a sua exigibilidade suspensa, mediante a celebração de Termo de Compromisso, bem como poderão ser convertidas em serviços de melhoria e recuperação da qualidade do meio ambiente/urbano, a exclusivo critério do Diretor Presidente do Instituto Municipal do Ambiente de Angra dos Reis.

§10. A celebração de Termo de Compromisso bem como a celebração de Termo de Conversão de Multa, não terão efeito suspensivo quanto ao cumprimento da obrigação do infrator de adotar medidas específicas para fazer cessar a degradação ambiental e impactos urbanísticos, recuperar o dano causado ou providenciar a regularização do fato que ocasionou a multa, não elidindo sua responsabilidade nas esferas cível e criminal previstas na legislação vigente.

§11. Os valores decorrentes das sanções pecuniárias, do Termo de Compromisso bem como com a venda dos bens e o pagamento de multas por infração, serão revertidos ao Fundo Municipal de Meio Ambiente de Angra dos Reis – FMMA.

Subseção IV
Do Auto de Embargo

Art. 88. Dados que deverão ser contidos nas anotações dos autos:

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

- I – nome e/ou identificação do infrator;
- II – local da ocorrência;
- III – ata da ocorrência;
- IV – nome e registro no CAU, CREA ou CRT do responsável técnico, se houver;
- V – tipo da obra e fase em que se encontra;
- VI – assinatura do servidor.

§1º O embargo poderá ser efetuado por meio da afixação de adesivo no local da infração.

§2º A omissão ou falta de quaisquer dos dados elencados nos incisos deste artigo não invalida o efeito do embargo.

Art. 89. Qualquer obra, serviço, procedimento ou empreendimento em execução poderá ser embargado nos seguintes casos:

- I – quando estiver sendo executado sem a devida licença para edificar;
- II – quando estiver sendo construído em desacordo com o projeto aprovado, licença para construir ou as prescrições do Código de Obras e das demais leis urbanísticas;
- III – quando o prazo da licença estiver expirado;
- IV – não cumprimento das prescrições deste Código no tocante à responsabilidade do profissional inscrito na Prefeitura;
- V – quando a execução da obra e/ou instalação dos equipamentos estiverem colocando em risco a segurança dos logradouros públicos ou dos imóveis vizinhos.

Parágrafo único. A suspensão do embargo com a comprovação do licenciamento da obra.

**Subseção V
Da Interdição**

Art. 90. Dados que deverão ser contidos nas anotações dos autos:

- I – local da interdição;
- II – data da ocorrência;
- III – motivo da providência administrativa e amparo legal;

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

IV – assinatura do servidor.

§1º A interdição poderá ser efetuada por meio da afixação de adesivo no local da infração.

§2º A omissão de quaisquer dos dados elencados nas alíneas deste artigo não invalida a interdição.

§3º A interdição não exime a responsabilidade do infrator pelos danos decorrentes de possível sinistro.

Art. 91. O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado, provisório ou definitivamente, pela Prefeitura Municipal, nos seguintes casos:

I – ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas;

II – obra em andamento com risco para o público;

III – quando estiver ocorrendo dano aos imóveis vizinhos ou aos logradouros e próprios públicos mediante laudo de órgão competente ou profissional habilitado;

IV – outros casos previstos neste Código e Leis correlatas de âmbito municipal;

V – Obra em área pública, não edificante, notoriamente não legalizável ou em Área de Preservação Permanente;

VI – Obra considerada insegura estará sujeita a Interdição em caráter cautelar.

Art. 92. Para os incisos I, II e III do artigo 91, a interdição somente será ordenada mediante parecer e/ou documento por escrito da Defesa Civil ou de outro órgão técnico da Prefeitura, no qual serão especificadas as causas da medida e as exigências que devem ser observadas.

Parágrafo único. Não atendido a interdição, não interposto ou indeferido o respectivo recurso, iniciar-se-á competente ação judicial.

**Subseção VI
Da Apreensão**

Art. 93. Caberá a apreensão de material de construção, veículos, equipamentos ou ferramentas destinadas à utilização na obra, quando apurada ao descumprimento ao Embargo ou imediatamente em casos de obra não licenciada localizada em áreas públicas, logradouros públicos, áreas não edificantes, em Zona de Interesse Ambiental de Proteção - ZIAP, situada em área de preservação permanente ou que cause risco à segurança da população.

§1º Os objetos apreendidos na forma deste artigo serão recolhidos ao depósito de Fazenda Pública Municipal, após a lavratura do competente termo de apreensão, quando houver.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§2º Os objetos apreendidos só poderão ser devolvidos por decisão do IMAAR mediante requerimento do respectivo proprietário, apresentado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da apreensão, instruído com as competentes notas fiscais, comprovante de pagamento prévio da taxa de armazenagem e apresentação das licenças para a obra ou atividade.

§3º A título de armazenagem serão cobradas as importâncias de:

I – R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia, quando se tratar de veículo apreendido;

II – R\$ 50,00 (cinquenta reais) por dia, quando se tratar de qualquer objeto apreendido, exceto os mencionados no inciso anterior;

III – Os valores serão atualizados anualmente pelo índice IPCA estabelecido por decreto municipal.

§4º Findo o prazo determinado neste artigo, os produtos das apreensões não reclamados terão a seguinte destinação:

I – os objetos de pouco valor econômico ou em precário estado de conservação serão inutilizados, após decisão da Secretaria Municipal de Fazenda, em processo que os relacione, indicando os números dos documentos de apreensão;

II – os itens que não se enquadrarem nas hipóteses do inciso anterior serão vendidos em leilão ou incorporados ao patrimônio público municipal.

**Subseção VII
Da Demolição e Remoção**

Art. 94. Caberá a demolição de uma obra, seja ela de reforma ou construção, estando concluída ou não, quando verificada as seguintes situações:

I – execução da obra irregular em logradouros ou quaisquer terrenos de propriedade pública ou em área não edificante, área de preservação permanente, áreas congeladas, redes de água, esgoto, drenagem públicas ou sobre equipamentos públicos;

II – execução de obras em propriedades particulares, não possuindo o executor da obra licença para edificar e estando a mesma em flagrante infração a outros dispositivos ao presente Código e demais leis urbanísticas que a tornem ilegalizáveis;

III – obra julgada insegura, mediante parecer por escrito da Defesa Civil ou de órgão técnico da Prefeitura, quando não se tomar as providências necessárias à sua segurança;

IV – obra paralisada ou abandonada, cujo desgaste resulte em degradação da paisagem e do ambiente urbano, após esgotadas as medidas necessárias quanto à retomada das obras;

V – obra cujo embargo tenha sido desrespeitado pelo proprietário/possuidor, e que não tenha submetido projeto à análise da Prefeitura com fins de regularização dentro do prazo da notificação.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 95. A demolição por infração ao Inciso II e V do art. 94 poderá não ser imposta, desde que a obra, embora sem licença, atenda às exigências deste Código e das demais leis urbanísticas.

Art. 96. Quando a obra estiver licenciada a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença para construção, concedida pelo órgão competente do Município.

Art. 97. O procedimento administrativo para demolição de uma obra, seja ela de reforma ou construção, dependerá de prévia notificação ao responsável pela obra.

Parágrafo único. Excluem-se do disposto neste artigo os casos enquadrados no inciso I do art. 94, quando se poderá proceder à demolição sumária, sem notificação prévia.

Art. 98. Não sendo atendida a notificação para demolição em qualquer caso descrito nesta Seção, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

Subseção VIII Da Cassação, Anulação e Revogação de Alvará

Art. 99. A cassação de alvará se fará quando ocorrer o descumprimento irreparável do projeto.

§1º O procedimento administrativo para cassação de alvará de uma obra, dependerá de prévia suspensão do alvará mediante notificação ao responsável pela obra.

§2º A defesa da notificação será analisada pelo departamento que determinar a cassação do alvará.

Art. 100. A anulação de alvará existirá quando este for obtido com fraude ou desobediência à Lei.

§1º O procedimento administrativo para anulação de alvará de uma obra, dependerá de prévia suspensão do alvará mediante notificação ao responsável pela obra.

§2º A defesa da notificação será analisada pelo departamento que determinar a cassação do alvará.

Art. 101. A revogação do alvará ocorrerá quando houver motivo de interesse público.

§1º O procedimento administrativo para revogação de alvará de uma obra, dependerá de prévia suspensão do alvará mediante notificação ao responsável pela obra.

§2º A defesa da notificação será analisada pelo departamento que determinar a cassação do alvará.

CAPÍTULO VI DAS NORMAS TÉCNICAS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025**Seção I
Disposições Gerais**

Art. 102. Os projetos de construção e reforma de edificações deverão atender aos padrões mínimos de segurança, conforto e salubridade de que trata o presente Código, e aplicar os seguintes conceitos básicos que visam racionalizar o uso de energia elétrica nas construções:

I – escolha de materiais construtivos adequados às condicionantes externas;

II – uso das propriedades de reflexão e absorção das cores empregadas;

III – emprego de equipamentos eficientes;

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

V – adoção de iluminação e ventilação natural, sempre que possível;

VI – dimensionamento correto dos circuitos elétricos de modo a evitar o desperdício e os riscos em sua operação.

Art. 103. A responsabilidade pelos diferentes projetos, cálculos e memórias relativos à execução de obras e instalações cabe sempre e exclusivamente aos profissionais que os assinarem, assim como, a responsabilidade pela execução de obras de qualquer natureza será atribuída exclusivamente aos profissionais que, no respectivo projeto, o assinarem com essa finalidade, bem como o emprego e materiais técnicos de componentes não consagrados pelo uso, podendo a Prefeitura exigir comprovação técnica de bom desempenho daqueles que possam vir a comprometer a qualidade desejada.

Art. 104. Todas as instalações hidrossanitárias, aí incluído o tratamento dos efluentes, e elétricas deverão obedecer às Normas Técnicas e/ou às orientações dos órgãos responsáveis pela prestação do serviço.

Art. 105. Nenhum elemento, fixo ou móvel, como folha de porta, portão, janela, grade ou assemelhado poderá projetar-se além dos limites do alinhamento frontal em altura inferior a 2,20 (dois metros e vinte) acima do nível do passeio.

**Seção II
Dos Passeios**

Art. 106. Compete ao proprietário a construção, reconstrução e conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno, edificados ou não, mantendo padronização estabelecida pela Prefeitura Municipal.

§1º Nas rotas que concentram os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios e telégrafos, bancos, entre outros, a Prefeitura será solidária ao proprietário na responsabilidade de construção, reconstrução e conservação dos passeios.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§2º A altura do meio-fio deverá ter até 20cm (vinte centímetros) de altura e o piso do passeio deverá ser de material resistente, antiderrapante e adequado à instalação em locais sujeitos à intempéries e ao trânsito público, considerando Norma Técnica vigente.

§3º Os passeios não poderão ser interrompidos por degraus ou mudanças abruptas de nível.

§4º Todos os passeios deverão ser construídos de acordo com as Normas Técnicas de acessibilidade vigentes, considerando, sempre que houver a necessidade técnica, a criação de rampas, guias, rebaixamentos e a colocação de pisos táteis para o deslocamento seguro de Pessoas com Deficiência (PcD) ou com mobilidade reduzida (PMR).

§5º Nos casos de acidentes e obras que afetem a integridade do passeio, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições originais do passeio danificado.

§6º Nos casos de passeios em ladeiras, quando o declive for muito acentuado poderão ser construídos degraus em conformidade com as dimensões máximas e mínimas estabelecidas no art. 158 desta Lei.

§7º Em determinadas vias onde a Prefeitura Municipal vier determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica, estética ou de economia popular a adequação do novo piso deverá ser executada num prazo máximo de 12 (doze) meses.

§8º A instalação de postes nos passeios públicos deverá garantir a livre circulação de transeuntes.

§9º Nas vias arteriais e coletoras caracterizadas pelo tráfego de ônibus, carga e predominantemente comerciais serão adotadas as medidas mínimas de 2m (dois metros).

§10. Nas vias locais caracterizadas pelo acesso direto às áreas residenciais, baixa fluidez serão adotadas as medidas mínimas de 1,5m (um metro e meio).

Art. 107. Os acessos de veículos aos lotes deverão ser feitos, obrigatoriamente, por meio de rebaixamento do meio-fio, sem uso de rampas ou quaisquer outros elementos na sarjeta ou projetados dentro da faixa de rolamento que interrompem o fluxo natural de águas pluviais.

Parágrafo único. Não será permitido o rampeamento da calçada para acesso de veículos a garagens que impliquem degraus ou mudanças abruptas de nível, devendo o proprietário solucionar o desnível dentro do seu imóvel.

Art. 108. São obrigatórias e competem aos seus proprietários, a construção, reconstrução e conservação das vedações lindeiras aos passeios, sejam elas muros ou cercas, em toda a extensão das testadas dos terrenos edificadas ou não.

Parágrafo único. Nas vedações referidas no *caput* deste artigo são proibidos quaisquer elementos afixados que restrinjam ou impeçam o livre trânsito do público no passeio.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 109. É vedada qualquer tipo de intervenção, construção ou instalações de estruturas permanentes sobre os passeios públicos, pista de rolamento e sarjetas (quando obstruir o fluxo natural das águas pluviais), salvo quando do interesse público.

Parágrafo único. Será permitido ao Poder Público, conceder autorização, em caráter precário, para implantação de estruturas removíveis sobre os passeios públicos, conforme disposto no Código de Posturas.

Seção III
Dos Muros e Sistemas de Contenção de Encostas

Art. 110. Os muros de contenção de encostas e nivelamento de grade serão licenciados mediante apresentação de projeto e memorial assinados por profissional competente.

Parágrafo único. O proprietário ou possuidor do imóvel que constatar perigo de ruína ou desabamento pode, devidamente assistido por profissional habilitado, dar início imediato às obras de emergência, comunicando o fato através de processo administrativo, com anotação de responsabilidade técnica, à Prefeitura justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria. O Responsável terá prazo de 72h (setenta e duas horas) para protocolar processo de licenciamento.

Art. 111. Será exigido dos proprietários no ato da aprovação do projeto de edificação, responsável técnico pela solução de contenção de encostas adotada, observando o disposto nesta Lei, sempre que se erigir construção nas seguintes situações:

- I – em terrenos acidentados com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- II – sempre que houver desnível significativo entre o terreno a ser edificado e logradouro público, ou entre os lotes vizinhos, de modo que possa ameaçar a segurança das construções existentes;
- III – quando a solução arquitetônica adotada exigir cortes no terreno;
- IV – em áreas onde sejam identificadas situações de vulnerabilidade à erosão e deslizamentos, de acordo com estudos técnicos;
- V – Anotação de responsabilidade técnica dos sistemas de contenção de encostas e do cálculo estrutural.

Art. 112. Não serão permitidos muros, cercas e demais vedações à jusante das vias de acesso que impeçam ou reduzam a vista panorâmica, prejudicando os aspectos paisagísticos e históricos das áreas localizadas nos corredores turísticos da cidade, em ZEIATOC e no entorno de bens tombados.

Parágrafo único. Poderá ser previsto muro com altura máxima de 80 cm (oitenta centímetros) podendo ser completado em altura por grade ou tela, ou a critério do órgão tutelar quando se tratar de bem tombado.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025**Seção IV
Do Movimento de Terra**

Art. 113. Qualquer movimento de terra deverá ser licenciado e executado, conforme as normas ambientais pertinentes.

**Seção V
Do Terreno e das Fundações**

Art. 114. As fundações não poderão invadir o leito da via pública.

§1º O movimento dos materiais e equipamentos necessários à execução de estruturas será feita, exclusivamente, dentro do espaço aéreo do imóvel.

§2º O terreno sem edificação deverá ser mantido livre de entulhos ou lixo e drenado.

**Seção VI
Das Sobrelojas**

Art. 115. Sobreloja é o piso intermediário situado entre o piso e o teto da loja, com acesso exclusivo desta e sem utilização como unidade autônoma, podendo ocupar toda a área de projeção da loja.

Parágrafo único. O pé direito mínimo das sobrelojas é de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

**Seção VII
Dos Jirais**

Art. 116. Os jirais são compartimentos não habitáveis, somente permitido para depósito de materiais, sendo considerada área de permanência transitória.

Parágrafo único. Os jirais deverão atender às seguintes condições:

I – permitir altura do pé-direito de 2,10m (dois metros e vinte centímetros) no nível inferior;

II – pode ocupar no máximo 50% (cinquenta por cento) da área total de projeção do compartimento onde for construído;

III – ter acesso exclusivo, por escada fixa, pelo compartimento onde estiver implantado.

**Seção VIII
Dos Mezaninos**

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 117. Os mezaninos são compartimentos que podem abrigar cômodos de permanência prolongada e transitória, não podendo ser fechados com paredes elevadas à altura superior à de um guarda-corpo.

Art. 118. A construção de mezaninos é permitida, desde que não sejam prejudicadas as condições de ventilação, iluminação e segurança, tanto dos compartimentos onde estas construções forem implantadas como dos espaços nelas criados.

Art. 119. Os mezaninos deverão atender às seguintes condições:

I – permitir passagem livre com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) nos dois níveis de sua projeção;

II – projetar-se no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento para o qual estiver aberto;

III – ter acesso exclusivo, por escada fixa, pelo compartimento onde estiver implantado.

Parágrafo único. No caso de outros compartimentos situados sob a projeção do mezanino, que não tenham integração com o mesmo, deverá ser garantido o pé-direito mínimo, conforme demais dispositivos desta Lei.

Seção IX Das Mansardas

Art. 120. As mansardas são compartimentos habitáveis, localizadas nos vãos existentes entre o telhado condicionado por sua inclinação e a laje de cobertura da edificação, que podem abrigar cômodos de permanência prolongada, com janelas que se abrem sobre as águas do telhado.

Seção X Dos Subsolos

Art. 121. Os subsolos são pavimentos que podem conter compartimentos de ocupação transitória e de ocupação prolongada.

Art. 122. O perímetro dos subsolos poderá situar-se aquém ou além dos limites da projeção das partes da edificação erigidas acima do nível do solo, podendo se estender até as divisas do terreno, caso não haja outra restrição legal.

Art. 123. Considera-se subsolo semienterrado quando sua laje de teto estiver mais de 40 cm (quarenta centímetros) acima do nível natural do terreno e enterrado quando sua laje de teto estiver no máximo 40 cm (quarenta centímetros) acima do nível natural do terreno ou abaixo deste.

Art. 124. Quando houver desnível entre a laje de teto e o perfil do terreno, este poderá ser utilizado para fins de iluminação e ventilação natural sendo necessário, neste caso, que a área dos vãos de ventilação e/ou iluminação seja igual a 1/20 (um vinte avos) da área do subsolo.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 125. Quando os subsolos forem enterrados deverá haver obrigatoriamente sistemas de exaustão e ventilação mecânica em compartimentos de usos técnicos, como vestiários, sanitários e circulações principais; e sistemas de condicionamento de ar para os compartimentos de uso coletivo com permanência prolongada, como salões, auditórios, galerias, boates e outros locais de reunião.

§1º Os subsolos enterrados não entram no cálculo da taxa de ocupação.

§2º Quando houver possibilidade de implantação de compartimentos de permanência prolongada no subsolo, deverão ser observados todos os requisitos legais exigíveis, bem como as medidas relativas à segurança e conforto ambiental.

Art. 126. Nos subsolos destinados a estacionamentos deverá ser instalado sistema de exaustão e ventilação mecânica, mesmo que esse seja semienterrado, podendo, neste caso, o cálculo de troca mecânica de volume de ar ser conjugado com a troca natural de volume de ar.

Art. 127. Nos subsolos semienterrados destinados a garagem de prédio residencial multifamiliar e prédios comerciais destinados a escritórios, não será necessária a instalação de sistemas de ventilação e exaustão mecânica.

**Seção XI
Dos Porões**

Art. 128. Os porões são compartimentos que só devem abrigar cômodos de permanência transitória, não contando como pavimento, observando o disposto nesta Lei.

**Seção XII
Dos Toldos e Acessos Cobertos**

Art. 129. A colocação de toldos sobre o passeio, somente será permitida se atendidas as seguintes condições:

I – ser engastado na edificação, não podendo haver colunas de apoio;

II – ter balanço máximo de $\frac{3}{4}$ (três quartos) na calçada;

III – não possuir, quando abertos, elementos abaixo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) em relação ao nível do passeio;

IV – não prejudicar a arborização e a iluminação pública e não ocultar placas de sinalização pública;

V – não impactar negativamente na ambiência histórica ou no conjunto arquitetônico/paisagístico, no âmbito do patrimônio histórico, de edificações acauteladas nas esferas municipal, estadual ou federal.

Parágrafo único. É permitida a colocação de toldos no afastamento frontal.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 130. Os acessos cobertos serão permitidos na parte frontal das entradas de hotéis, hospitais, clubes, cinemas e teatros, desde que atendidas às seguintes exigências:

- I – abranger apenas a área do passeio contígua ao acesso principal do imóvel;
- II – ter estrutura metálica ou similar removível;
- III – ter apoios exclusivamente no alinhamento do imóvel, de modo a deixar livre todo o vão compreendido pela largura do passeio;
- IV – observar passagem livre de altura não inferior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);
- V – ter largura máxima de 3,00 m (três metros).

**Seção XIII
Das Coberturas e Beirais**

Art. 131. As águas coletadas pelas coberturas e telhados serão esgotadas dentro dos limites do lote e conduzidas à rede de drenagem pública por meio de tubulação, não sendo permitido o deságue diretamente sobre logradouros públicos.

§1º Não são considerados como área construída os beirais das edificações que se projetam até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em relação a seu perímetro.

§2º As edificações situadas no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores que permitam conduzir as águas devidamente canalizadas por debaixo do passeio até a sarjeta e/ou rede de drenagem pública.

Art. 132. Os terraços cobertos, total ou parcialmente, serão considerados como pavimento.

Parágrafo único. Poderão ser aproveitados para uso das edificações os espaços gerados pelos vãos de telhados, com sótãos habitáveis, ou mansardas, contando como área edificada.

**Seção XIV
Das Chaminés**

Art. 133. As chaminés de qualquer espécie serão executadas de maneira que a 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.

§1º As chaminés de lareiras, churrasqueiras e coifas deverão ultrapassar a cobertura no mínimo em 0,50 m (cinquenta centímetros).

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§2º A altura das chaminés industriais não poderá ser inferior a 5,00 m (cinco metros) do ponto mais alto das edificações num raio de 50,00 m (cinquenta metros).

§3º O Município poderá, a qualquer instante, solicitar a modificação das chaminés e o emprego de dispositivos de controle da poluição atmosférico, para cumprir o que dispõe o presente artigo e o Código de Meio Ambiente.

**Seção XV
Das Fachadas**

Art. 134. As fachadas e demais paredes externas das edificações, inclusive as das divisas do terreno deverão receber tratamento e ser convenientemente conservadas, considerando seu compromisso com a paisagem urbana.

Art. 135. É livre a composição das fachadas, excetuando-se as localizadas:

I – nas áreas acauteladas, ou em torno de bens ou conjuntos tombados ou preservados, devendo, nestes casos, serem ouvidos os órgãos competentes do Município, e, quando for o caso, do Estado ou da União;

II – nas áreas definidas em projetos especiais, destinadas a revitalização econômica, histórica, cultural, ambiental, paisagística e/ou urbana, tais como Centro, Vila Histórica de Mambucaba e ao longo da Rodovia Federal BR-101, devendo nestes casos, observar as diretrizes dos respectivos projetos especiais.

Art. 136. As fachadas no alinhamento de logradouros públicos não poderão ter, até a altura de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), saliências maiores que 0,10 m (dez centímetros).

§1º Os engenhos de publicidade fixados, permanentemente, em fachadas, marquises ou coberturas de estabelecimentos comerciais e/ou de serviços, deverão atender a normatização específica.

§2º Os medidores de concessionárias de serviços públicos deverão estar embutidos nas fachadas.

§3º Os equipamentos de ar-condicionado fixados nas fachadas das edificações estarão sujeitos à apresentação de responsabilidade técnica pela instalação e segurança da estrutura.

Art. 137. Deverão ser embutidos todos os tubos de instalação hidráulica e esgotamento sanitário nas fachadas frontais.

Parágrafo único. Este artigo se aplica somente às novas obras e regularização das existentes.

**Seção XVI
Das Marquises**

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 138. São consideradas marquises as estruturas em balanços destinados exclusivamente à cobertura e proteção de pedestres, situadas nas testadas das edificações construídas no alinhamento, e sua construção deverão obedecer às seguintes condições:

I – não poderão exceder a $\frac{3}{4}$ (três quartos) da largura do passeio com balanço máximo de 2,00 m (dois metros);

II – nenhum de seus elementos componentes, estruturais ou decorativos, poderá estar a menos de 3,00 m (três metros) acima do passeio público;

III – não poderão prejudicar os serviços públicos de iluminação, arborização, placas de nomenclatura, sinalização ou numeração e os serviços prestados por meio de fios ou cabos aéreos;

IV – serão construídas de material impermeável ou terão tratamento impermeabilizante;

V – permitirão escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote, através de condutores embutidos e encaminhados à rede própria.

Art. 139. São permitidos marquises no afastamento frontal mínimo.

**Seção XVII
Das Guaritas**

Art. 140. Será permitida a construção de guaritas destinadas a cabines para segurança, porteiro ou guarda, quando localizadas no afastamento frontal obrigatório, desde que a área máxima não ultrapasse 9,0 m² (nove metros quadrados) e um único pavimento.

**Seção XVIII
Classificação dos Compartimentos**

Art. 141. Os compartimentos das edificações se classificam em:

I – compartimentos de permanência prolongada;

II – compartimentos de permanência transitória.

§1º São considerados compartimentos de permanência prolongada: salas, cômodos destinados ao preparo e ao consumo de alimentos, ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho.

§2º São considerados compartimentos de permanência transitória: as circulações, banheiros, lavabos, áreas de serviços, vestiários, vestíbulos, garagens, hall de acesso, circulação vertical, depósitos e compartimentos de instalações especiais com acesso restrito em tempo reduzido.

**Seção XIX
Altura dos Compartimentos (Pé-Direito)**

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 142. Pé-direito é a distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto acabado de um compartimento, cujas medidas mínimas para as edificações são:

I – 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para os compartimentos de permanência prolongada;

II – 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) para os compartimentos de permanência transitória;

III – 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) para galerias comerciais destinadas a lojas e locais de venda, e 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) para as demais circulações e corredores;

IV – 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) para edificações destinadas à indústria e ao comércio em geral quando a área do compartimento for superior a 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados).

§1º Quando a área de compartimento de edificações destinadas à indústria e ao comércio em geral for inferior a 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados), o pé-direito poderá respeitar o mínimo de 3,00 m (três metros);

§2º Admite-se para cozinhas residenciais, pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

§3º Admite-se para banheiros e lavabos, pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

§4º Nos casos de tetos inclinados, o ponto mais baixo deverá ter altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

§5º No caso de varandas com tetos inclinados, o ponto mais baixo deverá ter altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros);

§6º Outros compartimentos com utilização específica terão seu pé-direito especificado neste Código nas respectivas seções.

Seção XX
Dimensionamento dos Compartimentos

Art. 143. Os compartimentos deverão cumprir com as dimensões mínimas relacionadas no quadro a seguir:

QUADRO I – DIMENSIONAMENTOS

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Compartimento	Área mínima	Dimensão Mínima	Pé-direito Mínimo	Vão de acesso principal
Sala	12,00 m ²	2,40 m	2,50 m	0,80 m
Quarto	7,00 m ²	2,40 m	2,50 m	0,70 m
Quarto/Sala (conjugado)	15,00 m ²	2,40 m	2,50 m	0,80 m
Escritório	7,00 m ²	2,40 m	2,50 m	0,70 m
Cozinha	4,00 m ²	1,50 m	2,40 m	0,80 m
Sala/Cozinha (conjugado)	15,00 m ²	2,40 m	2,50 m	0,80 m
Copa	4,00 m ²	2,40 m	2,40 m	0,70 m
Banheiro	2,40 m ²	1,20 m	2,20 m	0,60 m
Lavabo	1,50 m ²	0,80 m	2,20 m	0,60 m
Circulação	-	0,80 m	2,40 m	0,70 m
Garagem (por veículo)	12,50 m ²	2,50 m	2,20 m	2,50 m
Área de Serviço	2,50 m ²	1,50 m	2,40 m	0,80 m

§1º Os compartimentos de permanência prolongada, exceto cozinhas, deverão permitir a inscrição de um círculo de 2.80m (dois metros e oitenta centímetros) de diâmetro em qualquer região de sua área do piso.

§2º Fica estabelecido para cozinhas e áreas de serviço, um círculo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso, e para os banheiros um círculo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de diâmetro.

§3º Poderá haver unidade residencial denominada quitinete, com dimensão mínima de 30,0 m² (trinta metros quadrados) de área útil, constituída no mínimo de sala, cozinha e banheiro, com ambientes conjugados.

§4º Em se tratando de dormitórios coletivos e enfermarias, a área mínima será de 5,0 m² (cinco metros quadrados) por leito.

§5º Admitir-se-á que haja o cômodo denominado quarto, com medida inferior a estabelecida na tabela do presente artigo, desde que haja ao menos 2 (dois) outros cômodos (quartos) com medidas compatíveis.

Seção XXI

Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Art. 144. Todos os compartimentos de permanência prolongada deverão dispor de vãos de ventilação e iluminação para o exterior da construção.

§1º Permite-se para os cômodos citados no *caput* deste artigo, a iluminação e ventilação por varandas, terraços cobertos, alpendres e áreas de serviço abertas desde que a distância dos vãos ao exterior da edificação não ultrapasse:

I – 5,0 m (cinco metros), nos casos de residências unifamiliares;

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

II – 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), nas residências multifamiliares.

§2º Além de portas e janelas convencionais, também são considerados vãos de iluminação e ventilação os elementos construtivos que permitem a passagem de luz e circulação de ar, denominados como elemento vazado, cobogó, gradil ou congêneres.

§3º Os tijolos de vidro poderão ser utilizados como alvenaria de vedação, desde que não sejam vazados para ventilação.

Art. 145. Os cômodos deverão ter vãos de iluminação e ventilação nas seguintes proporções mínimas:

- I – 1/6 (um sexto) da área do piso para os compartimentos de permanência prolongada;
- II – 1/8 (um oitavo) da área do piso para os compartimentos de permanência transitória;
- III – 1/20 (um vinte avos) da área do piso para os estacionamentos cobertos.

Art. 146. Admitir-se-á ventilação indireta ou soluções mecânicas para exaustão e ventilação somente nos compartimentos de permanência transitória e nos seguintes compartimentos de permanência prolongada:

- I – auditórios e halls de convenções;
- II – cinemas;
- III – teatros;
- IV – salões de exposições.

Art. 147. Quaisquer aberturas de vãos para iluminação, ventilação ou acesso, sacadas e terraços deverão respeitar os seguintes afastamentos mínimos:

- I – 0,75 m (setenta e cinco centímetros) contados a partir das divisas do terreno;
- II – 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) contados a partir das edificações vizinhas, situadas no mesmo lote para residenciais multifamiliares.

§1º Os vãos situados em prismas de ventilação e iluminação (PVI) deverão atender ao disposto na Subseção I desta Seção.

§2º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 75 cm (setenta e cinco centímetros).

§3º Este artigo se aplica somente às novas obras e regularização das existentes.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025**Subseção I
Dos Prismas de Ventilação e Iluminação (PVI)**

Art. 148. São prismas de ventilação e iluminação (PVI) os espaços livres dentro de uma edificação, sem vedação horizontal entre os pavimentos superpostos, que se destina a garantir a iluminação e ventilação dos compartimentos.

Art. 149. Os prismas de ventilação e iluminação (PVI) terão suas faces verticais definidas:

I – pelas paredes externas da edificação;

II – pelas paredes externas da edificação e divisa ou divisas dos lotes.

Art. 150. Os prismas de ventilação e iluminação (PVI) podem ser classificados conforme suas dimensões em Prismas Principais e Prismas Secundários.

§1º Os Prismas Secundários só poderão conter vãos de ventilação e iluminação de compartimentos de permanência transitória e os Prismas Principais poderão conter vãos de ventilação e iluminação de quaisquer compartimentos.

§2º Os prismas que contém varandas, terraços cobertos, alpendres ou áreas de serviço abertas serão classificados conforme o tipo de compartimento que estiver ventilando através dos mesmos.

§3º As dimensões dos Prismas Principais e Secundários serão aquelas que permitirão a inscrição de um círculo na respectiva secção horizontal, cujos diâmetros mínimos são definidos no quadro a seguir:

**QUADRO II
PRISMAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO**

Número de Pavimentos	Prisma principal Diâmetro (m)	Prisma secundário Diâmetro (m)
De 02 até 04 pavimentos	3,00 m	1,50 m
De 05 pavimentos ou mais pavimentos	4,00 m	1,50 m

§4º Somente para residências unifamiliares admitir-se-á 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o diâmetro dos círculos inscritos nos Prismas Principais e 0,90m (noventa centímetros) para os diâmetros dos círculos inscritos nos Prismas Secundários.

§5º Os prismas de ventilação e iluminação deverão ser revestidos internamente em cor clara.

§6º Os prismas de ventilação e iluminação deverão ser visitáveis na base, onde também deverá existir abertura que permita a circulação do ar, bem como não poderão possuir cobertura.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025**Seção XXII
Das Portas**

Art. 151. As portas terão, no mínimo, altura de 2,10m (dois metros e dez centímetros), sendo que os vãos de passagem e porta de uso privativo deverá ter vão-livre mínimo de:

I – 0,80m (oitenta centímetros), para portas de entrada;

II – 0,70m (setenta centímetros), para portas de quartos e outros compartimentos em geral;

III – 0,60m (sessenta centímetros), para portas de banheiros e lavabos.

Parágrafo único. Nenhuma porta de acesso a um compartimento habitável poderá ter largura e altura inferiores a 0,60 m (sessenta centímetros) e a altura de 2,10 m (dois metros e dez centímetros), respectivamente.

Art. 152. As portas dos compartimentos que tiverem instalação de aquecedores a gás deverão ser dotadas de elementos em sua parte inferior de forma a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação de eventual escapamento de gás.

Art. 153. As edificações destinadas à reunião e diversão públicas, deverão atender às seguintes exigências quanto às portas:

I – as portas de saída dos locais de reunião devem se comunicar, sempre que possível diretamente com a via pública, e terem as portas de entrada e saída independentes;

II – a abertura das folhas das portas de saída dos locais de reunião deverá ser feita na direção de dentro para fora não podendo, portanto, abrir diretamente sobre o passeio do logradouro público;

III – as portas de entrada e de saída de público, deverão estar situadas de modo a não haver sobreposição de fluxo, com largura mínima de 2,00 m (dois metros), sendo que a soma das larguras de todas as portas equivalerá a uma largura total correspondente a 1,00 (um metro) para cada 100 (cem) pessoas.

Art. 154. As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de comércio deverão ser dimensionadas em função da soma das áreas úteis comerciais, na proporção de 1,00m (um metro) de largura para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área útil, sempre respeitando o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

**Seção XXIII
Corredores, Circulações, Escadas e Rampas****Subseção I
Dos Corredores e Circulações**

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 155. Os corredores, áreas de circulação e acesso deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I – de uso privativo: nas residências, escritórios, consultórios e congêneres, deverão possuir a largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);

II – de uso coletivo:

a) nas edificações residenciais multifamiliares (corredores de uso comum), comerciais ou de serviços, a largura mínima, será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para até 10,00m (dez metros) de extensão, acrescentando-se 0,05 m (cinco centímetros) por metro ou fração que exceder aos 10,00m (dez metros), computada a extensão a partir da sua extremidade até o ponto médio da circulação vertical de escoamento;

b) nas edificações comerciais e de serviços, as circulações deverão atender ao disposto no art. 226 deste Código;

c) os locais de reunião de público em geral deverão atender às seguintes disposições:

1) a largura mínima total das circulações para escoamento de público deverá corresponder a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas ou fração, respeitando o mínimo de 2,00m (dois metros);

2) quando o escoamento do público se fizer através de corredores ou galerias, estes possuirão uma largura constante até o alinhamento do logradouro, igual à soma das larguras das portas que para eles se abrirem;

3) as circulações, em um mesmo nível, dos locais de reunião até 500,00m² (quinhentos metros quadrados), terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

4) ultrapassada a área de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura da circulação, por metro quadrado excedente;

d) nos hotéis, a largura mínima da circulação será:

1) na área ou pavimento de hospedagem: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), acrescentando-se 0,05m (cinco centímetros) por metro que exceder aos 10,00 m de comprimento;

2) nos corredores de serviços: 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

e) nas pousadas, a largura mínima da circulação será:

1) na área ou pavimento de hospedagem: 1,20 m (um metro e vinte centímetros), acrescentando-se 0,05m (cinco centímetros) por metro que exceder aos 10,00m (dez metros) de comprimento;

2) nos corredores de serviços: 1,00m (um metro);

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

f) quando em indústrias, depósitos e oficinas, a largura mínima será de 10% (dez por cento) do comprimento, não podendo ser inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

g) quando em usos de saúde com internação, a largura das circulações não poderá ser inferior a 2,00 (dois metros);

h) quando em estabelecimentos escolares a largura das circulações não poderá ser inferior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 156. A largura obrigatória das passagens e circulações deverá ser isenta de obstáculos, componentes estruturais, mochetas, paredes divisórias, lixeiras, telefones públicos, bancos, floreiras e outros elementos que possam restringir ou reduzir o livre trânsito.

**Subseção II
Das Escadas**

Art. 157. Nas edificações de uso coletivo deverá, obrigatoriamente, existir interligação entre todos os pavimentos através de escadas ou rampas adequadas, inclusive, para a acessibilidade para Pessoas com Deficiência (PcD) ou com Mobilidade Reduzida (PMR) de acordo com as Normas Técnicas de acessibilidade estabelecidas pela ABNT NBR 9050 e normas complementares.

Art. 158. As construções de escadas de uso privativo, comum ou coletivo deverão atender aos seguintes aspectos:

I – ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros), quando se tratar de unidades autônomas;

II – ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), quando se tratar de unidades comuns e coletivas;

III – ter largura mínima de 2,00m (dois metros), quando inseridas em galerias ou centros comerciais;

IV – nos locais de reunião e usos especiais a largura será dimensionada na base de 1,00m (um metro) para cada 200 (duzentas) pessoas, não podendo ser inferior a 2,00m (dois metros);

V – nos estádios, as interligações dos diferentes níveis deverão ter largura livre de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada 1000 (mil) pessoas ou fração, não podendo ser inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

VI – quando se tratar de acessos, para uso secundário, para manutenção a casas de máquinas e de bombas e similares, a largura poderá ser reduzida para um mínimo de 0,60m (sessenta centímetros);

VII – As dimensões dos pisos e espelhos devem ser constantes em toda a escada ou degraus isolados e para o dimensionamento, devem ser atendidas as seguintes condições:

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

- a) $0,63 \text{ m} \leq p + 2e \leq 0,65 \text{ m}$;
- b) pisos (p): $0,28 \text{ m} \leq p \leq 0,32 \text{ m}$; e
- c) espelhos (e): $0,16 \text{ m} \leq e \leq 0,18 \text{ m}$.

VIII – serem construídas de material incombustível e terem o piso revestido de material antiderrapante;

IX – serem dotadas de corrimão contínuo, sem interrupção nos patamares quando se elevarem a mais de 1,00m (um metro) sobre o nível de piso mais baixo;

X – não poderão ser dotadas de lixeira ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como de tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça;

XI – o patamar de acesso ao pavimento deverá estar no mesmo nível do piso da circulação;

XII – a sequência de degraus entre diferentes níveis será preferencialmente reta, devendo existir patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando exceder a 16 (dezesseis) degraus;

XIII – sempre que possível, contar com vãos para renovação de ar e iluminação natural na proporção descrita nos locais de ocupação transitória, exceto nas escadas de serviço projetadas para rota de fuga, que deverão atender o Código de Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro (CBMERJ);

XIV – nos hotéis ou hotéis residência que não forem dotados de elevador, a largura mínima será de 2,00m (dois metros);

XV – serem dispostas de forma a assegurar passagem com altura livre igual ou superior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

Parágrafo único. Caso o pavimento tenha mais de uma escada que atenda ao mesmo objetivo, o atendimento do inciso XII poderá ser considerado em apenas uma escada.

Art. 159. As escadas que atendem a mais de quatro pavimentos serão enclausuradas e, além do estabelecido nas demais disposições desta Lei, deverão atender aos seguintes requisitos:

I – ser envolvida por paredes de 0,25m (vinte e cinco centímetros) de alvenaria ou 0,15(quinze centímetros) de concreto, ou outro material comprovadamente resistente ao fogo durante um período de quatro horas;

II – apresentar comunicação com área de uso comum do pavimento, somente através de porta corta-fogo leve, com largura mínima de 0,90 (noventa centímetros), abrindo no sentido do movimento de saída;

III – ter lances retos, não se permitindo degraus e patamares em leque;

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

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

V – dispor de circuitos de iluminação de emergências alimentadas por bateria nas caixas de escadas e nas escadas;

VI – atender o Código de Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro (CBMERJ).

Art. 160. As escadas do tipo “caracol” ou em “leque” só serão admitidas para acessos a torres, adegas, jiraus, mezaninos, sobrelojas ou no interior de uma mesma unidade residencial.

Parágrafo único. Seu diâmetro mínimo permitido será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uso residencial e 1,70m (um metro e setenta centímetros) para uso comercial.

Art. 161. As escadas do tipo “marinheiro” só serão admitidas para acessos a torres e casas de máquinas.

Art. 162. A existência de elevador ou escada rolante em uma edificação não dispensa nem substitui a construção de escada.

**Subseção III
Das Rampas**

Art. 163. As rampas deverão respeitar os limites máximos de inclinação referenciados pela ABNT NBR 9050 vigente, considerando os desníveis a serem vencidos e o número de segmentos, ademais, deverão ser compostas de material incombustível quando forem meio de escoamento vertical da edificação.

Parágrafo único. Toda rampa deverá ser executada com material antiderrapante no piso.

Art. 164. As edificações destinadas a quaisquer usos que proporcionem a concentração de mais de 300 (trezentas) pessoas ou locais de reunião para mais de 100 (cem) pessoas e que possuam desníveis deverão ser dotadas de rampa com largura mínima de 1,20 (um metro e vinte centímetros) para permitir que Pessoas com Deficiência (PcD) ou Mobilidade Reduzida (PMR) se desloquem sem obstáculos do logradouro público ou de uma área externa até a entrada do imóvel.

Parágrafo único. No interior das edificações indicadas no *caput* deste artigo também deverão ser previstos meios para deslocamentos de Pessoas com Deficiência (PcD) ou Mobilidade Reduzida (PMR), sendo que as rampas poderão ser substituídas por elevadores ou meios mecânicos adequados.

Art. 165. Quando as rampas forem utilizadas em substituição às escadas, deverão assegurar passagem com as larguras e altura livre não inferiores às previstas no art.158.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 166. No início e término das rampas, o pavimento deverá ter piso tátil para a orientação de pessoas com deficiência visual.

Art. 167. Serão obrigatórios patamares intermediários sempre que:

I – a rampa vencer desnível superior a 3,25m (três metros e vinte e cinco centímetros);

II – houver mudança da direção em rampa de uso coletivo.

Parágrafo único. Os patamares deverão atender aos seguintes comprimentos mínimos:

I – 0,80m (oitenta centímetros) quando em rampa privativa;

II – 1,20m (um metro e vinte centímetros) quando em rampa coletiva sem mudança de direção;

III – a mesma largura da rampa, quando esta for coletiva e houver mudança de direção, de forma a não reduzir o fluxo de pessoas.

Art. 168. Não será permitida a colocação de portas em rampas, devendo àquelas se situarem em patamares planos com comprimentos, em ambos os lados, não inferiores aos previstos no artigo anterior.

Seção XXIV
Instalações em Geral

Subseção I
Das Instalações Hidráulicas

Art. 169. Toda edificação deverá possuir reservatório de água próprio que serão dimensionados pela estimativa de consumo diário da edificação, devendo obedecer aos seguintes critérios:

I – para ocupação residencial:

a) consumo diário de 200 l/pessoa (duzentos litros por pessoa);

b) para o cálculo da demanda populacional considerar 2 (duas) pessoas por dormitório de até 12,00m² (doze metros quadrados) e 3 pessoas por dormitório com mais de 12,00 m² (doze metros quadrados);

II – para ocupação de escritórios, prestação de serviços e comércio em geral:

a) consumo diário de 50 l/pessoa (cinquenta litros por pessoa);

b) para o cálculo da demanda populacional considerar 1 (uma) pessoa por 7,5 m² (sete metros e cinquenta decímetros quadrados) de área de sala.

III – para ocupação com escolas, externatos:

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

a) consumo diário de 50 l/aluno (cinquenta litros por aluno);

IV – para ocupação com estabelecimentos hospitalares:

a) consumo diário de 250 l/leito (duzentos e cinquenta litros por leito);

V – para ocupação com teatros, cinemas, auditórios:

a) consumo diário de 2 l/lugar (dois litros por lugar);

VI – para ocupação com unidades industriais em geral:

a) consumo diário de 6 l/m² (seis litros por metro quadrado de área útil);

VII – para os demais usos, considerar a determinação da Concessionária de Abastecimento de Água.

§1º Será adotado reservatório inferior quando as condições piezométricas reinantes no órgão distribuidor forem insuficientes para que a água atinja o reservatório superior e ainda nas edificações de 4 (quatro) ou mais pavimentos.

§2º O volume calculado na forma deste artigo deverá ser acrescido ao volume do reservatório superior, necessário à reserva técnica para combate a incêndio, quando exigido pelo Corpo de Bombeiros.

Subseção II Das Instalações Sanitárias

Art. 170. Toda edificação que não seja servida por rede pública de esgotos sanitários deverá possuir sistema de tratamento e destinação de esgotos, individual ou coletivo próprio, projetado e construído de acordo com as normas da ABNT e conforme o disposto na presente seção, em função de sua lotação e da atividade desenvolvida.

§1º Os projetos de aprovação residenciais e multifamiliares deverão apresentar projeto de esgotamento sanitário e tratamento de efluentes, indicando a lotação máxima de pessoas no imóvel, considerando para este cálculo a ocupação dos dormitórios na proporção de duas pessoas por dormitório.

§2º Para os demais usos, considerar a determinação da Concessionária.

Art. 171. Todas as edificações localizadas nas áreas onde não houver sistema de tratamento dos esgotos sanitários deverão apresentar solução para disposição final das águas servidas:

I – as águas provenientes das pias de cozinha e copas deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem esgotadas;

II – deverá ser instalada caixa de inspeção no final do tratamento de efluentes, antes do lançamento no sumidouro, corpos hídricos ou redes públicas.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Parágrafo único. Fica proibida a colocação de fossa, filtro, sumidouro nas calçadas ou áreas públicas exceto obras de utilidade pública.

Art. 172. Quanto às edificações de uso não residencial deverão dispor de instalações sanitárias nas seguintes quantidades mínimas:

I – edificações comerciais e serviços de áreas de uso comum: mínimo de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 20 (vinte) pessoas;

II – salas ou escritórios comerciais e de prestação de serviços – no mínimo de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório por unidade;

III – serviços de hospedagem e serviços de saúde com internação:

a) 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada unidade de hospedagem e internação;

b) nas demais áreas: 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) pessoas;

IV – locais de reunião: 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório para cada 50 (cinquenta) pessoas;

V – outras destinações: 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório para cada 50 (cinquenta) pessoas.

§1º Nos sanitários masculinos, 50% (cinquenta por cento) dos vasos sanitários poderão ser substituídos por mictórios.

§2º Deverão ser providas de antecâmara ou anteparo às instalações que derem acesso direto à compartimento destinado à cozinha, refeitório, manipulação, armazenagem e consumo de alimentos.

§3º Quando, em função de atividades desenvolvidas, for prevista a instalação de chuveiros, estes serão calculados na proporção de 1 (um) para cada 20 (vinte) usuários.

§4º Serão obrigatórias instalações sanitárias para Pessoas com Deficiência (PcD) na relação de 5% (cinco por cento) da proporção estabelecida nos incisos I, II, III e IV do presente artigo, com no mínimo de 1 (um), nos seguintes casos:

I – locais de reunião com mais de 100 (cem) pessoas;

II – qualquer outro uso com mais de 300 (trezentas) pessoas.

§5º As instalações sanitárias para Pessoas com Deficiência (PcD), presentes neste artigo, deverão ser executadas conforme a Norma ABNT 9050 vigente.

§6º Nos diferentes usos e atividades, as instalações sanitárias destinadas aos empregados, quando exigidas, deverão ser separadas dos demais e também por gênero, obedecendo aos artigos desta seção.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Subseção III

Das Instalações para escoamento de Águas Pluviais e de Infiltração

Art. 173. Os terrenos, ao receberem edificações, deverão ser convenientemente preparados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltração com adoção de medidas de controle da erosão.

Art. 174. Não será permitido, despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas e redes coletoras de esgotamento sanitário, devendo as mesmas serem ligadas por canalização sob o passeio à sarjeta e/ou rede coletora própria, de acordo com as normas em vigor.

Parágrafo único. Somente o município poderá autorizar ou promover a eliminação ou canalização de redes pluviais bem como a alteração do curso das águas.

Subseção IV

Das Instalações para Armazenamento de Lixo

Art. 175. As edificações de uso multifamiliar ou misto com área de construção superior a 300,00 m² (trezentos metros quadrados) ou mais de 05 (cinco) unidades autônomas e as edificações não residenciais com área de construção superior a 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) deverão ser dotados de depósito central de lixo, situado no pavimento de acesso ou em subsolo, e com acesso à via pública por passagem ou corredor com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Parágrafo único. Ficam dispensadas do atendimento ao *caput* deste artigo as edificações destinadas a garagens comerciais, templos, cinemas, teatros, auditórios e assemelhados.

Art. 176. O depósito central de lixo deverá ter:

I – área mínima de 5,0 m² (cinco metros quadrados);

II – porta de acesso com dimensões mínimas de 0,80 m (oitenta centímetros) de largura e 2,10 m (dois metros e dez centímetros) de altura, com pé-direito mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

III – as paredes até a altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e os pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente a produtos corrosivos;

IV – ponto de água e ralo para escoamento da água de lavação.

Art. 177. As edificações verticais com 04 (quatro) ou mais pavimentos, dotadas de depósito central de lixo, deverão possuir sistema de coleta de lixo composto de compartimento de coleta em cada pavimento, boca coletora, porta caçamba e tubo de queda que conduza os resíduos sólidos a depósito apropriado.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§1º O Compartimento de Coleta nos Pavimentos deverá ter dimensão mínima de 0,50 m² (cinquenta decímetros quadrados) e seu piso e paredes revestidos com material cerâmico, ou similar, que ofereça idênticas características de impermeabilidade e resistência e ser dotado de porta com abertura para o seu interior.

§2º O Tubo de Queda vertical deverá ser construído com seção horizontal em diâmetro interno mínimo de 0,40 m (quarenta centímetros) e máximo de 0,50 m (cinquenta centímetros) em toda a sua extensão, sem qualquer desvio e em uma única prumada, destinado à descida por ação da gravidade dos resíduos sólidos.

§3º O lixo deverá ser vazado no Tubo de Queda através da Porta caçamba.

§4º A porta caçamba é o equipamento instalado na boca coletora destinado a lançar no tubo de queda os resíduos sólidos, com fechamento automático.

§5º A instalação da porta caçamba deverá ser feita de forma que o seu eixo fique de 0,80m (oitenta centímetros) a 1,00m (um metro) do piso.

Subseção V**Das Instalações de Elevadores, Escadas e Esteiras Rolantes**

Art. 178. Será obrigatório o uso de elevadores ou escadas rolantes, atendendo a todos os pavimentos, quando o desnível da soleira principal de entrada do pavimento térreo até o nível do piso do pavimento mais elevado for superior a 10,00 m (dez metros), ou que a construção tenha 4 (quatro) ou mais pavimentos.

§1º A existência de elevador na edificação não dispensa a construção de escada.

§2º A distância mínima permitida para a construção de paredes em frente às portas dos elevadores, medida perpendicularmente ao eixo das mesmas, será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edifícios residenciais e de 2,00m (dois metros) para edifícios comerciais ou mistos.

§3º Para os conjuntos habitacionais de interesse social, os elevadores serão obrigatórios em edificações com 5 (cinco) ou mais pavimentos.

Art. 179. Os patamares de acesso e saídas das escadas e/ou esteiras rolantes terão largura e comprimento não inferiores a duas vezes a largura das mesmas.

Art. 180. As edificações dotadas de escadas rolantes deverão obrigatoriamente ter escadas convencionais para permitirem o acesso aos diversos níveis do prédio.

**CAPÍTULO VII
CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

Art. 181. Conforme a utilização a que se destinam, as edificações classificam-se em:

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

- I – edificações para usos residenciais em geral;
- II – edificações para usos comerciais e de serviços;
- III – edificações para usos industriais;
- IV – edificações para usos educacionais;
- V – edificações para usos de saúde;
- VI – edificações para locais de reuniões;
- VII – construção em áreas costeiras;
- VIII – construção em geral;
- IX – dos equipamentos públicos.

Seção I
Das Edificações para Usos Residenciais em Geral

Art. 182. As residências podem ser classificadas, segundo sua utilização, como unifamiliar ou multifamiliar.

I – entende-se como unifamiliar a edificação destinada ao uso residencial com a 2 (duas) unidades autônomas por lote;

II – entende-se como multifamiliar a edificação ou conjunto de edificações destinadas ao uso residencial com mais de 2 (duas) unidades autônomas por lote.

§1º Classificam-se como multifamiliar as edificações ou os conjuntos de edificações agrupados verticalmente ou horizontalmente.

§2º As edificações denominadas como residencial com serviços (apart-hotel ou hotel residência) enquadram-se na definição de residência multifamiliar, no que couber.

§3º Ao grupamento de edificações com até 8 (oito) unidades por lote, aplicam-se os requisitos de unifamiliar.

Subseção I
Das Edificações Residenciais Unifamiliars em Zeis

Art. 183. Para fins de regularização, as edificações unifamiliars estão desobrigadas a cumprir as dimensões mínimas, devendo, no entanto, cumprir com os demais dispostos na legislação, em especial os índices relativos ao uso e ocupação do solo.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Parágrafo único. As demais residências unifamiliares a serem erigidas no Município de Angra dos Reis deverão respeitar as exigências deste Código.

**Subseção II
Das Edificações Multifamiliares**

Art. 184. As edificações de uso multifamiliar com mais de 8 (cinco) unidades, além de atender as demais disposições deste Código, deverão obedecer às seguintes condições:

I – cumprir com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II – ter local centralizado para administração com banheiro e depósito de material de consumo da edificação com área equivalente a 0,5% (meio por cento) do total da área construída, sendo aceitável o limite mínimo de 5,00 m² (cinco metros quadrados) quando tiverem menos do que 1000 m² (mil metros quadrados) de área construída, exceto para edificações multifamiliares com até 5 (cinco) unidades;

III – atendendo ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, ter área de lazer de acordo com os seguintes critérios;

a) a área mínima de lazer é de 30,00 m² (trinta metros quadrados);

b) para os conjuntos residenciais verticais, esta área poderá ser computada no corpo do edifício;

c) o seu dimensionamento não pode ser feito por adição de áreas parciais isoladas;

d) a forma deve permitir, em qualquer ponto, inscrição de um círculo com raio de 5,00 m (cinco metros).

IV – Deverá possuir vagas para estacionamento de veículos, conforme disposto na Subseção;

V – Seção III deste Capítulo.

**Subseção III
Das Edificações Destinadas a Meios de Hospedagem**

Art. 185. As edificações destinadas a meios de hospedagem são os hotéis, hotéis residência (apart-hotéis), motéis, pousadas e pensões.

§1º Para as edificações destinadas a hotéis e hotéis residência são obrigatórias as seguintes partes comuns:

I – áreas de recepção para serviços de portaria e serviços correlatos;

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

- II - sala de estar;
- III – compartimento próprio para a administração;
- IV – área para prestação de serviços de alimentação;
- V – vestiários e sanitários de serviço separados por gênero;
- VI – sanitários públicos com acesso de uso nas áreas sociais;
- VII – áreas para refeições de funcionários;
- VIII – áreas para estocagem de lixo úmido e lixo seco;
- IX – entrada de serviço independente.

comuns: §2º Para as edificações destinadas a motéis são obrigatórias as seguintes partes

- I – área para serviço de portaria;
- II – compartimento próprio para a administração;
- III – vestiários e sanitários de serviço separados por gênero;
- IV – áreas para refeições de funcionários;
- V – áreas para estocagem de lixo úmido e lixo seco;
- VI – estacionamento com capacidade mínima de uma vaga para cada unidade

habitacional.

comuns: §3º Para as edificações destinadas a pousadas são obrigatórias as seguintes partes

- I – área para serviços de portaria e administração;
- II – área de estar e serviços de alimentação;
- III – vestiários e sanitários de serviço separados por gênero;
- IV – sanitários públicos com acesso de uso nas áreas sociais;
- V – áreas para estocagem de lixo úmido e lixo seco.

comuns: §4º Para as edificações que atuem como pensões são obrigatórias as seguintes partes

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

I – área para serviço de portaria;

II – área de estar;

III – sanitário público na área social;

IV – áreas para estocagem de lixo úmido e lixo seco;

V – área para prestação de serviços de alimentação, quando se dispuserem a prestar serviços de alimentação.

Art. 186. As unidades habitacionais dos hotéis e motéis serão constituídas, no mínimo, de um compartimento habitável (quarto), um vestíbulo de acesso e um banheiro privativo, perfazendo uma área útil total, mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados), sendo o quarto com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 187. As unidades habitacionais de hotéis residência (apart-hotel) serão constituídas, no mínimo, de dois compartimentos habitáveis, um banheiro privativo e outro compartimento que poderá conter a integração entre sala, quarto e cozinha perfazendo uma área útil total mínima de 30,00m² (trinta metros quadrados).

Art. 188. As unidades habitacionais de pousadas serão constituídas, no mínimo, de um compartimento habitável (quarto) e um banheiro privativo, perfazendo uma área mínima de 15,00m² (quinze metros quadrados) sendo o quarto com largura mínima de 3,00 m (três metros).

Art. 189. As edificações deverão ter instalações com vasos sanitários e lavatórios adequados para Pessoas com Deficiência (PcD) proporcionais ao número de usuários da edificação, conforme art. 172.

**Subseção IV
Dos Campings**

Art. 190. Os “campings” deverão obedecer às seguintes características básicas:

I – a área de camping deverá ser de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno;

II – possuir sistema próprio de coleta e tratamento de esgotos;

III – possuir adequado sistema de distribuição de água;

IV – possuir adequado sistema de coleta, separação e destinação dos resíduos sólidos;

V – não poderão ocupar as faixas de areia das praias ou faixa marginal de proteção dos rios;

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

VI – quando no continente, deverão prever áreas de estacionamento compatíveis com sua dimensão, na proporção de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 40 m² (quarenta metros quadrados) de áreas de camping.

Parágrafo único. Os interessados em explorar e administrar acampamentos turísticos deverão requerer a licença, mediante apresentação de:

I – documentação exigida no art. 19;

II – projeto técnico indicando, além das exigências contidas no art. 2, as seguintes informações:

a) memorial descritivo da área indicando as condições de acesso e a capacidade máxima em número de usuários, número de barracas, trailers e motorhomes;

b) planta de situação com as cotas dos afastamentos, das edificações, das áreas previstas para estacionamento e acampamento com a demarcação dos seus limites e confrontações;

c) infraestrutura para cada módulo de acampamento;

d) sistema viário interno;

e) tratamento paisagístico;

f) medidas de recuperação das condições ambientais e recomposição florestal, quando necessário.

Art. 191. As áreas destinadas às instalações, deverão dispor de equipamentos suficientes para atender aos usuários do “camping”, nas seguintes proporções:

I – das instalações sanitárias e equipamentos de apoio:

a) vasos sanitários: 01 (um) masculino e 01 (um) feminino para cada 25 (vinte e cinco) pessoas;

b) lavatórios: 01 (um) masculino e 01 (um) feminino para cada 30 (trinta) pessoas;

c) chuveiros: 01 (um) masculino e 01 (um) feminino para cada 25 (vinte e cinco) pessoas;

II – banheiros sociais, masculino e feminino, adaptados para Pessoas com Deficiência (PcD), respeitando as normas e leis em vigor;

III – tanques de lavar roupas: 01 (um) para cada 70 (setenta) pessoas;

IV – pias específicas para lavar pratos: 01 (um) para cada 40 (quarenta) pessoas;

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

V – caixa d'água com capacidade para garantir oferta de 100l (cem litros) de água por campista.

Art. 192. Quanto aos limites e dimensões de utilização da área de “camping”, deverão ser observados os seguintes critérios:

I – a demarcação dos limites e confrontações da área do “camping” deverão ser apresentados em planta e demarcados fisicamente no local com elementos construtivos fixos;

II – a área acampável será dimensionada em função do módulo mínimo de 4,0m² (quatro metros quadrados) por usuário.

Seção II
Edificações para Usos Comerciais e de Serviços

Subseção I
Dos Edifícios e Galerias Comerciais

Art. 193. As galerias e centros comerciais, além das disposições deste código que lhes forem aplicáveis, poderão ter:

I – o hall dos elevadores constituindo espaço independente das circulações;

II – balcões e guichês recuados, no mínimo, 0,80 m (oitenta centímetros) do alinhamento da loja, quando abertos para a circulação.

§1º As lojas que não dispuserem de aberturas externas poderão ser dotadas de iluminação e sistema de renovação e condicionamento de ar artificiais.

§2º A iluminação e ventilação das galerias poderão ser atendidas exclusivamente por meio dos vãos de acesso e pátios internos, desde que seu comprimento não exceda a 5 (cinco) vezes a sua largura.

§3º Para os comprimentos excedentes ao disposto no parágrafo anterior deverá haver iluminação artificial e sistema de renovação ou condicionamento de ar.

Art. 194. As circulações e galerias comerciais e de serviços deverão ter largura útil correspondente a 1/12 (um doze avos) de seu comprimento, desde que observadas as seguintes dimensões mínimas:

I – circulações destinadas a salas e escritórios:

a) largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) quando apresentarem salas somente em um dos lados;

b) largura mínima de 1,70 m (um metro e setenta centímetros) quando apresentarem salas nos dois lados;

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

II – galerias destinadas a lojas e locais de venda:

a) largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando apresentarem lojas somente em um dos lados;

b) largura mínima de 2,00 m (dois metros) quando apresentarem compartimentos nos dois lados;

III – galerias e circulações de Shopping Centers deverão ter largura mínima de 3,00m (três metros).

Art. 195. As edificações destinadas a escritórios, consultórios, estúdios e congêneres, de caráter profissional, deverão obedecer aos seguintes critérios mínimos:

I – terem pé direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) e dimensão mínima de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), estabelecidos para compartimentos de permanência prolongada;

II – terem área mínima de 15,00m² (quinze metros quadrados);

III – possuírem, cada unidade autônoma, instalação sanitária privativa.

Art. 196. As edificações providas de escadas rolantes deverão obrigatoriamente ter escadas convencionais para permitirem o acesso aos diversos níveis do prédio.

Parágrafo único. As escadas rolantes deverão obedecer às Normas da ABNT.

Subseção II**Dos Serviços de Alimentação e Venda de Produtos Alimentícios**

Art. 197. As edificações para serviços de alimentação e venda de produtos alimentícios englobam as atividades abaixo relacionadas, entre outras:

I – restaurantes de qualquer especialidade;

II – lanchonetes, bares, cafés, pastelarias e sorveterias;

III – confeitarias, padarias, docerias e casas de massas;

IV – mercados, supermercados, açougues, peixarias e hortifruti.

Art. 198. Os compartimentos de consumo de alimentos deverão possuir instalação mecânica de renovação e condicionamento de ar quando não dispuserem de aberturas externas em, pelos menos, duas faces.

Art. 199. As edificações destinadas ao comércio ou preparo de produtos alimentícios deverão atender às seguintes disposições:

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

I – terem pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), exceto para os usos listados no inciso IV do Art. 197, que deverão ter pé-direito mínimo de 6,00 m (seis metros) quando sua área for igual ou superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados);

II – terem dependências e instalações adequadas e exclusivas para a produção, fracionamento, conservação, acondicionamento e armazenamento de alimentos;

III – as edificações destinadas ao comércio, preparo, manipulação ou depósito, de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistema de exaustão que garanta a perfeita evacuação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar, nem nas unidades vizinhas;

IV – as áreas de manipulação, preparo e cocção de alimentos de estabelecimentos comerciais e industriais deverão ter:

a) os pisos e as paredes até a altura mínima de 2,00 metros (dois metros) revestidos com material com as características de impermeabilização dos revestimentos cerâmicos;

b) sistemas para filtragem e retenção de gordura e remoção de vapores e fumos para o exterior;

c) pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para cozinhas de estabelecimentos comerciais e 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para cozinhas industriais;

V – terem dependência e instalações para a alimentação e o descanso dos funcionários, nos casos em que a edificação tiver mais de 300,0 m² (trezentos metros quadrados) ou mais de 30 funcionários.

Art. 200. As edificações destinadas a depósitos de produtos alimentícios deverão obedecer às seguintes condições:

I – terem pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II – terem pisos pavimentados;

III – terem local para carga e descarga no interior do imóvel.

Subseção III**Dos Varejistas e Atacadistas de Produtos Perigosos**

Art. 201. Além das exigências desta Lei, as edificações ou instalações destinadas a varejistas ou atacadistas de produtos perigosos – inflamáveis, explosivos, produtos químicos agressivos - deverão obedecer às normas da ABNT e às normas especiais emanadas das autoridades competentes, dentre elas o Ministério do Exército, quando for o caso, e Corpo de Bombeiros.

Art. 202. Os compartimentos e/ou edificações destinados à armazenagem, manipulação, beneficiamento, fabricação e venda de produtos químicos inflamáveis, explosivos, tóxicos, corrosivos ou radioativos nos estados sólido, líquido e gasoso, bem como suas canalizações e equipamentos deverão ainda:

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

I – obedecer a afastamento mínimo de 4,00 m (quatro metros) do alinhamento, das divisas do lote e de quaisquer outras edificações, salvo quando houverem normas específicas;

II – as edificações, tanques, reservatórios, canalizações e equipamentos, em função do tipo do produto armazenado, deverão garantir a segurança e integridade do entorno através de proteção adequada contra vazamentos, incêndios, descargas atmosféricas, emanação de gases e vapores nocivos, odores e temperaturas extremas;

III – ser totalmente de material incombustível;

IV – possuir ventilação cruzada onde a soma das áreas dos vãos não seja inferior a 1/8 (um oitavo) da superfície do piso ou sistema de exaustão e ventilação mecânica.

Subseção IV
Dos Serviços de Manutenção de Veículos

Art. 203. Consideram-se serviços de manutenção de veículos as oficinas mecânicas, elétricas, de funilaria e pintura, as borracharia, os ferros-velhos e afins.

Parágrafo único. Aplicam-se às atividades referidas no *caput* deste artigo os dispositivos estabelecidos para os postos de abastecimentos, lavagem e lubrificação, no que couber.

Subseção V
Dos Postos de Abastecimentos, Lavagem e Lubrificação

Art. 204. Os postos de serviços destinam-se às atividades de abastecimento, lubrificação, limpeza e lavagem de veículos, que podem ser exercidos em conjunto ou isoladamente.

Art. 205. As edificações destinadas como postos de abastecimento de veículos deverão atender às seguintes condições:

I – serem construídas com material incombustível;

II – terem muros de divisas lindeiras de alvenaria com no mínimo 2,0 m (dois metros) de altura;

III – terem instalações sanitárias com chuveiros para uso dos empregados e, em separado, instalações sanitárias para os usuários;

IV – terem tanques e bombas instaladas afastadas no mínimo 5,0 m (cinco metros) das divisas do terreno;

V – terem testada mínima de 24,0 m (vinte quatro metros) para terrenos de meio de quadra e 15,0 m (quinze metros) para terrenos de esquina, na menor dimensão;

VI – estarem fora de um círculo com raio de 250,0 m (duzentos e cinquenta metros) de hospitais, escolas, clubes e locais de grande concentração de pessoas;

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

VII – terem boxes de lavagem, limpeza e lubrificação de veículos e dispositivos para conter a poeira, e conduzir as águas para caixas separadoras de retenção de óleo antes de serem lançadas na rede geral, em todo o alinhamento voltado para o passeio;

VIII – os serviços de lavagem e lubrificação deverão ser projetadas de modo a evitar a emissão de ruídos, vapores, jatos e aspensão de água e óleo e partículas para as propriedades vizinhas e logradouros públicos, devendo os mesmos estarem em recintos fechados quando estiverem localizados a menos de 4,00 m (quatro metros) das divisas;

IX – terem meio-fio rebaixado, não podendo ser rebaixado no trecho correspondente à curva de concordância, no caso de postos situados em esquina;

X – terem solução para escoamento das águas pluviais, no trecho de meio-fio rebaixado;

XI – terem edificações e elementos construtivos dispostos de maneira a não impedir a visibilidade no trânsito, tanto de pedestres quanto de usuários;

XII – terem espaço para recolhimento e espera de veículos dentro dos limites do lote;

XIII – sistema de iluminação dirigida, com foco de luz voltado exclusivamente para baixo e com as luminárias protegidas lateralmente para evitar o ofuscamento dos motoristas e não perturbar os moradores das adjacências.

Art. 206. A instalação de dispositivos para abastecimento de combustíveis será permitida somente em postos de serviços, garagens comerciais, estabelecimentos comerciais e industriais, empresas de transporte e entidades públicas.

Subseção VI
Do Estacionamento e Garagem

Art. 207. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos para os diferentes usos e atividades permitidos serão projetados com todas as indicações gráficas necessárias e de acordo com as normas desta subseção, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los e serão destinados às seguintes utilizações:

I – privativos – de utilização exclusiva da população permanente da edificação;

II – coletivos – abertos à utilização da população flutuante da edificação.

Parágrafo único. Quando existirem instalações de serviço, abastecimento de veículos e depósito de inflamáveis, deverão ser obedecidas às normas específicas da legislação pertinente.

Art. 208. Para todas as edificações é obrigatória a destinação de área de estacionamento de veículos ou de garagens, atendendo ao cálculo do número de vagas de veículos estabelecido por tipo de edificação, conforme discriminado no quadro abaixo.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Parágrafo único. As portas de garagem não poderão exceder mais da metade da extensão da testada do lote.

Art. 209. A quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos para os diferentes usos e atividades permitidas deverá obedecer ao quadro abaixo:

QUADRO – ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Tipo de edificação	Quantidade de vagas
Residência Unifamiliar	Uma vaga para cada unidade
Residência Multifamiliar com unidade de até 40 m ² .	Uma vaga até três compartimentos habitáveis e duas vagas por unidades com mais de três compartimentos habitáveis.
Residência Multifamiliar com unidade com mais de 40 m ² até 150 m ² .	Uma vaga até três compartimentos habitáveis e duas vagas por unidades com mais de três compartimentos habitáveis.
Residência Multifamiliar com unidade acima de 150 m ²	Uma vaga até três compartimentos habitáveis e duas vagas por unidades com mais de três compartimentos habitáveis.
Hotéis	Uma vaga para cada cinco UH
Pousadas	Uma vaga para cada duas UH
Motéis e Hotéis residência	Uma vaga por unidade
Comércio varejista com área total inferior a 200 m ²	Uma vaga para cada 100 m ² de área construída
Comércio varejista com área total superior a 200 m ²	Uma vaga para cada 50 m ² de área construída
Salas comerciais com área total superior a 200 m ²	Uma vaga para cada duas unidades.
Auditórios, assembleias, cinemas, teatros, tribunais, clubes, estações de passageiros, igrejas, salões de baile, museus, bibliotecas, estádios desportivos, circos e assemelhados.	Uma vaga para cada 20 m ² da área do(s) local(is) de reunião de público na edificação.
Escolas	Uma vaga para cada 80 m ² de área construída Na Lei 831/99 é 1 vaga para cada 30 m ² .
Depósitos, indústrias e armazéns com área superior a 200 m ² .	Uma vaga para cada 200 m ² de área construída
Hospitais, clínicas e unidades de saúde com área superior a 100,00 m ² .	Uma vaga para cada 100 m ² de área construída
Supermercados	Uma vaga para cada 30 m ² de área de vendas. Na Lei 931/99 é 1 vaga para cada 15 m ²
Campings	Uma vaga para cada 40m ² de áreas acampáveis.
Marinas	Uma vaga para cada duas vagas de barco

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§1º A quantidade mínima de vagas para motocicletas será correspondente a 25% da quantidade de vagas estabelecida na tabela supra, excetuando a residência unifamiliar e multifamiliar com até 5 unidades e edifícios-garagem.

§2º A quantidade mínima de vagas para bicicletas será correspondente a 25% da quantidade de vagas estabelecida na tabela supra ou 5 vagas, devendo-se usar o maior valor, excetuando a residência unifamiliar e multifamiliar com até 5 unidades e edifícios-garagem.

Art. 210. Deverão ser previstas vagas de veículos para Pessoas com Deficiência (PcD), com dimensões e demais requisitos em consonância com a ABNT NBR 9050 vigente, em estacionamentos coletivos com mais de 50 (cinquenta) vagas, na proporção de 1% (um por cento) do número de vagas existente, obedecido ao mínimo de duas.

Art. 211. Para o acesso de veículos em estacionamento e garagem fica assim estabelecido:

I – possuir entrada e saída independentes com largura mínima de 3,00 m (três metros) cada um, tolerando-se a existência de um único vão, sendo então obrigatório o uso de sinalização luminosa para controle dos fluxos de entrada e saída;

II – os acessos de garagens ou estacionamento que se dão por vias de tráfego rápido não poderão ocorrer diretamente sobre as calçadas e pistas de rolamento;

III – ter área de acumulação, de veículos, calculada para comportar, no mínimo, 3% (três por cento) de sua capacidade;

a) no cálculo da área de acumulação de veículos poderão ser consideradas as rampas e faixas de acesso às vagas de estacionamento, desde que possuam largura mínima de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros);

b) quando se tratar de estacionamento com acesso controlado, o espaço de acumulação deverá estar situado entre o alinhamento do logradouro e o local de controle;

IV – Visando a segurança dos pedestres, a abertura destinada à saída de veículo do imóvel deverá estar posicionada de forma tal que permita a visualização da calçada;

V – para a segurança e visibilidade dos pedestres que transitam pelo passeio do logradouro, a saída será feita por vão que meça, no mínimo, 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada lado do eixo da pista de saída, mantida esta largura para dentro do afastamento até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) no mínimo, estando dispensados desta exigência os edifícios-garagem afastados 5,00 m (cinco metros) ou mais em relação ao alinhamento do logradouro;

VI – A acomodação do acesso transversal do logradouro para o estacionamento deverá ser feita exclusivamente dentro do imóvel, de forma a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada, observado o disposto no parágrafo único do art. 104.

Art. 212. As faixas de circulação de veículos no interior dos estacionamentos deverão apresentar dimensões mínimas, para cada sentido de tráfego, de:

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

I – 2,75 m (dois metros e setenta e cinco centímetros) de largura e 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) de altura livre de passagem, quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários;

II – 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de largura e 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) de altura livre de passagem, quando destinadas à circulação de caminhões e ônibus.

§1º Quando a faixa de circulação for comum a automóveis, utilitários e caminhões, prevalecerá a de maior largura.

§2º O corredor de circulação deverá ter largura mínima de 3,00 m, 3,50 m ou 5,00 m (três metros, três metros e cinquenta centímetros ou cinco metros) quando os locais de estacionamento formarem, em relação ao mesmo, ângulos até 30°, 45° ou 90° (trinta, quarenta e cinco ou noventa graus), respectivamente;

Art. 213. Qualquer área de estacionamento coletivo com mais de 3 (três) pavimentos, contados a partir do pavimento de ingresso, deverá obrigatoriamente ser servida por elevador para os usuários.

Art. 214. Deverão ser previstos espaços de manobra nas áreas de estacionamentos de veículos, de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

Art. 215. As vagas de estacionamento cobertas para automóveis deverão ter pé-direito não inferior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), e dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 5,0m (cinco metros) de comprimento.

§1º A largura da vaga de automóvel deverá ser aumentada em 0,20m (vinte centímetros) para cada lateral onde esteja ladeada por parede ou elemento construtivo que ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) de sua extensão.

§2º As vagas de estacionamento para motocicletas deverão ter a dimensão mínima de 1,00 m (um metro) de largura e 2,00 m (dois metros) de comprimento, devendo ser aumentada em 0,10 m (dez centímetros) para cada lateral onde esteja ladeada por parede ou elemento construtivo que ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) de sua extensão.

§3º As vagas de estacionamento para bicicletas deverão ter a dimensão mínima de 0,50 m (um cinquenta centímetros) de largura e 2,00 m (dois metros) de comprimento, devendo ser aumentada em 0,10 m (dez centímetros) para cada lateral onde esteja ladeada por parede ou elemento construtivo que ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) de sua extensão.

Art. 216. Nos locais de estacionamento, a distribuição de pilares, paredes e demais componentes da construção, bem como a circulação projetada deverá permitir a entrada e saída independente de cada veículo.

Art. 217. Quando houver carga e descarga de caminhões, deverá ser prevista, no mínimo, uma vaga para caminhão, compatível com o porte e atividade do estabelecimento a ser servido.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 218. As rampas deverão apresentar:

I – afastamento não inferior a 3,00 m (três metros) do alinhamento dos logradouros, para seu início;

II – declividade máxima de 33% (trinta e três por cento) em trecho retilíneo destinado à circulação de automóveis e utilitários;

III – declividade máxima de 12% (doze por cento) em trecho retilíneo destinado à circulação de caminhões e ônibus;

IV – declividade máxima de 10% (dez por cento) em trechos curvilíneos.

Art. 219. Estão isentos de obrigatoriedade da existência de locais para estacionamento ou guarda de veículos os seguintes casos:

I – as edificações em lotes situados em logradouros para onde o tráfego de veículos seja proibido ou naqueles cujo "Greid" seja escadaria;

II – as edificações em lotes existentes que pela sua configuração tenham testada inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;

III – as edificações de uso comercial localizadas no Centro;

IV – edificações já existentes localizadas no Centro para efeito de legalização.

Art. 220. Os edifícios-garagem, além das normas estabelecidas neste regulamento, deverão atender, ainda, as seguintes:

I – dispor de salas de administração, espera e instalações sanitárias para usuários e empregados, completamente independentes;

II – os projetos terão de constar, obrigatoriamente, as indicações gráficas referentes às localizações de cada vaga de veículos e dos esquemas de circulação das áreas necessárias aos locais de estacionamento, as rampas, passagens e circulação;

III – terá de constar a capacidade máxima de estacionamento, obrigatoriamente nos projetos e alvarás de obras;

IV – quando providos de rampas ou elevadores simples de veículos, em que haja circulação interna desses veículos, deverão haver, em todos os pavimentos, vãos para o exterior conforme inciso III do art. 145.

Art. 221. No caso da instalação do sistema de "pallets" ou similares no interior de estacionamentos, serão admitidos dimensionamentos de circulação de veículos e de área de vagas diferenciados do disposto nesta Lei.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Parágrafo único. Nestes casos deverá ser apresentado laudo técnico baseado em normas específicas.

Seção III Das Edificações para Usos Industriais

Art. 222. As edificações destinadas ao uso industrial, além das exigências deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão atender às disposições da Consolidação das Leis do Trabalho e as normas federal, estadual e municipal específicas.

Art. 223. Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se uma distância mínima de 1,00 m (um metro) do teto e das paredes da própria edificação ou das edificações vizinhas.

Art. 224. As edificações destinadas à indústria, além de atender as exigências contidas neste código, deverão atender os seguintes dispositivos:

I – terem vestiários para os operários separados por gênero;

II – terem refeitório para operários, em caso de estabelecimentos com mais de 20 (vinte) funcionários.

Art. 225. As edificações destinadas a atividades produtoras de ruídos, na operação e/ou nos testes dos produtos deverão ter proteções acústicas adequadas para redução de ruídos, adotando medidas conforme legislação específica.

Art. 226. As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de indústria deverão, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, serem dimensionadas em função da atividade desenvolvida, sempre respeitando o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Seção IV Das Edificações Educacionais

Art. 227. As edificações para usos educacionais, além das exigências deste código que lhe forem aplicáveis, deverão obedecer às normas federal, estadual e municipal específicas.

Art. 228. As edificações destinadas a abrigar atividades educacionais deverão dimensionar suas salas de aula na proporção de 1,20m² (um metro e vinte centímetros quadrados) por aluno, sendo a área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados), com o pé-direito mínimo de 3,00m (três metros).

Art. 229. As edificações de atividades educacionais com formação até o ensino médio, deverão possuir áreas de recreação conforme o número de alunos (por aluno), conforme descrito abaixo:

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

I – 0,60m² (sessenta centímetros quadrados) por aluno para recreação coberta;

II – 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados) por aluno para recreação descoberta.

§1º Não será permitido, no cálculo das áreas de recreação, a subdivisão em turmas de alunos (em turno) de um mesmo período.

§2º Não serão considerados corredores e passagens como locais de recreação coberta.

§3º As áreas de recreação descobertas deverão ser arborizadas e orientadas de forma a garantir incidência solar por, pelo menos, um período de duas horas diárias, durante todo o ano.

Art. 230. As creches e pré-escolas deverão ter no máximo 2 (dois) pavimentos, para uso de salas de aula, admitindo outros pavimentos, desde que seja para o uso exclusivo da administração escolar.

Art. 231. Todos os compartimentos de permanência prolongada, que atendam aos alunos, como sala de aulas, bibliotecas, salas de projeções, auditórios, deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação.

Parágrafo único. Quando os vãos de iluminação e ventilação referidos no *caput* deste artigo abrirem-se para o interior da edificação, deverá ser previsto um pátio interno, que permita a inscrição de um círculo de no mínimo 5,0 m (cinco metros) de diâmetro, não sendo permitido, neste caso, prismas de iluminação e ventilação (PVI).

Art. 232. Nos compartimentos de permanência transitória admitir-se-á ventilação indireta ou soluções mecânicas para ventilação, desde que tais sistemas sejam mantidos desligados quando o compartimento não estiver sendo utilizado.

Art. 233. As edificações para usos educacionais deverão possuir um bebedouro para cada 100 (cem) alunos.

Parágrafo único. Caso a edificação tenha vários pavimentos deverá ser instalado um bebedouro em cada andar.

Art. 234. As edificações para usos educacionais deverão atender ainda às seguintes exigências:

I – instalações sanitárias e quaisquer outros equipamentos e mobiliário adaptados ao porte dos alunos quando em educação infantil (creche e pré-escola);

II – instalações sanitárias para os alunos separadas por gênero;

III – vestiários e instalações sanitárias para os funcionários separadas por gênero;

IV – salas exclusivas para professores e instalação sanitária, quando a edificação possuir mais de 5 (cinco) salas de aula;

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

V – saída para o logradouro na proporção de 1,00 m (um metro) de largura para cada 100 (cem) alunos;

VI – dimensões das circulações horizontais e escadas, conforme demais disposições deste Código.

Art. 235. Ao aprovar a implantação de escola, o Poder Público deverá reservar nas proximidades da mesma, baias de estacionamento para embarque e desembarque, correspondente ao espaço de uma vaga para cada 100 (cem) alunos/turno.

Seção V
Das Edificações de Usos de Saúde

Art. 236. Consideram-se edificações para usos de saúde, aquelas que são destinadas a assistência à saúde em geral, com ou sem internação, exclusive consultórios, os seguintes tipos:

I – hospitais ou casas de saúde;

II – maternidades;

III – clínicas médicas;

IV – prontos-socorros;

V – ambulatórios médicos;

VI – postos de saúde;

VII – serviços odontológicos;

VIII – serviços de exames radiológicos ou similares;

IX – bancos de sangue;

X – laboratórios de análises clínicas ou similares;

XI – clínicas veterinárias ou similares.

Art. 237. As edificações para usos de saúde, além das exigências deste Código, deverão obedecer às legislações federais, estaduais e municipais específicas, no que lhes couber, além das Normas Técnicas da ABNT.

Art. 238. As edificações que estão relacionadas no art. 236, incisos I, II e IV deverão ser dotadas de:

I – instalação de gerador autônomo de energia elétrica que garanta, de modo automático, a continuidade de fornecimento de energia elétrica nos casos de falha do abastecimento público;

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

II – reservatório de água superior ou subterrâneo, em função do número de leitos.

Art. 239. As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares, congêneres, obedecerão às condições estabelecidas em legislações pertinentes.

Art. 240. Deverão ser previstas em toda unidade de saúde e para médicos, instalações necessárias à coleta higiênica e eliminação do lixo de natureza séptica e asséptica e instalações de desinfecção dos efluentes sanitários, além das instalações sanitárias.

Art. 241. As edificações classificadas como institucionais devem atender às disposições legais específicas estabelecidas:

I – pela Secretaria de Educação do Estado e do Município;

II – pelo Ministério da Saúde e Secretaria de Saúde do Estado.

Seção VI
Das Edificações para Locais de Reuniões

Art. 242. São considerados locais de reunião:

I – esportivos: os estádios, ginásios, quadras para esportes, salas de jogos, piscinas e congêneres;

II – recreativos: as sedes sociais de clubes e associações, salões de bailes, restaurantes e congêneres com música ao vivo, boates e discotecas, boliches, salas de jogos, parque de diversões, circos e congêneres;

III – culturais: os cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções, museus, biblioteca, salas públicas e congêneres;

IV – religiosos: as igrejas, templos, salões de agremiações religiosas ou filosóficas e congêneres;

V – comerciais: os espaços destinados a feiras, exposições, eventos e similares.

Art. 243. Os salões destinados a locais de reunião de público serão dimensionados conforme os seguintes parâmetros:

I – nos casos de previsão para pessoas em pé, mínimo de 0,50 m² (cinquenta decímetros quadrados) por ocupante;

II – nos casos de previsão de pessoas sentadas em auditório, mínimo de 0,60m² (sessenta decímetros quadrados) por ocupante;

III – nos casos de previsão de pessoas sentadas em refeitórios, mínimo de 0,65 m² (sessenta e cinco decímetros quadrados) por ocupante.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Parágrafo único. No cálculo dos dimensionamentos determinados neste artigo, deverão ainda ser computadas as áreas para circulação e acesso, com o mínimo de 0,50 m² por ocupante.

Art. 244. As edificações destinadas aos locais de reunião, além das demais especificações que lhe forem aplicáveis deste Código e demais legislações, deverão satisfazer os seguintes requisitos:

I – terem sala de espera com área proporcional de 1,0 m² (um metro quadrado) para cada 4 (quatro) pessoas, não sendo inferior a 20,0 m² (vinte metros quadrados);

II – posicionarem os guichês para venda de ingressos de forma a não interferir no fluxo de pedestre e de veículos nos logradouros públicos;

III – terem portas de entrada e saída independentes.

Art. 245. As edificações destinadas a locais de reunião que abriguem cinemas, teatros e auditórios, dotados de assentos fixos dispostos em filas, deverão atender aos seguintes requisitos:

I – máximo de 16 (dezesesseis) assentos na fila, quando tiverem corredores longitudinais em ambos os lados;

II – máximo de 8 (oito) assentos na fila, quando tiverem corredor longitudinal em um único lado;

III – setorização através de corredores transversais que disporão de no máximo 14 (quatorze) filas;

IV – vão-livre entre o assento e o encosto do assento fronteiro de no máximo 0,50 m (cinquenta centímetros);

V – os corredores longitudinais e transversais terão largura não inferior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e 2,00 m (dois metros), respectivamente;

VI – terem distância mínima entre a primeira fileira e o palco de 4,00 m (quatro metros), sendo que no caso de auditórios com capacidade de até 50 (cinquenta) pessoas, será admitida distância mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 246. Todo local de reunião deverá ser adequado à utilização por Pessoas com Deficiência (PcD), de acordo com a legislação municipal em vigor e as normas da ABNT.

Art. 247. Os cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções, boates, discotecas e assemelhados deverão ser dotados de sistemas de renovação mecânica de ar e de instalação de energia elétrica com iluminação de emergência.

Art. 248. Os locais de reunião mencionados no art. 242 incisos II, III e IV deverão possuir isolamento e condicionamento acústico adequado comprovados por laudo emitido por profissional competente.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Parágrafo único. A não conformidade entre o laudo e medições de ruído realizadas por órgãos competentes implicará a cassação do alvará de habite-se e multa ao responsável técnico.

**Seção VII
Das Construções em Áreas Costeiras****Subseção I
Das Edificações Excepcionais em Áreas Costeiras Não Edificantes**

Art. 249. Consideram-se edificações de caráter excepcional em áreas costeiras não edificantes:

- I – banheiros públicos;
- II – marinas;
- III – cais, pontes, piers, atracadouros;
- IV – decks sobre área costeira;
- V – quiosques;
- VI – rampas para barcos;
- VII – estaleiros;
- VIII – equipamentos de socorro e emergência;
- IX – equipamentos urbanos públicos de infraestrutura básica e lazer.

§1º As edificações especificadas no *caput* deste artigo deverão respeitar as normas ambientais e o disposto no Plano Diretor, Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo e no Código Ambiental.

§2º São vedadas quaisquer outras edificações nestas faixas costeiras não edificantes.

**Subseção II
Dos Piers, Cais, Pontes e Atracadouros**

Art. 250. Nas faixas costeiras não edificantes, os píers, cais, pontes e atracadouros, quando edificados isoladamente fora das marinas, deverão obedecer a regulamentação específica.

Art. 251. Serão toleradas dimensões e geometrias diferentes do disposto nesta Lei para piers, cais, pontes e atracadouros de uso coletivo conforme legislação específica em vigor.

**Subseção III
Dos Decks sobre Áreas Costeiras**

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 252. Os decks sobre áreas costeiras são as estruturas de piso em pergolado, apoiado em estrutura sobre pilots ou em balanço, que avançam a partir do terreno por sobre as faixas costeiras e o espelho d'água adjacente, cujas regras serão estabelecidas em regulamentação específica.

Art. 253. Somente será permitida a execução de decks sobre áreas costeiras em áreas de domínio e uso público e em lotes privados que se limitam com a linha de preamar atual situadas nos trechos de orla a serem definidos na Lei de Gerenciamento Costeiro Municipal.

**Subseção IV
Das Marinas**

Art. 254. Respeitadas as condições ambientais e aquelas estabelecidas pelas Leis de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo, poderão ser instaladas marinas artificiais no Município de Angra dos Reis.

Art. 255. Para a implantação de marinas, deverá ser observada a regulamentação específica.

**Subseção V
Dos Helipontos**

Art. 256. A construção de heliponto deverá obedecer às determinações do órgão federal competente.

Parágrafo único. Poderá ser construído heliponto em áreas não edificantes desde que previamente aprovados pelo órgão responsável pelo meio ambiente.

**Subseção VI
Das Rampas para Embarcações**

Art. 257. As rampas para embarcações serão toleradas e devem obedecer regulamentação específica.

**Subseção VII
Dos Estaleiros**

Art. 258. Para a instalação de estaleiros deverão ser observadas as seguintes determinações:

- I – possuir sistema de tratamento dos efluentes químicos e gasosos;
- II – possuir equipamentos específicos de ancoragem e reparos dentro d'água;
- III – possuir cabines de pintura e caixa de retenção de sólidos, óleo e graxas;
- IV – possuir vias de acesso e área para estacionamento de veículos de carga;

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

V – devem ser evitados os canais sem saída e/ou as bacias confinadas;

VI – devem ser evitadas as alterações na linha costeira e minimizadas ao máximo as escavações;

VII – os piers devem ser edificados sobre pilotis ou flutuantes, orientados “para fora”, do continente para o mar em direção às águas mais profundas, ter comprimento máximo de 200 m (duzentos metros), largura máxima de 4 m (quatro metros) e superfície pergolada de modo a permitir entrada de luz solar, a aeração e circulação da água para preservação do ecossistema sob a estrutura;

VIII – devem ser projetadas e localizadas de forma a propiciar rápida renovação de água, sempre que possível em um período de 2 (dois) dias;

IX – devem ser localizadas, sempre que possível, em áreas onde seja desnecessário executar dragagens em canais e baías;

X – além das disposições do Plano Diretor e dos Códigos Ambiental e Sanitário, é expressamente vedado o lançamento direto de águas servidas, devendo as embarcações obrigatoriamente usar o lacre de sistemas de água;

XI – devem possuir sistema de canalização de água potável.

Subseção VIII**Dos Demais Equipamentos em Áreas Costeiras não Edificantes.**

Art. 259. Os banheiros públicos nas áreas costeiras não edificantes obedecerão aos seguintes critérios:

I – altura máxima da edificação de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros);

II – ventilação direta.

Parágrafo único. As construções de que trata o *caput* deste artigo deverão obedecer aos seguintes dispositivos em relação às instalações hidrossanitárias:

I – todas as edificações localizadas nas áreas onde não houver sistema de tratamento dos esgotos sanitários deverão apresentar solução para disposição final das águas servidas, que consiste em:

a) fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro;

b) fossa séptica, filtro anaeróbio e ligação à rede de águas pluviais, quando houver.

Art. 260. Os quiosques para prestação de serviços e comercialização de produtos poderão ser edificados nos calçadões ou demais logradouros públicos fronteiros às praias, que possuam largura nunca inferior a 6 m (seis metros) e desde que não impeçam a livre circulação de pedestres.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

§1º Os quiosques que possuírem instalações hidrossanitárias, deverão possuir sistema de distribuição de água, tratamento de esgotos e coleta de lixo.

§2º As condições de ocupação e as distâncias mínimas entre os quiosques de praias serão fixadas pelo Executivo Municipal, de acordo com as especificidades de cada área.

§3º O quiosque deverá ser construído de acordo com o padrão técnico específico estabelecido pela Prefeitura.

§4º As águas provenientes das pias de cozinha e copas deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem esgotadas.

CAPÍTULO VIII
DO TRANSPORTE DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA OS TERRITÓRIOS
INSULARES

Art. 261. O embarque e desembarque de materiais de construção civil para todo o território insular do município fica condicionado à apresentação de formulário de transporte de materiais ou alvará de licença para construção e licença ambiental, se couber, expedidas pelos órgãos competentes.

§1º A documentação exigida no *caput* deste artigo deverá estar presente na embarcação no ato de embarque, desembarque e transporte do material de construção para as ilhas.

§ 2º São considerados materiais de construção civil para fins de aplicação desta Lei: tijolos, pré-moldados de concreto, vergalhões, perfis metálicos, vigotas, lajotas, placas cimentícias, chapas de compensado de madeira ou similar e peças estruturais de madeira.

Art. 262. Fica proibido o comércio dos materiais elencados no artigo 261 desta Lei, nos estabelecimentos comerciais de material de construção, localizados nas ilhas do município.

Parágrafo único. O estabelecimento comercial que descumprir este artigo está sujeito a aplicação de Auto de Infração / Multa conforme o Inciso XI do artigo 87 desta Lei.

Art. 263. O descumprimento de qualquer dispositivo deste Capítulo, estará sujeito às sanções previstas nesta Lei.

Art. 264. O Alvará de Licença para Construção e a licença ambiental, se couber, expedidas pelos órgãos competentes, de que trata esta Lei, é pessoal e intransferível.

Art. 265. Não se aplica a esta Lei o embarque/desembarque e o comércio nas lojas localizadas nas Ilhas; de materiais de construção necessários à manutenção da edificação, como tintas, esquadrias, tubos, piso, telhas, argamassa, cimento, caixa d'água e similares.

Art. 266. O transporte de materiais de construção civil para a execução de serviços que sejam dispensados de licença, será autorizado mediante preenchimento de formulário de Transporte de Materiais de Construção, emitido pelo Instituto Municipal do Ambiente de Angra dos Reis – IMAAR.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Art. 267. O Formulário de Transporte de Materiais de Construção será preenchido no Departamento de Análise Prévia (IMAAR.DEPAP) ou via SEI - Sistema Eletrônico de Informações, com auxílio de funcionários, sem custas ao interessado.

Parágrafo único. O documento será feito em três vias, ficando uma com o interessado, uma com o Departamento de Análise Prévia e uma a ser encaminhada ao Departamento de Fiscalização Urbanística, em caso de requerimento físico.

Art. 268. O Formulário de Transporte de Materiais de Construção deverá conter as seguintes informações conforme formulário em anexo II desta Lei:

- I - nome completo e CPF do proprietário do imóvel a ser reparado;
- II – endereço completo do imóvel com coordenadas e croqui de localização (imagem de satélite);
- III – inscrição municipal do imóvel;
- IV– tipo e quantidade do material a ser transportado;
- V – nome e número de inscrição da embarcação que realizará o transporte;
- VI – data em e horário em que será realizado o transporte;
- VII – tipo de serviço a ser executado.

Art. 269. No caso da prestação falsa de informações ou destinação de material de construção diferente da declarada no formulário de transporte de materiais, no Alvará de Licença para Construção ou na Licença Ambiental, a pessoa declarante ou a responsável pela obra irregular estará sujeita as sanções previstas nesta Lei, sem prejuízo das demais sanções legais.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 270. As construções de edificações residenciais situadas em ZEIS deverão atender às disposições desta Lei, até que seja criada norma específica.

Art. 271. As construções e instalação de equipamentos específicos obedecerão as devidas Leis e Normas em vigor.

Art. 272. Os projetos aprovados e que não tenham suas obras iniciadas até a data de publicação deste Código, terão o prazo de 2 (dois) anos para serem iniciadas ou deverão se adaptar às disposições nele contidas.

Art. 273. Todas as edificações destinadas ao uso público deverão prever acessibilidades para os Pessoas com Deficiência (PcD) ou Mobilidade Reduzida (PMR) de acordo com a ABNT NBR 9050 vigente e as demais normas complementares.

Art. 274. Os casos não previstos neste Código e as dúvidas de interpretação decorrentes de sua aplicação serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal através de uma Comissão Técnica, e quando necessário, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Parágrafo único. A Comissão Técnica terá poder de emitir normas e pareceres de aplicação desta Legislação.

Art. 275. O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.

Art. 276. São partes integrantes desta Lei o Anexo I contendo o Glossário.

Art. 277. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 2.087, de 23 de Janeiro de 2009 e suas alterações.

MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS, 10 DE OUTUBRO DE 2025.

CLÁUDIO DE LIMA SÍRIO
Prefeito

Prefeitura Municipal de Angra dos Reis
Gabinete do Prefeito

Registrado às folhas 122 a 200/ 001 a 015

Livros nºs 508 e 516 em 10 /10 /2025

Publicado no Boletim Oficial do Município

Ed. nº _____ de ____/10/2025 págs. _____

Sônia C. R. Paim de Andrade
Matr. 4813

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025**ANEXO I - GLOSSÁRIO****A****Acessibilidade**

Possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

● Acesso

Local pelo qual um indivíduo ou grupo pode entrar ou sair de um espaço, seja ele um edifício, ambiente interno ou área externa.

● Acréscimo

Expansão ou ampliação de uma construção existente, geralmente com o objetivo de aumentar a área construída ou o volume da edificação.

● Adução

Processo de transporte de água, seja de uma fonte para uma estação de tratamento ou de uma estação para os pontos de consumo.

● Afastamento

Distância mínima obrigatória entre uma edificação e os limites do terreno (divisas laterais e de fundo) ou entre diferentes blocos ou torres no mesmo terreno.

● Aforamento

Contrato pelo qual o domínio útil de um imóvel público é transferido a um particular, mediante pagamento e sob garantia de não deteriorá-lo; quem paga passa a desfrutar como se o imóvel a ele pertencesse; tem duração perpétua; em caso de contratos por tempo limitado, usa-se o termo arrendamento. O mesmo que enfiteuse.

● Alinhamento

Linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura Municipal para manter o limite do lote em relação ao logradouro.

● Altura da edificação

Dimensão vertical de um edifício, medida desde a cota de soleira (nível do piso do pavimento térreo) até o ponto mais alto da construção, incluindo a cobertura e outros elementos construtivos, mas excluindo chaminés, antenas e outros elementos acessórios

- **Alvará**

Documento emitido pela prefeitura que autoriza a realização de obras ou atividades específicas, como construção, reforma, ou funcionamento de um estabelecimento.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

- **Alvenaria**
Método construtivo de paredes e outras estruturas utilizando materiais como tijolos, blocos de concreto ou pedras, unidos por argamassa.
- **Andaime**
Estrutura temporária usada para dar acesso a áreas elevadas de um edifício ou construção.
- **Andar**
Cada nível horizontal de um edifício, que pode ser usado para diferentes finalidades como habitação, trabalho ou lazer.
- **Anulação de Alvará**
Ocorre quando a administração pública, após verificar a existência de irregularidades ou ilegalidades, decide cancelar o documento que permitia a atividade ou obra.
- **Apart-hotel/flat/condohotel**
Tipo de acomodação que combina a independência e as comodidades de um apartamento com os serviços de um hotel.
- **Área de acumulação**
Espaço de um empreendimento destinado à fila de espera e acúmulo de veículos que aguardam para entrar ou sair do estacionamento.
- **Área de uso comum**
Espaços e instalações que são de uso compartilhado por todos os moradores, como salões de festa, piscinas, quadras esportivas, jardins, corredores, elevadores, hall de entrada e áreas de circulação.
- **Atracadouro**
Lugar onde atraca ou se amarra a embarcação: cais, doca, ponte, flutuante.

B

- **Batimetria**
Ato de medição ou informações derivadas das medidas de profundidade da água em oceanos, mares ou lagos.
- **Balanço**
Avanço da edificação sobre o alinhamento térreo e acima deste, ou qualquer elemento que, tendo seu apoio no alinhamento das paredes externas, se projete além delas.

C

- **Cais**
Estrutura onde as embarcações podem acostar, geralmente a uma muralha que arrima um terrapleno.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025**● Camping**

Áreas especialmente preparadas para a montagem de barracas e o estacionamento de reboques habitáveis (trailers), ou equipamento similar, dispondo ainda de instalações, equipamentos e serviços específicos para facilitar a permanência dos usuários ao ar livre (meios de hospedagem extra-hoteleiros).

● Cassação das Licenças

O cancelamento definitivo de uma licença concedida para atividades ou empreendimentos em áreas urbanas, geralmente devido ao descumprimento de normas ou condições estabelecidas. É uma medida mais severa que a suspensão, que é temporária, e implica na perda total do direito de exercer a atividade licenciada.

● CMUMA

Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

● Cobertura

Estrutura que protege uma edificação da ação do tempo, como chuva, sol e vento. Pode ser um telhado, uma laje ou outro elemento que veda o topo da construção.

● Compartimento

Cada divisão de uma unidade habitacional ou ocupacional.

● Compartimento habitável ou de permanência prolongada

É aquele utilizado para permanência prolongada diurna e noturna como sala de estar, quarto, escritório, biblioteca, salas comerciais, e congêneres.

● Compartimento de permanência transitória

É aquele utilizado para permanência transitória como copa, banheiro, corredor, depósito, garagem, caixa de escada e congêneres.

● Cota

Representação numérica de uma medida em um desenho, indicando a distância entre dois pontos.

● Curvas de Nível

Linhas imaginárias que conectam pontos de mesma altitude em um terreno, representadas em mapas topográficos para visualizar o relevo e orientar o projeto.

D**● Declive, declividade**

Inclinação descendente de um terreno em relação à horizontal, ou seja, uma descida.

● Deck

Piso em madeira ripada com espaçamento de no mínimo 1 cm (um centímetro), geralmente usado para circundar piscinas, banheiras e represamentos de água ou servir de palco criando desnível.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025**● Desmembramento**

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

● Divisa

Linha que separa o lote das propriedades confinantes.

● Drenagem

Sistema e técnicas empregadas para remover o excesso de água de um terreno ou construção, seja água da chuva, água de lençol freático ou outras fontes.

E**● Edificação**

Estrutura física em um terreno, como casa, edifício comercial ou industrial, com o objetivo de servir a propósitos específicos.

● Elemento vazado ou cobogó

Utilizado em paredes e muros para permitir a passagem de luz e ventilação, além de servir como elemento decorativo.

● Embargo

Ato administrativo que determina impedimento, obstáculo, restrição ou ordem de paralisação a algo.

● Encosta

Vertente, lado ou face inclinada de uma elevação geográfica, como uma montanha, colina ou morro, ou mesmo uma área com declive natural ou artificial.

● Escala

Relação de proporção entre a dimensão de um objeto ou fenômeno e sua representação em uma escala menor ou maior.

● Espelho de degrau

Face vertical do degrau de uma escada.

● Estudo de Impacto Ambiental (EIA)

É um estudo aprofundado que analisa os efeitos de um projeto no meio ambiente, incluindo seus impactos físicos, biológicos e socioeconômicos. Ele é elaborado por uma equipe multidisciplinar de especialistas e deve ser transparente e acessível a todos, sendo frequentemente acompanhado por um Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

F**● Fachada**

Cada uma das faces exteriores de um edifício, incluindo as paredes, janelas, portas, e outros elementos visíveis.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025**● Filtro anaeróbio**

É um tipo de reator biológico utilizado no tratamento de esgoto, onde a matéria orgânica é degradada por microrganismos que atuam na ausência de oxigênio (anaeróbios).

● Finger

Estrutura estreita que se projeta de um cais ou píer principal, perpendicularmente à sua extensão principal, formando um corredor ou plataforma para acesso a embarcações ou para outras finalidades.

● Forro

Superfície que cobre a parte inferior de um teto ou laje, ocultando a estrutura, instalações elétricas e hidráulicas, e proporcionando um acabamento estético ao ambiente.

● Fossa séptica

Sistema de tratamento primário de esgoto, geralmente utilizado em áreas sem acesso à rede pública de esgoto.

G**● Gabarito**

Em urbanismo, refere-se à altura máxima permitida para uma edificação em um determinado local.

● Guarda-corpo

Estrutura de proteção instalada em bordas de áreas com desníveis, como sacadas, varandas, escadas e terraços, para evitar quedas.

H**● Habite-se**

Documento emitido pela prefeitura que atesta que um imóvel foi construído seguindo as normas técnicas, de segurança e habitabilidade estabelecidas. Ele comprova que a construção está pronta para ser habitada e que está em conformidade com a legislação municipal.

I**● Inclinação**

Ângulo de uma superfície em relação à horizontal, seja um telhado, rampa, piso ou outro elemento construtivo.

● Índices Urbanísticos

São parâmetros estabelecidos por leis e planos diretores que regulam o uso e ocupação do solo, determinando as dimensões máximas e mínimas de construções em relação ao terreno. Eles visam garantir um desenvolvimento urbano equilibrado, considerando aspectos como a densidade populacional, a infraestrutura disponível e a qualidade de vida.

● Infração

Violação de uma regra, lei ou norma estabelecida. Pode ser um ato ou omissão que contraria o que é determinado por um conjunto de regras.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025**● Interdição**

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

L**● Lote**

Porção de terreno, geralmente resultante de um parcelamento, destinada à edificação, com acesso a vias públicas e infraestrutura básica.

● Loteamento

Processo de subdividir uma área maior de terra, chamada gleba, em lotes menores, destinados à construção de imóveis, com a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou a ampliação e modificação dos já existentes.

M**● Marinas**

Portos de recreio e pontos de atracação, construídos para abrigar embarcações de pequeno e médio porte e oferecer equipamentos de lazer e serviços mecânicos às embarcações. São construídos segundo critérios que atendam ao controle de possíveis impactos ambientais.

P**● Passeio**

Parte da calçada ou da pista destinada à circulação de pedestres.

● Patamar

Superfície intermediária entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada ou rampa.

● Pé-direito

Distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto acabado de um compartimento.

● Pérgola

Estrutura aberta, geralmente com colunas ou postes que sustentam vigas ou treliças, criando uma passagem ou área sombreada.

● Pier

Estrutura especialmente destinada a servir de cais acostável, flutuante ou sobre pilotis.

● Placa de Obra

Placa informativa instalada em um canteiro de obras que identifica os responsáveis técnicos pelo projeto e execução, além de fornecer detalhes sobre a obra e medidas de segurança. Ela serve como um documento visível que comprova a responsabilidade técnica e o cumprimento das normas, além de informar ao público sobre o projeto em andamento.

● Porta corta-fogo

Componente essencial de segurança em projetos arquitetônicos, especialmente em edifícios com múltiplos andares ou grande fluxo de pessoas. Ela atua como uma barreira de proteção contra incêndios, retardando a propagação do fogo e da fumaça, permitindo que as pessoas evacuem o local com segurança.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025**● Pousada**

Estabelecimento de hospedagem caracterizado por ser geralmente menor e mais intimista do que um hotel, com foco em um atendimento mais próximo e personalizado.

● Prisma de ventilação e iluminação

Elemento construtivo utilizado para otimizar a entrada de luz natural e a circulação de ar em edifícios. Geralmente, é composto por superfícies transparentes, como vidro, que permitem a passagem da luz e do ar, melhorando o conforto térmico e visual do espaço.

R**● Rampa**

Plano inclinado que permite a ligação entre dois níveis com diferentes alturas, facilitando o acesso e a circulação de pessoas e objetos.

● Reforma

Processo de modificar ou renovar um edifício existente, buscando melhorar ou adaptar suas condições de uso, habitabilidade ou segurança.

● Remembramento

Processo de unificação de dois ou mais lotes contíguos em um único lote maior, formando uma nova propriedade.

● Revogação da Licença

Ato administrativo pelo qual a administração pública, por razões de interesse público, retira a validade de uma licença já concedida para atividades ou obras em área urbana. Essa revogação ocorre quando a licença, embora inicialmente válida, torna-se inadequada ou inconveniente devido a novas circunstâncias ou avaliação da administração.

● Relatório de Impacto Ambiental (RIMA)

Documento técnico que apresenta de forma clara e acessível as conclusões do Estudo de Impacto Ambiental (EIA). Ele é uma síntese do EIA, redigida em linguagem simples e objetiva, destinada a informar a população sobre os potenciais impactos de um empreendimento ou atividade no meio ambiente. O RIMA visa garantir a transparência e o acesso à informação, permitindo que a sociedade participe do processo de licenciamento ambiental.

S**● Sobreloja** – é um pavimento situado imediatamente acima da loja e a ela ligada por circulação interna.**● Soleira**

Peça geralmente retangular, feita de materiais como pedra (mármore, granito), madeira ou cerâmica, que é instalada no chão, na parte inferior da abertura da porta, demarcando a divisão entre ambientes ou entre o interior e o exterior.

● Sumidouro

Estrutura utilizada para a disposição final de efluentes líquidos, geralmente após o tratamento em fossa séptica e filtro anaeróbio.

LEI Nº 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025**T**● **Tapume**

Estrutura temporária, geralmente feita de madeira ou outro material, usada para cercar ou vedar uma área, como um canteiro de obras ou um local em reforma. Sua função principal é delimitar o espaço, proteger pessoas que circulam pela área e garantir a segurança dos trabalhadores e do público.

● **Taxa de Ocupação**

É um percentual expresso pela relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote.

● **Testada ou Frente do lote**

Largura de um terreno ou imóvel que faz frente para a rua ou para uma via pública.

● **Toldo**

Cobertura, geralmente feita de lona, fixada a uma edificação para proteger de sol, chuva e vento.

● **Tombamento**

Ato administrativo realizado pelo poder público para proteger bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental ou afetivo, impedindo sua destruição ou descaracterização.

U● **Unidade autônoma**

Fração ideal de um imóvel (como um apartamento, casa ou sala comercial) que possui características que a tornam independente em termos de uso e ocupação.

● **Unidade Habitacional (UH)**

Qualquer espaço físico destinado à moradia de pessoas, seja uma casa, apartamento, ou outro tipo de construção, que sirva como lar para uma ou mais famílias.

Z● **Zoneamento**

Instrumento de planejamento territorial que divide uma área (seja ela urbana, rural ou ambiental) em zonas com características e regras de uso específicas.

LEI N° 4.512, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025**ANEXO II - Formulário de Transporte de Materiais de Construção**

Nome:	
CPF:	
Endereço:	
Inscrição municipal:	
Tipo de Material:	Quantidade:
Tipo de serviço a ser executado:	
Nome da Embarcação:	
Número de inscrição de Embarcação:	
Data e horário previsto para o embarque:	
Croqui de Localização (Imagem de Satélite com coordenada):	

Declaro que o material de construção acima relacionado é destinado para execução de serviços dispensados de licença para construção.

Angra dos Reis, __ de _____ de _____.

Assinatura do declarante

Assinatura e Carimbo do Funcionário do IMAAR