



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE UBÁ
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

LEI Nº 068 DE 12 DE SETEMBRO DE 2006

EMENTA: Institui o Código de Obras do Município de São José de Ubá/RJ.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ, ESTADO DO RIO DE JANEIRO.
FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE UBÁ, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta lei tem por finalidade instituir normas genéricas sobre o licenciamento, a execução e a fiscalização de obras, o zoneamento, as instalações e explorações de qualquer natureza no município de São José de Ubá.

Art. 2º - Qualquer construção somente poderá ser executada dentro do perímetro urbano, após a aprovação do Projeto e Concessão de Licença de Construção pela Administração Pública Municipal e sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

§ Único – O Município não aprovará construção acima da curva de nível 120, cota 45, ou seja, construções que se situem acima da atual caixa d'água.

Art. 3º - A responsabilidade pelo projeto apresentado para o necessário licenciamento de obra, cabe única e exclusivamente ao profissional que o assinar. Da mesma forma, a execução de obras de qualquer natureza será atribuída exclusivamente aos profissionais que, no respectivo projeto, o assinarem com essa finalidade.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

§ Único - Eventuais alterações em projetos aprovados serão consideradas projetos Novos para os efeitos desta Lei.

Art. 4º - Pra obter aprovação do Projeto de Licença de Construção, deverá o interessado submeter à Administração Pública Municipal, o Projeto de Obras.

Art. 5º - Os Projetos deverão estar em acordo com a Legislação vigente sobre Zoneamento e Loteamento.

Art. 6º - Ficam dispensadas de apresentação da assinatura de profissionais, porém não isento o recolhimento da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), as construções destinadas à habitação com as seguintes características:

- I - serem de um só pavimento;
- II - não exigirem cálculo estrutural ou estruturas especiais;
- III - terem área de construção igual ou inferior a 50,00m².

§ Único - Para concessão de licença nos casos que trata o caput deste artigo, serão exigidos croquis e cortes esquemáticos, contendo dimensões e áreas.

Art. 7º - O estabelecido no artigo anterior também se aplica às pequenas reformas, desde que:

- I - não determinem reconstrução ou acréscimo que ultrapasse a área de 18,00m²;
- II - sejam executadas em prédios com idade superior a 5anos;

Art. 8º - O projeto de instalações de atividades poluidoras ou que estejam próximas de rodovias ou curso d'água, deverá ser apresentado ao órgão estadual competente para exame e aprovação, sempre que a Administração Pública Municipal entender necessário.

CAPÍTULO II



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

**DOS PROFISIONAIS, FIRMAS OU
ENTIDADES HABILITADAS.**

Art. 9º - São considerados profissionais, firmas ou entidades legalmente habilitados ao desempenho das atividades específicas de projetar, de construir e de edificar, aqueles que estiverem devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, da 5ª Região, em suas categorias profissionais, e inscritas no Registro de Profissionais do órgão estadual competente e com tributos devidamente quitados no Município.

Art. 10 - Somente os profissionais registrados poderão assinar os projetos, os cálculos e as memórias apresentados ao Município ou assumir a responsabilidade pela execução das obras ou assentamento de máquinas, motores e equipamentos.

DO LICENCIAMENTO

Art. 11 - Os pedidos de licenciamento, seja qual for seu fim, serão redigidos à autoridade competente para apreciá-lo.

Art.12 - Ressalvados os casos explicitamente determinados, não poderão ser executadas, em qualquer zona do município de São José de Ubá, obra, instalações ou explorações de qualquer natureza sem a devida licença.

§ Único - Independem de licença as pinturas e os pequenos consertos de prédios, a construção de galerias, caramanchões, jardins e pavimentações a céu aberto.

Art.13 - O requerimento para licença será firmado pelo proprietário, indicando sua qualificação e o endereço; quando o requerimento for firmado por procurador, deverá ser juntado o instrumento de procuração.

CAPÍTULO III

DA PROVAÇÃO DO PROJETO.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 14 - A análise dos projetos para efeito de aprovação será feita à luz do presente regulamento em seus itens específicos, segundo a utilização lógica dos diversos compartimentos.

Art. 15 - As pranchas terão sempre a dimensão mínima no formato A-4 (NB-8 da ABNT), devendo ser apresentadas cópias, e constarão dos seguintes elementos.

I - planta de situação e localização, na escala mínima de 1.500, constatando de:

- a- dimensões do lote;
- b- indicação da numeração do lote a ser construído, e dos lotes vizinhos;
- c- indicação de , pelo menos, duas ruas adjacentes cotadas;
- d- orientação do norte magnético;
- e- indicação do relevo, rios, canais e outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;
- f- projeção da edificação ou edificação dentro do lote;
- g- relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade, cálculo de área total de cada unidade e taxa de ocupação.

II - planta baixa de cada pavimento, na escala mínima de 1.100, contendo:

- a- dimensão das áreas exatas de todos os elementos, inclusive vãos de iluminação e ventilação, garagens e áreas de estacionamento;
- b- finalidade de cada compartimento;
- c- indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais;
- d- traços indicativos dos cortes transversais e longitudinais.

III - cortes, transversal e longitudinal, na escala mínima de 1.100, indicando:

- a- altura dos compartimentos;
- b- níveis dos pavimentos;
- c- altura das janelas, basculantes e peitoris.

IV - planta de cobertura, na escala mínima de 1.200, indicando os caimentos do telhado.

V - fachada ou fachadas voltadas pra a via pública, na escala mínima de 1.100.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

VI - planta de detalhes, caso a Administração Pública Municipal necessite de maiores esclarecimentos sobre o projeto, na escala mínima de 1.25.

VII - planta de esquema hidro-sanitário no lote com locação e dimensionamento em acordo com as exigências da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

VIII - planta do sistema fossa-filtro anaeróbico, construído de acordo com a norma pertinente.

Art. 16 - Haverá sempre indicação da escala, o que não dispensa a indicação das cotas.

§ Único - As cotas prevalecerão, no caso de divergência, com as medidas tomadas no desenho, atendidas sempre as cotas totais.

Art. 17 - Todas as folhas do projeto serão analisadas pelo requerente, indicada sua qualidade, e pelos profissionais, de acordo com suas atribuições.

Art. 18 - A retificação ou correção dos projetos, inclusive de cotas, poderá ser feita por meio de ressalvas em local adequado, e serão sempre rubricadas e datadas pelo autor do projeto.

Art. 19 - No caso de reforma ou aplicação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, de acordo com a seguinte convenção:

- I - linhas pretas para as partes a conservar;
- II - linhas amarelas para as partes a demolir;
- III - linhas vermelhas para as partes a construir.

Art. 20 - Quando se tratar de construção destinada ao fabrico ou manipulação de gêneros alimentícios, frigoríficos ou matadouros, bem como estabelecimentos hospitalares e congêneres, deverá ser ouvido o órgão de saúde do Estado e do Município.

Art.21 - Serão sempre apresentados dois jogos completos e assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo construtor responsável, dos quais, depois de visados, um será entregue ao requerente, junto com a Licença de Construção e conservado na obra a ser sempre apresentado quando solicitado por Fiscal de Obras ou autoridades competentes da Administração Pública Municipal, e o outro será arquivado.

Art.22 - O título da propriedade do terreno ou equivalente deverá ser anexado ao requerimento.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 23 - Após a aprovação do projeto e comprovado o pagamento das taxas devidas, a Administração Pública Municipal fornecerá Alvará de Licença de Construção, válido por 2 (dois) anos, que deverá ser mantido na obra juntamente com uma cópia do projeto aprovado, ressaltando ao interessado requerer revalidação.

Art. 24 - A execução da obra somente poderá ser iniciada após a aprovação do projeto e fornecido o Alvará de Licença para Construção.

Art. 25 - Uma obra será considerada iniciada assim que estiverem sido abertas as valas e iniciadas as execuções das fundações.

Art.26 - Se expirar o prazo do Alvará e a obra não estiver concluída, deverá ser providenciada solicitação de uma nova licença, válida por (um) ano e renovável ao final deste prazo.

Art. 27 - Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento do terreno sem estar protegida por tapume.

§ 1º - Excetuam-se dessa exigência os muros e grades inferiores a 2 (dois) metros de altura.

§ 2º - os tapumes deverão ter altura mínima de 2 (dois) metros e poderão avançar até a metade do passeio.

Art.28 - Não será permitida, em hipótese alguma, a ocupação de qualquer parte da via pública com materiais de construção, salvo na parte limitada pelo tapume.



CAPÍTULO IV

DA CONCLUSÃO E ACEITAÇÃO DA OBRA

Art.29 - Uma obra só será considerada concluída, quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento todas às instalações hidro-sanitárias e elétricas.

Art.30 - Após conclusão da obra deverá ser requerida vistoria da Administração Pública Municipal ou do Centro de Saúde e respectivo “Habite-se”.

Art.31 - Realizada a vistoria e constatado que a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado, obriga-se a Administração Pública Municipal a expedir ao proprietário o “Habite-se” no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da entrada do requerimento.

Art. 32 - Poderá ser concedido “Habite-se” parcial, a juízo da Administração Pública Municipal, nos seguintes casos.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

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

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

III - quando se tratar de edificação em vila, estando seu acesso devidamente concluído.

Art. 33 - Uma vez fornecido o “Habite-se” a obra é considerada aceita pela Administração Pública Municipal.

Art. 34 - Nenhuma edificação poderá ser utilizada sem que seja feita a vistoria e expedido o “Habite-se” pela Administração Pública Municipal.

Art. 35 - Em condomínios só poderá ser dado o habite-se parcial ou total quando concluídas todas as obras de uso comum – vias de circulação interna, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, rede elétrica e de iluminação e arborização.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 36 - Por ocasião da vistoria, se for constatado que a obra não foi realizada de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será penalizado com as disposições desta Lei e será exigida a adequação da obra à mesma.

Art. 37 - Os casos não previstos nesta seção serão apreciados pelo órgão competente da Administração Pública Municipal.

CAPÍTULO V

DAS DEMOLIÇÕES

Art. 38 - Para executar qualquer demolição, total ou parcial, o interessado deverá obter, previamente, autorização da Administração Pública Municipal.

Art. 39 - Para demolição total ou parcial de edificação de um pavimento e que tenham afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, o proprietário ficará somente obrigado a comunicar, por escrito, a Administração Pública Municipal,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

que fará o registro em um livro próprio. O mesmo expediente se aplicará nos casos de demolição de muros e divisas de até 3m(três metros) de altura.

Art. 40 - Para demolição total ou parcial de edificações com mais de um pavimento, o proprietário ficará sujeito a concessão de licença para demolição, que deverá ser solicitada, por requerimento, à Administração Pública Municipal.

Art. 41 - No requerimento referido no artigo anterior, será declarado o nome do profissional responsável pela demolição, o qual deverá assinar o requerimento juntamente com o proprietário.

Art. 42 - Em qualquer demolição, o proprietário ou profissional encarregado da demolição, porá em prática, conforme o caso, todas as medidas necessárias para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas.

Art. 43 - A Administração Pública Municipal poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer as horas, mesmo que a noite, dentro das quais uma demolição deva ser feita. Terminada a demolição, o proprietário ou responsável pela demolição deverá fazer comunicação à Prefeitura Municipal.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 44 - o prazo para demolição será de 30 (trinta) dias, prorrogável a critério da Administração Pública Municipal.

CAPÍTULO VI

DAS PENALIDADES

SEÇÃO I

Art. 45 - A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá laudo de constatação, notificações e autos de infração para cumprimento das disposições desta lei, endereçados ao proprietário da obra ou responsável técnico.

§ 1º - As notificações preliminares serão expedidas apenas para cumprimento de alguma exigência acessória, contida no processo ou regularização do projeto, obra, ou simples falta de cumprimento de disposições desta lei.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - A notificação terá o prazo de 5 (cinco) dias para ser cumprida.

§ 3º- Decorridos 5 (cinco) dias após o embargo, persistindo a desobediência, independentemente das multas aplicadas, será requisitada força policial para impedir a construção ou impedir a demolição.

Art. 46 - Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado:

- 1) quando iniciada a obra sem a devida licença da Prefeitura Municipal, e sem o pagamento dos tributos devidos;
- 2) quando não cumprida notificação preliminar no prazo estabelecido.

Art. 47 - A obra em andamento, seja ela de preparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada, sem prejuízo das multas e outras penalidades quando:

I - estiver sendo executada sem licença ou alvará da Administração Pública Municipal;

II - for desrespeitado o respectivo projeto aprovado;

III - o proprietário ou responsável pela obra recusar-se a atender a qualquer notificação da Administração Pública Municipal, referentes às disposições desta Lei;



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

IV - não for observado o alinhamento e altura da soleira;

V - for iniciada sem a responsabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a executa.

Art. 48 - Para embargar uma obra, deverá o fiscal ou funcionário, credenciado pela Administração Pública Municipal, lavrar um auto de embargo.

Art. 49 - O levantamento do embargo somente ocorrerá após a comprovação do cumprimento de todas as exigências que o determinem e o recolhimento das multas aplicadas.

Art. 50 - O prédio ou quaisquer de suas dependências poderão ser interditados, provisória ou definitivamente pela Administração Pública Municipal.

Art. 51 - A interdição prevista no artigo anterior será imposta por escrito, após vistoria efetuada por técnicos da Administração Pública Municipal.

Art. 52 - Não atendida a interdição e não interposto ou indeferido o respectivo recurso, terá início a ação judicial correspondente.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 53 - A Administração Pública Municipal poderá impor a demolição de uma construção mediante intimação nos seguintes casos:

I - quando tiver sido feita sem autorização do Poder Público Municipal;

II - quando feita sem observância dos afastamentos ou em desrespeito ao projeto aprovado;

III - quando houver ameaça de ruína ou perigo para os transeuntes.

Art. 54 - Nos casos em que houver perigo para terceiros e a intimação não tiver sido cumprida, o Poder Municipal poderá requerer autorização judicial para a demolição, cobrando do proprietário os custos desta.

SEÇÃO II

DAS MULTAS



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 55 - Além do disposto nos artigos desta Lei, haverá penalidade de multa nos seguintes casos:

I - início ou execução de obras sem projeto aprovado e alvará de construção;

II - execução de obra em desacordo com a legislação municipal vigente;

III - execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;

IV - falta de projeto e do alvará de execução de obra e outros documentos exigido no local da obra;

§ Único - As infrações previstas neste artigo serão punidas a juízo da Administração Pública Municipal. As multas serão reguladas por decreto do Prefeito Municipal com base na referencia municipal – UFMSJU ou outra referência monetária que estiver em vigor.

Art. 56 - O contribuinte terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da intimação da atuação, para regularizar sua situação tributária, bem como para legalizar a obra e/ou modificação, na Prefeitura Municipal, sob pena de ser considerado reincidente.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

Art.57 - Qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva licença estará sujeito a embargos, multa de 50 (cinquenta) UFMSJU e demolição.

Art. 58 - A multa será elevada em dobro, se em um prazo de 24 (vinte quatro) horas não for paralisada a obra, e será acrescida de 10% (dez por cento) da UFMSJU por dia de não cumprimento da ordem de embargo.

Art. 59 - A execução da obra em desacordo com o projeto aprovado determinara embargo, se no prazo de 15 (quinze) dias a contar da intimação, não tiver sido dada entrada na regularização.

Art. 60 - O levantamento do embargo somente ocorrerá após a comprovação do cumprimento de todas as exigências que determinarão recolhimento de multas aplicadas.

Art. 61 - Estarão sujeitos à pena de demolição total ou parcial os seguintes casos:

- a) construção clandestina, entendendo-se como tal a que for executada sem prévia aprovação do projeto e licença de construção;
- b) construção feita em desacordo com o projeto aprovado;
- c) obra julgada insegura e não se tomar providencia necessária a sua segurança.



CAPÍTULO VII

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS

ÀS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I

DO PREPERO DO TERRENO

E ESCAVAÇÕES

Art. 62 - Na execução da escavação e preparo do terreno deverão ser tomadas as seguintes precauções:

I - evitar que as terras alcancem o passeio e o leito dos logradouros;

II - evitar a obstrução dos canais ou valas porventura existentes no terreno;

III - adotar medida que se farão necessárias para evitar a quebra da estabilidade das edificações vizinhas limítrofes.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art.63 - Nas escavações em terrenos com acentuado, com finalidade da retirada de material (terra, saibro, etc.), e com evidente risco para as construções vizinhas, deverá ser obedecida uma distância mínima, a ser estabelecida pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, entre o local a ser escavado e as construções existentes, com a finalidade de se evitar acidentes ou riscos para as construções e os efeitos nocivos da erosão.

§ Único - As escavações efetuadas fora dos critérios estabelecidos neste artigo importarão em responsabilidade do executor ou do mandante do serviço efetuado.

SEÇÃO II

DAS FUNÇÕES

Art.64 - As fundações deverão ser executadas de acordo com as normas recomendadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

§ Único - As fundações deverão ser totalmente independentes das edificações vizinhas já existentes e integralmente situadas dentro dos limites do lote.

Art. 65 - Sem prévio saneamento do solo, nenhuma construção poderá ser edificada sobre terreno:

- a)úmido e pantanoso
- b)misturado com humos ou substâncias orgânicas

Art. 66 - As fundações não poderão invadir o leito da via pública.

SEÇÃO III

DAS PAREDES E DOS PISOS

Art.67 - As paredes, quando executadas em alvenaria de tijolo comum, deverão ter a espessura mínima de 0,15cm (quinze centímetros).



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 68 - As paredes, quando executadas em alvenaria de tijolo comum, que constituem divisões entre edificações distintas e as construídas nas divisas dos lotes deverão ter espessuras mínimas de 0,25cm (vinte e cinco centímetros).

Art.69 - As espessuras mínimas de paredes de que trata o artigo anterior poderão ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que garantidos os mesmo índices de resistência, isoladamente térmico e acústico.

Art. 70 - As paredes de banheiros, despensas e cozinhas deverão ser revestidas, no mínimo, até a altura de 1,50m de material impermeável e lavável.

Art. 71 - As paredes adjacentes às divisas do lote terão sempre fundações próprias e deverão impedir a ligação e continuidade dos elementos estruturais da cobertura com os de outra já existente ou a ser construída.

Art. 72 - Os pisos do nível do solo deverão guardar uma distância mínima do solo de 0,30cm (trinta centímetros).



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 73 - Os pisos dos banheiros e cozinhas deverão ser impermeáveis e laváveis.

Art. 74 - É livre a composição de fachadas, executando-se as localizadas em zonas históricas ou tombadas, devendo nestas zonas, serem ouvidas as autoridades que regulamentem a matéria, a respeito.

Art. 75 - As fachadas situadas no alinhamento ou na linha de recuo obrigatório não poderão ter saliência de qualquer tipo maior que 0,60cm (sessenta centímetros) até a altura de 2,50cm (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 76 - As coberturas das edificações serão construídas com matérias que permitam:

- a)-perfeita impermeabilização
- b)- isolamento térmico

Art. 77 - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre os lotes vizinhos ou logradouros.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 78 - As edificações situadas no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, e as águas canalizadas por baixo do passeio.

SEÇÃO VI

RESERVATÓRIOS DE ÁGUA

Art. 79 - Toda edificação deverá possuir pelo menos 1 (um) reservatório de água próprio.

Art. 80 - Os reservatórios de água serão dimensionados pela estimativa de consumo mínimo de água por edificação, conforme, sua utilização, e deverão obedecer aos índices da tabela abaixo:



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	COSUMO Litros / dia
Unidades Residenciais habitável	300 por compartimento
Hotéis (sem cozinha e sem lavanderia)	120 por hóspede
Estabelecimentos Hospitalares	250 por leito
Unidades de comercio, negócios e atividades profissionais.	6 por m ² de área útil
Cinemas, teatros e auditórios.	2 por vaga
Garagens	50 por veiculo
Unidades Industriais em geral	6 por m ² de área útil

SEÇÃO VII

DOS PÉS – DIREITO

Art. 81 - Como pé-direito será considerado à medida entre o piso e o teto, e dispõe-se o seguinte:



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

a) dormitório, sala, escritórios, copas e cozinhas: -mínimo 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) – Máximo – 3,40m (três metros e quarenta centímetros);

b) banheiros, corredores e depósitos: -mínimo – 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

c) lojas: - mínimo – 3m (três metros)- máximo – 4,50m (quatro metros e meio);

d) porões: - mínimo – 0,50m (cinquenta centímetros) a contar do ponto mais baixo do nível inferior do piso do primeiro pavimento;

e) porões habitáveis: - mínimo – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando se tratar do compartimento para permanência diurna e 2,70m (dois metros e setenta centímetros) quando de permanência noturna – máximo – 3,40m (três metros e quarenta centímetros);

f) prédios destinados a uso coletivo tais como: cinemas, auditórios, etc.: - mínimo 3m (três metros);

g) nas sobrelojas; que são pavimentos imediatamente acima das lojas, caracterizadas por pés direito reduzidos: - mínimo – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) – máximo – 3m (três metros) além dos quais passam a ser considerados como pavimentos.

SEÇÃO VIII

DOS VÃOS DE ILUMINAÇÃO

E VENTILAÇÃO

Art. 82 - Todo compartimento, seja qual for o seu destino, deverá ter abertura em plano vertical diretamente para a via pública ou área interna do lote para fins de iluminação e ventilação.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 83 - Não se aplica a disposição acima a peças destinadas a corredores ou caixa de escadas;

Art. 84 - As disposições destas normas podem sofrer alteração, em compartimentos de edifícios especiais, como galeria de pintura, ginásios, salas de reuniões, átrios de hotéis e bancos, estabelecimentos industriais e comerciais, nos quais serão exigidas iluminação e ventilação conforme a destinação de cada um.

Art. 85 - Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre as divisas laterais ou a menos de 1,50m (um metro e meio) das mesmas.

Art. 86 - Abertura para iluminação ou ventilação dos cômodos de longa permanência confrontantes, em unidades diferentes, no mesmo lote, deverão guardar entre si distância superior a 3m (três metros).

Art. 87 - Compartimentos de curta permanência poderão ser ventilados através de poços de ventilação desde que tenha área superior a 1,50m² (um metro e meio quadrado), e dimensão maior que



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

1m (um metro), devendo ser revestido internamente e visitável na base.

Art. 88 - São considerados de longa permanência, os compartimentos destinados a dormitórios, salas, comércio e atividades profissionais. Os demais são considerados de curta permanência.

Art.89 - A soma das áreas dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento terão seus valores mínimo expressos em fração da área desse compartimento, conforme a seguinte tabela.

:

- a) salas, dormitórios e escritórios – $\frac{1}{6}$ da área do piso;
- b) cozinhas, banheiros e lavatórios – $\frac{1}{8}$ da área do piso;
- c) demais cômodos – $\frac{1}{10}$ da área do piso.

Art. 90 - A distância da parte superior da janela ao teto deve ser superior a $\frac{1}{7}$ do pé-direito.

Art. 91 - As janelas devem ficar se possível, situadas no centro das paredes, pois é o local onde a intensidade de iluminação e uniformidades são máximas.

Art. 92 - Quando houver mais de uma janela em uma mesma parede, a distância recomendável que deve existir entre elas, é ser



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

menor ou igual $\frac{1}{4}$ da largura da janela, a fim de que a iluminação se torne uniforme.

SEÇÃO IX

DOS MUROS E PASSEIOS

Art.93 - Sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro publico ou quando houver desnível entre lotes, deverá ser construído muro de arrimo e de proteção ou feito corte com inclinação máxima de 60°.

Art. 94 - Quando as divisas de lotes forem fechadas por muros de alvenaria, estes deverão ser feito sobre alicerce de pedra ou concreto e possuírem condições de estabilidade e não prejudicarem de nenhuma forma os vizinhos.

§ 1º - Os terrenos baldios além de serem mantidos limpos, deverão estar de acordo com os artigos desta Lei relativos aos terrenos em geral, deverão ser fechados por muros de alvenaria ou cerca viva, sempre que estiverem de frente para via pavimentada.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - Os muros frontais deverão ter altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros). quando não forem vazados, e neles não poderão ser colocados cacos de vidros e materiais agressivos visualmente.

Art. 95 - A Administração Pública Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes, que possam ameaçar a segurança das construções existentes ou das vias públicas.

Art. 96 - Em determinadas vias a Administração Pública Municipal determinará a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e/ou estéticas, não podendo ultrapassar 0,15cm (quinze centímetros) de altura.

Art. 97 - A largura dos passeios será aquela estabelecida na Lei que institui o Sistema Viário de São José de Ubá.

Art. 98 - Os acessos para veiculação ao lotes deverão ser feitos obrigatoriamente, por meio do rebaixamento de meio-fio, sem uso de cantoneira, sendo que o rompimento do passeio terá, no máximo, ate



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

0,50cm (cinquenta centímetros) de extensão, considerando que a altura máxima do meio-fio é de 0,15cm (quinze centímetros).

Art. 99 - Os proprietários de imóvel em logradouro público, pavimentados ou dotados de meio-fio, deverão pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

SEÇÃO X

DAS MARQUISES E BALANÇOS

Art. 100 - A construção de marquises na fachada das edificações obedecerá as seguintes condições:

- a) serão sempre em balanço;
- b) a face extrema do balanço deverá ficar afastada do meio-fio no mínimo, 0,50 cm (cinquenta centímetros);
- c) ter a altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), a partir do ponto mais alto do passeio, e o máximo de 4m (quatro metros);
- d) Permitirão o escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro do limites do lote;



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

e) Não prejudicarão a arborização e iluminações públicas, assim como não ocultarão placas de nomenclatura ou numeração.

§ Único - Os casos acima se aplicam também a reformas em prédios existentes, e neste caso deverá ser apresentado anotações de responsabilidade técnica.

SEÇÃO XI

DOS ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

Art. 101 - As edificações deverão obedecer aos seguintes critérios para merecerem aprovação por parte da Administração Pública Municipal:



AFASTAMENTOS MINIMOS						GABARITO MÁXIMO		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	
FRONTAL		LATERAL		FUNDOS		ZONA PAISAGÍSTICA	ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITARIA	ATE 7m	DE 7 A 21 m
ATE 7 m	DE 21 m	ATE 7 m	DE 21 m	ATE 7 m	DE 21 m	7m	21m	60%	40%
33m	5m	1,5m	3m	3m	5m				

Art.102 - Serão dispensados os afastamentos laterais e de fundos nas unidades residenciais unifamiliares, quando não possuírem aberturas laterais e/ ou fundos, respeitada a taxa de ocupação máxima.

Art.103 - Nas edificações de caráter comercial e público e nos prédios de apartamento, a largura mínima das escadas, rampas e corredores deverá ser de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 104 - Nas edificações residenciais serão permitidas escadas e corredores privados com largura mínima de 0,80cm (oitenta centímetros).



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 105 - A altura máxima permitida para os degraus é de 0,18cm (dezoito centímetros).

Art. 106 - Aos prédios industriais somente será permitida a construção em áreas previamente determinadas pela Municipalidade para este fim, em lote de área nunca inferior a 800m² (oitocentos metros quadrados) e cuja largura mínima seja de 20m (vinte metros) obedecendo ao que se segue:

a) afastamento de uma das divisas laterais de no mínimo 3m (três metros), sendo observado a não contigüidades das paredes dos prédios e cabendo a Administração Pública Municipal estabelecer o sentido obrigatório do afastamento;

b) afastamento mínimo de 5m (cinco metros) da divisa com o passeio sendo permitido, neste espaço, pátio do estacionamento.

SEÇÃO XII

DOS COMPARTIMENTOS

Art 107 - Os compartimentos das edificações deverão ter, no mínimo, as dimensões indicadas no quadro abaixo:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

Compartim ento	Área(m ²)	Menor Dimensão (m)	Portas (m)	Área Mínima Vent./Illum.	Pé Direito(m)
1 Sala +1	9,00 _____ - 7,50	2,50	0,70	1/5	2,50
1 Quarto _____ +1	9,00 _____ - 7,50	2,50	0,70	1/5	2,50
Loja e Sobre loja	9,00	2,70	1,00	1/8	3,50 _____ 2,50
Escritórios comerciais	12,90	2,70	0,80	1/5	2,50
Cozinhas e Copas	4,00	2,00	0,60	1/8	2,50
Banheiros	2,50	1,200	0,60	1/8	2,20
WC/Toil. C/ Vaso	1,00	0,80	0,60	1/8	2,20
Toil. S/ Vaso	0,80	0,80	0,60	1/8	2,20
Garagem	10,00	2,0	_____ —	_____ —	2,20



SEÇÃO XIII

DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

Art. 108 - As instalações sanitárias deverão ser feitas de acordo com as instruções da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

Art. 109 - Todos os prédios serão dotados de instalação de fossa séptica e filtro anaeróbico de tipo aprovado, para tratamento exclusivo das águas de vasos sanitários e mictórios, e de capacidade proporcional ao número de pessoas na ocupação do prédio, sendo obrigatório à localização na planta de situação do projeto de arquitetura a ser aprovado por órgão competente da Administração Pública Municipal.

§ 1º - Uma vez construída a canalização de esgoto de um logradouro é obrigatório a ligação ao mesmo do sumidouro.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 110 - Depois de passarem pela fossa e filtro anaeróbico, as águas deverão ser conduzidas à rede publica de esgoto.

Art. 111 - Quando não houver rede de esgoto, as águas deverão ser conduzidas a um sumidouro por onde se infiltrarão no terreno.

Art. 112 - As fossas com sumidouro deverão ficar a uma distância mínima de 15m (quinze metros) dos poços de capacitação d'água.

Art. 113 - As edificações deverão ser dotadas de caixas de gorduras que recolherão as águas provenientes de pias de cozinha e de copa, antes de serem lançadas no sumidouro na rede pública.

SEÇÃO XIV

DAS ÁGUAS PLUVIAIS



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 114 - O terreno circundante às edificações será preparado de modo que permita franco escoamento das águas pluviais para a via pública ou para o terreno à jusante.

Art. 115 - É vedado o escoamento para a via pública de águas servidas de qualquer espécie.

Art 116 - Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas ou condutores e as águas serem canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta.

SEÇÃO XV

DAS CIRCULAÇÕES EM UM

MESMO NÍVEL

Art. 117 - As circulações em um mesmo nível da utilização privativa em uma unidade residencial ou comercial terão largura



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

mínima de 0,90cm (noventa centímetros) para uma extensão de até 5,00m (cinco metros);

§ Único - Excedido este comprimento, haverá um acréscimo de 5 (cinco) centímetros na largura, para cada metro ou fração do excesso.

Art.118 - Quando tiverem mais de 10,00m (dez metros) de comprimento, deverão receber luz direta.

Art.119 - As circulações em um mesmo nível de utilização coletiva terão as seguintes dimensões mínimas para:

a) uso residencial – largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), para uma extensão máxima de 10,00m (dez metros), excedido este comprimento, haverá um acréscimo de 5 (cinco) centímetros na largura, para cada metro ou fração do excesso.

b) uso comercial – largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), para uma extensão máxima de 10,00m (dez metros), excedido este comprimento haverá um acréscimo de 0,10m (dez centímetros) na largura, para cada metro ou fração do excesso.

Art 120 - As rampas para uso coletivo, não poderão ter largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) e sua inclinação atenderá, no mínimo a relação 1/8 de altura para comprimento.



SEÇÃO XVI

DOS MATERIAIS

Art.121 - As especificações dos materiais a serem empregados em obras, e o modo de seu emprego, serão estabelecidas de acordo com as normas da Associação de Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

TÍTULO II

DAS HABITAÇÕES EM GERAL

CAPÍTULO I

DAS HABITAÇÕES MÍNIMAS.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art.122 - A habitação mínima é composta de 1 (uma) sala, 1 (um) dormitório e 1 (um) compartimento e instalação sanitária.

CAPÍTULO II

DAS SALAS E OS DORMITÓRIOS

Art.123 - As salas terão área mínima de $7,50m^2$ (sete e meio metros quadrados).

Art.124 - Se a habitação dispuser de apenas 1 (um) dormitório, este terá, obrigatoriamente, a área mínima de $9,00m^2$ (nove metros quadrados). Havendo mais de um dormitório, a área mínima será de $7,50m^2$ (sete e meio metros quadrados).

Art.125 - Os armários fixos não serão computados no cálculo das áreas.



CAPÍTULO III

DAS COZINHAS E DAS COPAS

Art.126 - As cozinhas terão a área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados).

Art.127 - Se as copas estiverem unidas às cozinhas, por meio de vão sem fechamento, a área mínima dos dois compartimentos em conjuntos poderá ser de 8,00m² (oito metros quadrados).

Art.128 - As paredes terão um revestimento de 1,50m (um metro e meio) de altura no mínimo, de material resistente, liso e impermeável.

Art.129 - As cozinhas não podem ter comunicação direta com os dormitórios ou com as instalações sanitárias.

Art.130 - Serão abundantemente providas de iluminação.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art.131 - A área mínima das copas será de 4,00m² (quatro metros quadrados), salvo na hipótese mencionada no artigo 92.

CAPÍTULO IV

DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Art. 132 - É obrigatória a ligação da rede domiciliar às redes gerais de água e esgotos, quando tais redes existirem na via publica em frente à construção.

Art.133 - Em situação em que não haja rede de esgoto será permitida a existência de fossas sépticas, afastamento de no mínimo 5m (cinco metros) da divisa.

Art.134 - Em caso de não haver rede d distribuição de água, esta poderá ser obtida por meio de poços (com tampo) perfurados em



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

partes mais altas em relação a fossa e dela afastada no mínimo 15m (quinze metros).

Art.135 - Todos os serviços de água e esgotos serão feitos em conformidade com os regulamentos do órgão municipal competente.

Art.136 - Toda a habitação será provida de banheiro com lavatório e chuveiro, e sempre que for possível reservatório de água hermeticamente fechado com capacidade para 100 (cem) litros por pessoa.

Art.137 - Os compartimentos destinados exclusivamente a banheiros terão a área mínima de 2,50m² (dois e meio metros quadrado).

Art.138 - Os compartimentos de instalação sanitária não poderão ter comunicação direta com a cozinha, copa, despensas e salas de refeições.

Art.139 - Os compartimentos de instalações sanitárias, terão as paredes, até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

os pisos, revestidos de material liso, resistente e impermeável (azulejo, ladrilho, barra lisa, etc.)

CAPÍTULO V

DOS PORÕES

Art.140 - Nos porões, qualquer que seja a sua utilização, serão observadas as seguintes disposições:

- a) deverão dispor de ventilação permanente por meio de redes metálicas de malhas estreitas e sempre que possível diametramente opostas;
- b) todos os compartimentos terão comunicações entre si com abertura que garantam a ventilação.

Art.141 - Nos porões habitáveis serão respeitadas as exigências fixadas para os compartimentos de outros planos.

CAPÍTULO VI

DAS GARAGENS E OUTRAS DEPENDÊNCIAS

Art.142 - As garagens em residência destinam-se, exclusivamente, à guarda de automóveis.

Art.143 - À área mínima será de 10m² (dez metros quadrados), tendo o lado menor 2,30m (dois metros e trinta centímetros), no mínimo.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

Art.144 - O pé-direito, quando houver teto, será de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Art.145 - As paredes terão a espessura mínima de meio tijolo de material incombustível, serão revestidos de material liso, resistente e impermeável, até a altura de 2m (dois metros), sendo a parte excedente rebocada e caiada.

Art.146 - O piso será de material liso e impermeável, sobre base de concreto de 0,10cm (dez centímetros) de espessura, com declividade suficiente para o escoamento das águas de lavagem para fossa ou outros dispositivos ligados à rede de esgoto.

Art.147 - Não poderão ter comunicação direta com dormitórios e serão dotadas de abertura que garantam a ventilação permanente.

Art.148 - Às edículas destinadas à permanência diurna, noturna ou depósito, obedecerão às disposições deste código como se fossem edificações principais.

Art.149 - As lavanderias obedecerão às disposições referentes à cozinha para todos os efeitos.

CAPÍTULO VII

DAS LOJAS

Art.150 - Nas lojas, serão exigidas as seguintes condições gerais:

- a) possuírem, pelo menos, um sanitário, convenientemente instalado;
- b) não terem comunicação direta com os gabinetes sanitários ou vestiários.

Art.151 - Será dispensada a construção de sanitários quando a loja for contígua à residência do comerciante desde que o acesso sanitário desta residência seja independente de passagem pelo interior das peças de habitação.

Art.152 - A natureza dos revestimentos dos pisos e das paredes das lojas dependerá do gênero do comércio para que forem destinadas. Estes revestimentos serão executados de acordo com as leis sanitárias do Estado.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art.153 - Na circulação para lojas internas nas galerias, deverá existir prisma de ventilação e iluminação, que atendam a circulação do ar necessário. As dimensões para o prisma seguirão as normas estabelecidas por esta Lei

§ Único - Excluem-se da exigência contida no caput deste artigo as galerias que porventura tiverem exaustão mecânica ou sistema de ar condicionado

CAPÍTULO VIII

DAS HABITAÇÕES COLETIVAS

SEÇÃO I

DOS CONJUTOS RESIDÊNCIAS

Art.154 - Considera-se conjunto residencial aquele constituído de uma ou mais edificações, isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de uso comum, caracterizados como bem de condomínio do conjunto.

§ 1º - O projeto de edificação de conjunto residencial, além das disposições deste código que forem aplicáveis, deverá respeitar as seguintes exigências:

a) a taxa máxima de ocupação, a área mínima de cada lote, bem como os números de pavimentos das edificações deverá seguir o estabelecimento para a zona, onde se localiza, na Lei de Zoneamento.

b) as vias projetadas para o conjunto residencial deverão estar em acordo com a Lei do Sistema Viário, provendo, assim, umas integrações com a malha viária existente.

c) nos conjuntos residenciais serão exigidos ao proprietário do empreendimento a implantação da infra-estrutura básica necessária, tais como:

- 1) abastecimento de água;
- 2) rede elétrica e iluminação pública;
- 3) águas pluviais;
- 4) esgotamento sanitário.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

d) deverão ser destinados espaços livres, áreas de recreação, bem como áreas para implantação de equipamentos comunitários.

SEÇÃO II

DOS HOTÉIS E CASAS DE PENSÃO

Art.155 - Os dormitórios deverão ter as paredes revestidas ate 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura no mínimo, de material resistente, liso, não absorvente e capaz de resistir freqüentes lavagens.

Art. 156 - São proibidas as divisões precárias de tábuas tipo paredes.

Art.157 - As copas, cozinhas, despensas e instalações sanitárias e para banho, terão as paredes revestidas com azulejos até a altura de 2m (dois metros) e o piso terá o revestimento de material cerâmico.

Art.158 - Haverá na proporção de um para cada 10 (dez) hóspedes, gabinete sanitário e instalações para banhos quentes e frios, devidamente separados para ambos os sexos.

Art.159 - Haverá instalação própria para os empregados, com sanitários completos isolados da seção dos hóspedes.

Art.160 - Em todos os pavimentos haverá instalações visíveis e de fácil acesso contra incêndios.

Art.161 - As edificações destinadas à hospedagem, além das demais disposições deste código que lhes forem cabíveis, deverão atender as seguintes exigências:

- I - Entrada de serviços independente da entrada de hóspedes;
- II - Local destinado a carga e descarga com cerca de 50m² (cinquenta metros quadrado).

§ Único - Havendo lavanderia, esta apresentará as exigências normais para compartimentos de curta permanência para ventilação e iluminação.



SEÇÃO III

DOS PRÉDIOS PARA ESCRITÓRIOS

Art.162 - Aos prédios para escritórios, aplicam-se os dispositivos sobre habitações coletivas, com as seguintes alterações:

- a) será instalado um elevador para cada grupo de 30 (trinta) salas fração de excesso;
- b) as instalações sanitárias estarão na proporção de 1 (um) vaso sanitário para 5 (cinco) salas em cada pavimento;
- c) aos vasos sanitários múltiplos serão divididas em celas independentes, com biombos de espessura mínima de $\frac{1}{4}$ (um quarto) de tijolo e de 2m (dois metros) de altura;
- d) a área total do compartimento será tal que, dividida pelo número de celas, dê o quociente mínimo de 2m² (dois metros quadrados) para cada sala.

SEÇÃO IV

DOS POSTOS DE SERVIÇOS E ABASTECIMENTO **DE VEÍCULOS**

Art.169 - A construção de casas de madeira, adobe ou outros materiais precários, só será permitido nas zonas estabelecidas pela Lei de Zoneamento.

Art.170 - As casas de que trata o artigo anterior deverão preencher os seguintes requisitos:

- a) distarem no mínimo 2m (dois metros) das divisas laterais do lote e divisa do fundo, e 5m(cinco metros) do alinhamento do logradouro e no mínimo 4m (quatro metros) de qualquer construção, que por ventura existente no lote ou fora do mesmo;
- b) terem o pé-direito mínimo de 2,50 m(dois metros e cinquenta centímetros);
- c) terem as salas, dormitórios e cozinhas a área mínima de 9m² (nove metros quadrados);



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

d) preencherem todos os requisitos de ventilação e de iluminação estabelecidos neste código.

SEÇÃO VI

**DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO
USO DA INDÚSTRIA PESADA**

Art.171 - As edificações destinadas ao uso de indústria pesada devem satisfazer as exigências do Ministério do Trabalho, da Previdência Social e da FEEMA.

Art.172 - A construção reforma ou adaptação de prédios para uso industrial somente será permitida em áreas previamente aprovada pela Administração Pública Municipal.

§ 1º - As edificações de uso para indústria pesada deverão atender, além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicadas, as seguintes:

- a) terem afastamento mínimo de 3m (três metros) das divisas laterais;
- b) terem afastamento mínimo de 5m (cinco metros) da divisa frontal, sendo permitido neste espaço o pátio de estacionamento;
- c) serem as fontes de calor, ou dispositivos onde se encontram as mesmas convenientemente dotadas de isolamento térmico e afastadas pelo menos 0,50m (cinquenta centímetros) das paredes.
- d) terem os depósitos de combustíveis locais adequadamente preparados;
- e) serem as escadas e os entre pisos de material incombustível;
- f) terem, nos locais de trabalho, iluminação natural através de abertura com área mínima de 1/7 (um sétimo) da área do piso, sendo admitidos lanternins ou Shed;
- g) terem compartimentos sanitários em cada pavimento devidamente separados para ambos os sexos.

§ 2º - Não será permitida a descarga de esgotos sanitários de qualquer procedência e despejos industriais “in-natura” nas valas coletora de águas pluviais, ou qualquer curso d’água.



SEÇÃO VII

DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS **A LOCAIS DE REUNIÃO**

Art.173 - São considerados locais de reunião;

- I - estádios;
- II - auditórios; ginásios desportivos; hall de convenções e salões de exposições;
- III - cinemas;
- IV - templos;
- V - teatros;

a) As circulações de acesso em seus diferentes níveis obedecerão as disposições constantes do capítulo referente a circulações.

b) Quando a lotação exceder a 5.000 (cinco mil) lugares, sempre serão exigidas rampas para o escoamento de público dos diferentes níveis.

c) Quando a lotação de um local de reunião se escoar através de galerias, esta manterá uma largura mínima constante até o alinhamento do logradouro.

d) As folhas de portas de saída de locais de reunião deverão abrir para o exterior e não poderão abrir diretamente sobre o passeio dos logradouros. As bilheterias, quando houver, não poderão ter seu balcão de venda e portas abrindo diretamente sobre o passeio dos logradouros.

e) Será assegurada, para cada assento ou lugar, perfeita visibilidade do espetáculo, o que ficará demonstrado através de uma curva de visibilidade.

f) Não serão permitidos série de assentos que terminem junto as paredes laterais.

g) Será obrigatória a existência de locais de espera para o publico, independente de circulação.

h) Será obrigatória a existência de instalações sanitárias em cada nível, para atendimento ao público.

Art.174 - Para estabelecimento das relações que tem como base o número de espectadores, será sempre considerada a lotação completa do recinto.

SEÇÃO VIII



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

DOS PARQUES DE DIVERSÕES

Art.175 - A armação e montagem dos parques de diversão deverão sempre ser precedidas de pedido de licença a Administração Pública Municipal, onde devesse constar o prazo de sua permanência no local, cumprir o Código de Posturas e atender ao seguinte:

- a) o material dos equipamentos será incombustível;
- b) os vãos de entrada e saída não poderão ser inferior a 3m (três metros).

Art.176 - Na sua montagem não poderão ser utilizados os espaços dos logradouros públicos.

§ Único - Findo o prazo, deverá ser procedido o desmonte de todo o material por conta do interessado.

SEÇÃO IX

DOS CIRCOS

Art.177 - A armação dos circos devesse sempre ser precedida de pedido de licença a Administração Pública Municipal, onde devesse constar o prazo de sua permanência no local, cumprir o Código de Postura e atender as seguintes exigências:

- a) os vãos da entrada e saída deverão ser proporcional a sua lotação máxima, devendo ter largura de 1m (um metro) para cada 100 pessoas, não podendo todavia, ser inferior a 3m (três metros);

Art.178 - A lotação máxima de espectadores será proporcional a duas pessoas por metro quadrado dos locais destinados ao público.

§ Único - Findo o prazo devesse ser procedido o desmonte do material por conta do interessado.

SEÇÃO X

DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO

Art.179 - As edificações destinadas a estabelecimento escolares, obedecerão às condições estabelecidas pela Secretaria de Estado de Educação e Cultura.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

§ Único - Em qualquer caso, as edificações para escolas distarão, no mínimo, 5 (cinco) metros de qualquer divisa.

SEÇÃO XI

**DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO COMÉRCIO,
NEGÓCIOS E ATIVIDADES PROFISSIONAIS.**

Art.180 - A loja e o jirau/mezanino terão projeção inferior a 70% (setenta por cento) em relação à loja. O pé direito máximo permitido é 5,35cm (cinco metros e trinta e cinco centímetros) do piso da loja até o teto do jirau/mezanino.

Art.181 - Nas edificações onde, no todo ou em parte, se processarem manuseio, fabrica ou venda de gêneros alimentícios, deverão ser mantidas as normas das Secretarias Estadual e Municipal de Saúde.

§ Único - A obrigatoriedade de atendimento destas normas é extensiva às instalações comerciais para o fim de que trata este artigo.

SEÇÃO XII

DAS EDIFICAÇÕES INSTITUCIONAIS

Art.182 - Todas as fachadas que tiverem acesso ao exterior deverão ter afastamento mínimo de 5m (cinco metros).

Art.183 - A altura máxima das edificações ou número de pavimentos deverão obedecer aos estabelecidos pela Lei de Zoneamento.

Art.184 - Os prédios públicos deverão atender as normas da ABNT relativas aos direitos das pessoas portadoras de deficiência quanto ao acesso e uso dos compartimentos dos mesmos.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

§ Único - Será obrigatória a colocação de rampa de pedestre e as mesmas deverão ter no máximo 8% (oito por cento) de inclinação, quando não existir elevador.

SEÇÃO XIII

DOS USOS ESPECIAIS DIVERSOS

Art.185 - São considerados como edificações de usos especiais diversos:

- I - os depósitos de explosivos, munições e inflamáveis;
- II - os depósitos para armazenamento;
- III - os locais para estacionamento ou guarda de veículos e os postos de serviço e de abastecimento de veículos;

Art.186 - As edificações para depósitos de explosivos e munições terão que obedecer às normas estabelecidas em regulamento próprio do Ministério do Exercício e os de inflamáveis as normas do órgão estadual competente, além de obedecer ao disposto neste código.

Art.187 - Em todo depósito de armazenagem será obrigatória a construção de um muro, com altura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) em todo o perímetro do lote.

Art.188 - As cargas e descargas de quaisquer mercadorias deverão ser feitas no interior do lote.

Art.189 - Quando o depósito se destinar, no todo ou em parte, a armazenagem de gêneros alimentícios, deverão ser satisfeitas as normas das Secretarias Estadual e Municipal de Saúde.

SEÇÃO XV

DA ARBORIZAÇÃO

Art.193 - Na construção de edificações, de uso residencial, com área total de edificação (ATE) superior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrado), é obrigatório o plantio de uma muda de árvore para cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) ou fração da área total de edificação.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

Art.194 - Na construção de edificação de uso não-residencial, com exclusão daquelas destinadas a uso industrial e a usos especiais diversos, com área total de edificações (ATE) superior a 90m² (noventa metros quadrados) ou fração da área total de edificações.

Art.195 - Na construção de edificações de uso industrial e a de usos especiais diversos, com área total de edificação (ATE) superior a 60m² (sessenta metros quadrados), é obrigatório o plantio de uma muda de árvore para cada 20m² (vinte metros quadrados) ou fração da área total de edificação.

Art.196 - Se comprovada a impossibilidade total ou parcial de plantio de mudas no lote correspondente à edificação, o fornecimento de mudas de árvores à Secretaria Municipal de Obras Pública poderá substituir esta obrigação, total ou parcialmente, caso em que o número de mudas a serem oferecidas será igual a duas vezes o que restar para o exigido de acordo com os artigos 194, 195 e 196 deste regulamento, conforme o caso.

Art.197 - O plantio de mudas de árvore em áreas públicas ou de preservação permanente também poderá substituir, total ou parcialmente, o plantio no lote correspondente à edificação, caso em que o número de mudas a serem plantadas a duas vezes o que restar para o exigido de acordo com os artigos 194, 195 e 196 deste regulamento, conforme o caso.

Art.198 - As mudas de árvore deverão corresponder a essências florestais nativas de, pelo menos 1,50m (um metro e meio) de altura.

TÍTULO III

CAPÍTULO I

DAS HABITAÇÕES COLETIVAS

SEÇÃO I

DAS CONDIÇÕES

Art.199 - Edificação residencial multifamiliar é aquela destinada ao uso residencial permanente e que possua duas ou mais unidades residenciais justapostas ou superpostas.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art.200 - O presente regulamento se aplica ao projeto e a construção das edificações residenciais multifamiliares, não se aplicando aos outros tipos de edificações, inclusive a parte residencial das edificações mistas.

Art.201 - O regulamento institui condições que a Administração Pública Municipal considera indispensável às edificações residenciais multifamiliares. Outros elementos ou condições não previstos e também não restringidos pelo presente regulamento, são, em princípio, permitidos, reservando-se, no entanto, à administração municipal a aceitação de sua utilização.

CAPÍTULO II

ELEMENTOS DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES

CONDIÇÕES EXTERNAS À EDIFICAÇÃO DIMENSÕES DAS EDIFICAÇÕES

Art.202 - As dimensões das edificações serão sempre expressas em projeto por valores em metros, correspondentes a medida “acabadas”, isto é, os valores devem corresponder à medida final, incluindo todos os acabamentos como revestimentos de pisos, paredes e tetos, não sendo admitidas medidas em osso.

SEÇÃO I

AFASTAMENTOS

Art.203 - Afastamento lateral e de fundos das edificações em relação às divisas do lote, quando utilizados para ventilar ou iluminar compartimentos, serão equivalentes no mínimo a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e também a 1/5 da altura da edificação, prevalecendo a maior dimensão entre as duas, sendo a altura da edificação considerada como a medida entre o nível do primeiro compartimento iluminado ou ventilado e o nível superior do ultimo pavimento, não sendo considerado o eventual pavimento de cobertura.

Art.204 - Afastamentos frontais em relação ao logradouro serão determinados sem restrições no que concerne ao presente regulamento.



SEÇÃO II

PRISMAS PARA VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO, **REENTRÂNCIAS**

Art.205 - As edificações residenciais multifamiliares deverão ter seus compartimentos ventilados e iluminados através de prismas ou área resultantes de afastamentos (espaço externo).

Art.206 - Prisma para ventilação e iluminação (PVI), permite condições de ventilação e iluminação a qualquer compartimento, observadas os seguintes limites:

a - seção horizontal mínima do prisma ser constante ao longo de toda a sua altura.

b - Nenhum dos lados da figura formada pela seção horizontal poderá ser menor que $\frac{1}{4}$ da altura do prisma, não podendo sua medida ser menor que 3m (três metros), devendo os ângulos internos da figura formada pela seção estarem compreendidos ente 90º e 180º.

Art.207 - Prismas para ventilação (PV), permitem condições somente de ventilação aos compartimentos, observados os seguintes limites:

a - a seção horizontal mínima do prisma ser constante ao longo de toda a sua altura;

b - nenhum dos lados da figura formada pela seção horizontal poderá ser menor do que $\frac{1}{20}$ da altura do prisma, não podendo sua medida ser menor que 1m (um metro), devendo os ângulos internos da figura formada pela seção estar compreendido entre 90º e 180º.

Art.208 - As reentrâncias em fachadas (frontais, laterais ou fundos), deverão obedecer às seguintes disposições:

a - quando servirem a compartimentos cujas aberturas se situem perpendicularmente ao plano da fachada, serão calculadas como se fossem PVI ou PV, segundo seja a reentrância utilizada para ventilação e iluminação ou ventilação somente, devendo a seção horizontal ser mantida em toda a altura da edificação.

b - quando servirem a compartimentos cujas aberturas se situem paralelamente ao plano da fachada, a largura mínima da reentrância será de 1,50m.



SEÇÃO III

VARANDAS SACADAS E SALIÊNCIAS

Art.209 - Quando projetadas em balanço são as seguintes as condições de sua utilização:

a) poderão ser balanceada até 2m (dois metros) sobre o afastamento frontal mínimo exigido, poderão ocupar toda a extensão da fachada devendo observar afastamento de 1,50m (um metro e meio) à divisa lateral do lote, no caso o prédio não afastado das divisas;

b) poderão ser balanceadas ate 0,80cm (oitenta centímetros) sobre o afastamento exigido, lateral, de fundos e entre edificações, guardando um mínimo de 2,50m (dois metros e meio) até a divisa correspondente, podendo ocupar toda a extensão da fachada. No caso de edificação não afastada das divisas, com afastamento nos fundos do lote, as varandas deverão guardar uma distância mínima de 1,50 (um metro e meio) em relação às divisas laterais.

c) não é permitido o balanço sobre o espaço determinado por prismas ou reentrâncias.

§ 1º - Para efeito de cálculo de ATE (Área Total de Edificação), as varandas poderão ter uma área total máxima de 20% da área útil da respectiva unidade, sendo a área excedente computada no cálculo da ATE.

§ 2º - As varandas e sacadas não poderão ser fechadas de piso a teto, salvo nas divisões entre unidades.

§ 3º - As saliências estão limitadas, quando em balanço sobre as linhas limites de afastamento, a uma medida máxima de 0,40cm (quarenta centímetros), não sendo admitidas saliências sobre prismas.

§ 4º - As lojas de tetos das varandas e sacadas dos último pavimento das edificações e as beiras poderão ser incorporadas ao piso do pavimento de cobertura como terraços descobertos, não podendo a área correspondente ser acrescida à área do último pavimento para efeito de cálculo da ocupação máxima e dos afastamentos.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

SEÇÃO IV

MARQUISES

Art.210 - As edificações residenciais multifamiliares poderão utilizar marquises ou toldos como proteção para acesso. Caso as marquises sejam balanceadas sobre áreas de afastamento, deverá ser observado o seguinte:

a - balanço máximo de 2m (dois metros), qualquer área de afastamento;

b - no caso de acesso lateral, a marquise deverá guardar ainda uma distância mínima de 1,50m (um metro e meio) da divisa lateral do lote;

c - altura mínima de 2,50m (dois metros e meio) em relação à soleira da porta ou entrada a qual da proteção é limitada ao nível da laje do pavimento térreo;

d - caso não haja afastamento frontal, será admitido o balanço de marquises sobre a calçada, desde que guardem uma distância mínima de 0,50cm (cinquenta centímetros) do alinhamento do meio-fio, uma altura mínima de 3m (três metros) sobre o passeio e um balanço máximo de 2m (dois metros), observada a distancia mínima do meio-fio.

SEÇÃO V

COBERTURA TELHADO – APROVEITAMENTO

Art.211 - Quando permitido e regulamentado, o pavimento de cobertura deverá permitir acesso independente às partes comuns do prédio (casa de máquinas, caixas d'água,etc.).

Art.212 - Caso a edificação não utilize a totalidade do número de pavimentos permitidos, nem ultrapasse a altura eventualmente exigida, o aproveitamento do pavimento de cobertura é livre, ficando apenas restrito ao limite da ATE (Área Total de Edificação).

SEÇÃO VI

**RESERVATORIOS DE ÁGUA POTAVEL,
CASA DE MÁQUINAS-COROAMENTO.**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

§ Único - O conjunto formado pelo reservatório de água superior, casa de máquinas e outros elementos comuns, deverá obedecer a um mesmo nível de coroamento, sendo livre sua composição em relação ao plano de fachada, observada as disposições deste regulamento.

CAPÍTULO II

RELATIVO ÀS UNIDADES RESIDENCIAIS

SEÇÃO I

COMPARTIMENTOS – OBRIGATORIEDADE:

Art.213 - A unidade residencial será construída no mínimo por um quarto, uma sala, um banheiro com instituições sanitárias e uma cozinha ou kitchenette, devendo o conjunto assim construído ter uma área útil mínima de 30m² (trinta metros quadrados).

Art.214 - Admite-se que a sala e o quarto sejam unificados em um só compartimento quando demonstrada a possibilidade de subdivisão em dois ambientes que atendam isoladamente exigências quanto à largura dos compartimentos, iluminação e ventilação correspondentes a uma sala e um quarto.

SEÇÃO II

COMPARTIMENTOS – DIMENSÕES

Art.215 - Quartos: Dimensões mínimas obedecendo ao seguinte quadro:

N.ºde quartos da unidade	Área útil mínima do quarto	Soma das áreas dos quartos	Altura útil dos compartimentos	Largura mínima
2	6,00m ²	16,00m ²	2,50m	2,00m
3	6,00m ²	24,00m ²	2,50m	2,00m
4	6,00m ²	33,00m ²	2,50m	2,00m
Acrescentar 9m ² (nove metros quadrados) mais a soma, por cada quarto acima de 4.				



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

Art.216 - Sala: Área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados), altura útil mínima de 2,50m (dois metros e meio) e largura mínima de 2,50m (dois metros e meio) Serão admitidas salas com área menor que 12,00m²(doze metros quadrados) quando a unidade possuir mais de uma sala. Neste caso, permanecendo a exigência de 12,00m² (doze metros quadrados) para uma das salas, as demais terão a dimensão da área livre mantida as exigências de altura e largura.

Art.217 - Cozinha: Área mínima útil de 4,00m² (quatro metros quadrados), altura útil mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e largura mínima de 1,50m (um metro e meio). As copas, quando separadas, serão sempre equiparadas às cozinhas para efeito de dimensionamento.

Art.218 - Kitchenette: Poderão ser utilizadas cozinhas do tipo armário ou balcão incorporado à área da sala, não sendo admitidas divisões com paredes ou portas que possam caracterizá-la como compartimento. O conjunto assim constituído (sala/ “kitchenette”) deverá ter uma área útil mínima de 16,00m² (dezesseis metros quadrados), altura útil de 2,50m (dois metros e meio) e largura mínima de 2,50m (dois metros e meio) e somente poderá ser utilizado em unidades residenciais com até dois compartimentos habitáveis.

Art.219 - Banheiro, sanitário e wc: Área mínima útil 1,50m²(um metro e meio quadrado), altura mínima útil de 2,20m²(dois metros e vinte quadrado) largura mínima de 0,90cm (noventa centímetros).

Art.220 - Despensa: Qualquer um das duas dimensões do plano horizontal deverá ter no máximo 1,50m (um metro e meio) e altura mínima útil livre.

Art.221 - Dimensões dos compartimentos: As dimensões dos compartimentos serão sempre expressas em projetos por valores em metros, correspondentes a medidas “acabadas”, isto é, os valores devem corresponder à medida final, incluindo todos os acabamentos como revestimentos e pisos, paredes e tetos, não sendo admitidas medidas em “osso”.

§ Único - Os compartimentos serão iluminados e ventilados por aberturas (vãos ou janelas), cuja área mínima será proporcional à área e a profundidade do compartimento considerado. Os vãos de ventilação e iluminação dos compartimentos deverão comunicar com o prisma de ventilação ou espaço determinado por afastamentos frontais, laterais, de fundos e terraços cobertos, para efeito de aplicação do presente regulamento, considera-se:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

a - Ventilação e iluminação natural: É decorrente da abertura direta de vãos para prismas, áreas de afastamentos ou terraços.

b - Ventilação natural através de dutos: É a ventilação decorrente de ligação através de dutos, sem auxílio mecânico, de vãos de ventilação a prismas ou áreas de afastamentos e terraço.

c - Ventilação mecânica: É a ventilação feita com o auxílio de equipamento mecânicos, ligando os compartimentos ao espaço exterior.

SEÇÃO III

VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO **DOS COMPARTIMENTOS**

Art.222 - Salas: Ventilação e iluminação naturais obrigatórias através de vãos com o mínimo de 1/6 de área do compartimento, devendo possuir dispositivos (portas ou janelas) que permitam a iluminação e ventilação do compartimento, devendo a iluminação ser garantida na totalidade do vão e a ventilação na metade deste, no mínimo, quando da abertura dos dispositivos (portas ou janelas).

Art.223 - Quartos: Ventilação e iluminação natural obrigatória através dos vãos com no mínimo de 1/6 da área do compartimento, devendo possuir dispositivos (portas e janelas) que permitam a iluminação do compartimento, devendo a iluminação ser garantida na totalidade do vão e a ventilação na metade deste, no mínimo, quando da abertura dos dispositivos (portas e janelas).

Art.224 - Cozinha/copa: Ventilação e iluminação natural obrigatória através de vãos com um mínimo de 1/8 da área do compartimento.

Art.225 - Conjunto sala/ “kitchenette”: O conjunto sala/ “kitchenette” deverá possuir ventilação e iluminação natural obrigatoriamente. Os vãos de ventilação e iluminação deverão corresponder no mínimo a 1/6 da área do conjunto. Além do vão de iluminação e ventilação será exigido um outro vão (somente de ventilação) situado junto a “kitchenette” e com 0,80cm² (oitenta centímetros quadrados) de área mínima, podendo estar ligado ao prisma de ventilação e iluminação, ou espaço de afastamento.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

Art.226 - Nenhum compartimento poderá ser iluminado ou ventilado através de outro compartimento, inclusive através de circulações ou corredores internos do compartimento.

Art.227 - Banheiros e wc: Ventilação obrigatória, podendo ser:

a - ventilação natural através de vãos com um mínimo de 1/8 da área do compartimento;

b - ventilação natural através de dutos, vãos de ventilação com no mínimo de 1/6 da área do compartimento, não podendo o duto ter um comprimento maior que 6m (seis metros).

Art.228 - Circulações internas: Não são obrigatórias a ventilação e iluminação.

Art.229 - Profundidade:

a - Os vãos anteriormente mencionados foram dimensionados para proporcionar iluminação natural a pontos distantes no máximo 2,5 vezes a altura útil dos compartimentos. Caso esta distância seja maior e limitada a 4 vezes a altura útil, a área dos vãos e iluminação será aumentada para:

1 - Quarto e sala – mínimo de $\frac{1}{4}$ da área do compartimento;

2 - Cozinha/copa – mínimo de 1/6 da área do compartimento, podendo, no entanto ser mantido o vão de 1/8 da área, caso a ventilação de 1/6 da área da cozinha seja completa na extremidade por um vão, comunicando-se com prisma de ventilação.

b - A profundidade do compartimento será sempre contada a partir do plano que define o prisma e espaço de afastamento.

SEÇÃO IV

CIRCULAÇÕES

Art.230 - As circulações, “halls” ou corredores internos das unidades residenciais deverão observar as seguintes disposições mínimas:

a - largura – 0,80m(oitenta centímetros);

b - altura útil – 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

c - comprimento – não limitado.



SEÇÃO V

ESCADAS

Art.231 - Internas à unidade residenciais:

- a - largura útil mínima de 0,60m (sessenta centímetros);
- b - altura e profundidade dos degraus, não limitados;
- c - comprimento não limitado.

Art.232 - Externas para acesso exclusivo à unidade residencial:

- a - largura útil mínima 1m (um metro);
- b - patamares: dimensões mínimas 1,00m x 1,00m, não sendo permitido o uso de degraus em leque para mudança de direção;
- c - comprimento: limitado a um lance máximo de 16 degraus (espelhos) sem existência de patamar, e lance mínimo de 2 degraus (espelhos);
- d - altura e profundidade dos degraus: altura máxima permitida de 0,19m (dezenove centímetros) e profundidade pela formula $2H + P = 0,62m$ a 0,64m, onde:

H = altura ou espelho do degrau;

P = profundidade de degrau (limitada a um mínimo de 0,25m).

SEÇÃO VI

PORTAS

Art. 233 - Os vãos das portas de acesso aos compartimentos deverão atender às seguintes condições mínimas:

- a - de acesso a unidade, a sala, a cozinha: 0,80 x 2,00m.
- b - de acesso a quartos e outros compartimentos habitáveis: 0,70 x 2,00m.
- c - de acesso a demais compartimento: 0,60 x 2,00m.

SEÇÃO VII

TERRAÇOS



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

Art.234 - Os terraços cobertos estão sujeitos as seguintes condições:

- a - largura mínima de 1,50m (um metro e meio)
- b - vão de ventilação e iluminação equivalente no mínimo à soma dos vão de ventilação e iluminação dos compartimentos que o utilizam para tal finalidade, não se admitindo dispositivos de vedação,devendo este vão ter a largura idêntica a do terraço e altura nunca inferior a 1,20m (um metros e vinte centímetros);
- c -altura útil mínima igual a 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Art.235 - Os terraços descobertos não estão sujeitos a condições, salvo as impostas pelo presente regulamento em relação a varandas, afastamentos e pavimentos de cobertura.

CAPÍTULO IV

RELATIVO AS PARTES COMUNS

SEÇÃO I

CIRCULAÇÕES

§ 1º - As circulações de uso comum deverão observar certas condições estabelecidas neste código.

§ 2 - O comprimento das circulações e uso comum não é limitado.

Art.236 - A largura mínima será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para os primeiros 10m (dez metro) de comprimento, contatos a partir do eixo da escada de uso comum ou escape. Para as distâncias maiores de 10m (dez metros), acrescentar 0,10m (dez centímetros) na largura por cada metro excedente. A largura assim calculada poderá ser reduzida de ate 1/3, desde que 2/3 do compartimento do trecho estejam iluminados e ventilados naturalmente, mantida a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), devendo a altura do vão de iluminação corresponder a 1/3 da altura efetiva da circulação.

Art.237 - altura útil mínima será de 2,20m (dois metros e vinte centímetros)

Art.238 - ventilação e iluminação, não obrigatória para circulações com comprimento até 40m. Para as circulações com mais



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

de 40m (quarenta metros) será exigido que 1/3 do seu comprimento seja aberto para o espaço exterior, mantidas as exigências do item 2.3.1.2., quando a altura do vão de ventilação e iluminação.

Art.239 - Todas as unidades terão acesso às circulações de uso comum.

Art.240 - Todas as circulações horizontais (corredores) serão interligados verticalmente por escadas.

SEÇÃO II

ESCADAS DE USO COMUM

Art.241 - As escadas simples (sem enclausuramento) deverão obedecer às seguintes condições:

- a - largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- b - passagem livre com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- c - o corrimão ou parapeito deverá observar ao exigido no item 2.3.2.2., relativo a escada enclausurada;
- d - ventilação obrigatória de acordo com o exigido pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro;
- e - não poderá distar mais de 20m (vinte metros) da porta de acesso de qualquer unidade residencial, atendido também ao disposto no Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico.

Art.242 - As escadas enclausuradas com câmara para exaustão de fumaça, devem observar também o seguinte:

- a - lance mínimo de dois degraus (2 espelhos);
- b - corrimão contínuo do lado interno da escada;
- c - o corrimão do lado externo deverá ser arrematado contra a parede, a fim de evitar pontas ou arestas no interior da escada;
- d - a escada de escape não poderá distar mais de 20m (vinte metros) do acesso de qualquer unidade residencial situada no pavimento;
- e - a escada terá largura útil mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em todo o seu desenvolvimento, não sendo permitido o uso de degraus em leque para mudança de direção. O comprimento máximo de 16 degraus entre patamares. A altura máxima dos degraus é de 18,5cm (dezoito centímetros e meio) e profundidade, segundo a fórmula $2H + P = 0,62m$ a $0,64m$, onde: H = altura e P = profundidade, limitada a um mínimo de 0,25m (vinte e cinco centímetros).



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

SEÇÃO III

ACESSOS

Art.243 - As edificações multifamiliares que tiverem acesso às unidades residenciais através de corredores ou “halls” de circulação de uso coletivo, deverão possuir portas de entrada com vão igual ou superior a 0,90cm (noventa centímetros) e altura nunca inferior a 2m (dois metros).

Art.244 - As edificações multifamiliares que tiverem o acesso às unidades residenciais situadas no máximo um pavimento acima ou abaixo do pavimento térreo.

Art.245 - Circulação de veículos: As garagens em subsolo ou pavimento elevado deverão possuir o acesso independente para veículos através de rampas.

Art.246 - As rampas destinadas a circulação de veículos obedecerão aos seguintes parâmetros:

- a) deverão ter inclinação máxima de 20%, devendo sempre existir um trecho horizontal de 6m (seis metros) no mínimo entre dois lances de rampa, e na parte final de chegada das mesmas;
- b) deverão ter largura mínima de 2,50m (dois metros e meio), quando construída em linha reta, e 3m (três metros) quando em curva, cujo raio médio deverá ser de 5,50m (cinco metros e meio);
- c) As rampas para acesso a subsolo ou pavimento elevado, deverão ter início no mínimo a 2m (dois metros) para o interior da linha limite de afastamento frontal, sendo para este, considerado um limite máximo de 3m(três metros) para medida do “afastamento”.

SEÇÃO IV

PORTARIAS

Art.247 - As edificações multifamiliares com 12 (doze) ou mais unidades residenciais, deverão obrigatoriamente possuir local destinado à portaria do prédio, constando, no mínimo, de um balcão com disposição adequada à permanência de um funcionário e com acesso direto à portaria principal do prédio.

Art.248 - caso a edificação seja construída de unidades com acessos independentes, não será exigida a previsão de portaria.



SEÇÃO V

“HALLS”

Art.249 - Para as edificações sem elevadores não há exigência quanto a dimensão mínimas de “halls”, tomando-se como referência o mínimo exigido para a circulação.

Art.250 - Para as edificações com elevadores o “hall” do pavimento de acesso deverá ter as dimensões mínimas iguais aos “halls” de cada pavimento. A área “S” e sua dimensão linear “D” perpendicular às portas dos elevadores, não poderão ter dimensões inferiores às estabelecidas na seguinte tabela:

	1	2	3
S/m ²	3	6	9
D/m	1,5	1,5	1,5

Art.251 - Acima de 3 (três) elevadores dispostos em linhas serão acrescidos 10% (dez por cento) em “S” e “D” para cada elevador acima de 3 (três).

Art.252 - No caso das portas dos elevadores serem frontais, uma às outras, as distancias “D” serão acrescida de 50% (cinquenta por cento), não acumulativas em relação ao item anterior.

Art.253 - Os “halls” serão obrigatoriamente ligados à circulação vertical (escadas ou rampas) da edificação. Caso tal ligação se faça através de portas, as mesmas não poderão possuir fechadura ou chave, deixando sempre garantida a ligação.

Art.254 - A porta deverá ter dimensões mínima de 0,90 x 2,00m.

Art.255 -A altura mínima útil do “hall” será de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), não sendo exigido vão de iluminação e ventilação.



SEÇÃO VI

PAVIMENTO DE USO COMUM

Art.256 -As edificações multifamiliares não estão obrigadas a disporem de um pavimento destinado ao uso comum. Caso seja utilizado, o pavimento só poderá conter os seguintes elementos:

- a - apartamento do zelador;
- b - vestiário, refeitório, alojamento e sanitários para empregados do condomínio;
- c - salão de festas;
- d - salas de reunião ou de administração do condomínio;
- e - área de recreação e instalação de brinquedos;
- f - piscina com vestiário, bar e sauna;
- g - estacionamento de veículos (descoberto), desde que estejam separadas das demais áreas por mureta com 1m (um metro) de altura, garantida a circulação de pedestre junto à mureta com 1,50m (um metro e meio) de largura.

Art.257 - O pavimento de uso comum poderá ser localizado em qualquer nível à partir do térreo não sendo permitido em subsolo, observado o seguinte:

- a - as dependências situadas no pavimento de uso comum não poderão exceder a projeção dos pavimentos superiores e poderão ocupar até 50% (cinquenta por cento) da área desta projeção;
- b - a área de recreação quando situada em pavimento elevado, deverá ter proteção com 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura;
- c - a altura mínima dos compartimentos e elementos deverá observar o disposto neste regulamento;

SEÇÃO VII

ÁREA PARA RECREAÇÃO

Art.258 - As edificações multifamiliares deverão dispor obrigatoriamente de local reservado a recreação e atividades de lazer, guardadas as seguintes características:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

- a - calculada na proporção de no mínimo $3m^2$ (três metros quadrados) por unidade residencial, não podendo no entanto ser inferior a $40m^2$ (quarenta metros quadrados);
- b - deverá permitir em qualquer ponto a inscrição de uma circunferência com raio de 2,50m (dois metros e meio);
- c - não poderá estar localizada em subsolo;
- d - deverá ter acesso através de partes comuns;
- e - deverá estar isolada da circulação de veículos e dos locais de estacionamento por mureta com altura mínima de 1m (um metro);
- f - ser amplamente iluminada e ventilada, devendo pelo menos 30% (trinta por cento) de a área estar localizada a céu aberto;
- g - na parte coberta a altura mínima útil deverá ser de 2,50m (dois metros e meio);
- h - as edificações com até sete unidades residenciais ou área total de edificação inferior a $800m^2$ (oitocentos metros quadrados), estão isentas da obrigatoriedade de área de recreação;
- i - a área de recreação não poderá ter qualquer comunicação com compartimentos para armazenagem de lixo, seja por vão de ventilação ou porta de acesso.

SEÇÃO VIII

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Art.259 - As edificações multifamiliares deverão ter obrigatoriamente local para estacionamento de veículos.

Art.260 - O estacionamento de veículos poderá ser coberto, sendo permitida a sua construção em subsolo ou pavimento elevado.

Art.261 - Estacionamento cobertos:

- a - altura útil mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- b - altura mínima em toda extensão das rampas de acesso será de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- c - quando não houver laje de concreto, o travejamento da cobertura, bem como o telhamento, deverão ser incombustíveis;
- d - a ventilação natural deverá ser feita através de vãos com $1/25$ da área de estacionamento, podendo ser reduzido para $1/5$ caso a ventilação se faça em faces opostas (cruzadas);
- e - não havendo ventilação natural, será obrigatória a instalação de ventilação mecânica com equipamentos de exaustão;
- f - a ventilação dos estacionamentos somente poderá ser feita por prismas se os mesmos forem exclusivos.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art.262 - O número de vagas deverá ser sempre mostrado em desenho com todas as informações necessárias à correta avaliação da ocupação, obedecendo ao seguinte:

a - deverão ocupar um retângulo, desenho em planta, com 2,50m x 5m ou 2,50m x 6m, conforme o caso;

b - deverá ter faixa de circulação de veículos com largura constante (nos trechos), calculada segundo o maior ângulo encontrado para as vagas correspondentes, formando entre o eixo longitudinal das mesmas com o eixo da faixa de circulação, ou seja:

ângulos até 30 graus - 3m

ângulos até 30 e 45 graus - 4m

ângulos acima de 45 graus - 5m

c - as vagas de 2,50 x 6m serão utilizadas quando forem paralelas ao eixo da circulação, nos demais casos serão utilizadas vagas com 2,50 x 5m, no mínimo;

d - as vagas e circulação deverão estar obrigatoriamente marcadas, quando da vistoria para o “habite-se”.

SEÇÃO IX

ELEVADORES

Art.263 - As edificações residenciais multifamiliares com até três pavimentos de qualquer natureza (exclusive subsolo e inclusive ao pavimento de uso comum, estacionamento e cobertura) estão isentas da obrigatoriedade de instalação de elevadores.

Art.264 - As edificações residenciais multifamiliares com 5 (cinco) ou mais pavimentos de qualquer natureza (exclusive subsolo e inclusive os pavimentos de uso comum, estacionamento e cobertura), estão obrigadas a instalação de no mínimo um elevador.

Art.265 - As edificações residenciais multifamiliares com até 4 (quatro) pavimentos de qualquer natureza (exclusive subsolo e inclusive os pavimentos de uso comum, estacionamento e cobertura) e um máximo de 16 (dezesseis) unidades residenciais, ficarão isentas da obrigatoriedade da instalação de elevador caso o desnível entre o piso do pavimento térreo (cota da soleira da porta de acesso) e piso do quarto pavimento, seja igual ou inferior a 9m (nove metros).

Art.266 - Os elevadores servirão a todas as circulações que dão acesso às unidades residenciais.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

Art.267 - Todas as unidades terão acesso direto às circulações de acesso aos elevadores.

Art.268 - O dimensionamento dos elevadores em qualquer caso deverá ser feito de acordo com o que prescrever a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) em sua norma específica.

SEÇÃO X

APARTAMENTO DO ZELADOR

Art.269 - O apartamento para porteiro ou zelador não é de construção obrigatória para edificações residenciais multifamiliares, no entanto, caso seja previsto, fica sujeito às seguintes condições:

- a - atender integralmente o exigido para os elementos relativos às unidades residenciais ;
- b - ter ligação direta com as circulações comuns do prédio, não podendo ter acesso direto através de áreas de recreação e estacionamentos ou compartimentos de serviços;
- c - não se constituir em unidade residencial autônoma;
- d - não ultrapassar o limite de 50m² (cinquenta metros quadrados) de área útil.

SEÇÃO XI

SANITÁRIOS PARA EMPREGADOS DO EDIFÍCIO

Art.270 - Será obrigatória em toda as edificações residenciais multifamiliares a instalação de sanitários para empregados do edifício, devendo atender às seguintes condições:

- a - possuir instalações sanitárias completas (vasos, chuveiros e lavatórios);
- b - ter as mesmas condições de ventilação exigidas para unidades residenciais;
- c - altura útil mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- d - área útil mínima de 1,50m² (um metro e meio quadrado);
- e - área útil final de 0,80cm² (oito centímetros quadrados) por unidade residencial;



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

f - devem obedecer as mesmas condições de localização exigidas para o apartamento do zelador;

g - devem estar justapostos ao vestiário, quando este for exigível.

SEÇÃO XII

ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO

Art.271 - As edificações residenciais multifamiliares com mais de sete unidades residenciais ou área total de edificação (ATE) superior a 800m²(oitocentos metros quadrados), deverão possuir local centralizado para administração devendo atender às seguintes condições:

a - área útil mínima de 4m² (quatro metros quadrados);

b - área útil final correspondente a 0,5% (cinco por cento) da área total de edificação (ATE) até o limite máximo de 50m² (cinquenta metros quadrados);

c - ventilação e iluminação obrigatória através de vão com 1/6 da área do compartimento;

d - altura mínima útil de 2,50m (dois metros e meio);

e - ter ligação direta com as circulações comuns do prédio, não podendo ter acesso através de áreas de estacionamento;

f - acesso por porta de vão de 0,80 x 2,00m no mínimo.

SEÇÃO XIII

SALÃO DE FESTAS E REUNIÕES

Art.272 - Não é obrigatório para edificações residenciais multifamiliares, no entanto, caso seja previsto, ficará sujeito às seguintes condições:

a - altura útil mínima de 2,50m (dois metros e meio);

b - iluminação e ventilação obrigatória através de um vão com ¼ da área do compartimento;

c - portarias de acesso com vão mínimo de 1,20 x 2,00m;

d - ter ligação direta com as circulações comuns do prédio, não podendo ter acesso através de área de estacionamento.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

SEÇÃO XIV

PISCINAS

Art.273 - As piscinas, sejam de uso comum ou uso privativo, deverão obrigatoriamente dispor de equipamento para tratamento de água, devendo ser observadas as normas pertinentes da FEEMA (Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente).

CAPITULO V

**RELATIVOS AOS REGULAMENTOS DAS CONCESSIONÁRIAS DE
SERVIÇOS PÚBLICOS**

Art.274 - Toda edificação residencial multifamiliar é obrigada a possuir sistema interno próprio de água potável, ligado à rede de abastecimento público, administrada pela CEDAE (Companhia Estadual de Água e Esgoto). Os reservatórios de água potáveis (inferiores e superiores) serão dimensionados pelo que prescrever as normas internas da CEDAE.

Art.275 - Toda a edificação residencial multifamiliar é obrigada a possuir sistema próprio de completa de esgotos sanitários, ligado à rede publica coletora da Prefeitura Municipal.

Art.276 - Toda a edificação residencial multifamiliar deverá dispor de distribuição de energia elétrica ligado à rede pública da concessionária de serviço. Todo o projeto e a execução deste sistema deverão seguir a norma própria da concessão, o que prescreve a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), inclusive para utilização dos diversos materiais necessários, número e distribuição dos diversos pontos. Deverão ser observadas as disposições relativas a localização dos medidores, compartimentos, ventilação e percursos, principalmente em relação à previsão correta no projeto arquitetônico desses elementos.

Art.277 - Toda a edificação residencial multifamiliar deverá dispor de meios necessários para instalação de telefone privativo para as unidades residenciais. Para tanto deverão ser observadas as normas ou regulamentos da ANATEL, além do que prescreve para execução de serviços e uso de materiais a ABNT.

SEÇÃO II



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

LIXO

Art.278 - Toda a edificação multifamiliar deverá possuir sistema próprio de coleta e armazenamento de lixo.

SEÇÃO III

RELATIVAS À SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO

CÓDIGO PENAL

Art.279 - O projeto e a construção das edificações multifamiliares estão obrigados à observância do que dispõe o Decreto nº 897, de 21 de setembro de 1976, que institui o Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Estado do Rio de Janeiro, cuja aplicação fica sob a supervisão e responsabilidade do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

SEÇÃO IV

ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DE PROTEÇÃO

Art.280 - Além do que ficar determinado pelo Código referido, as edificações residenciais multifamiliares deverão observar as seguintes condições:

a - Elementos estruturais: A estrutura das edificações será construída de material incombustível, observado o que determina a ABNT para estruturas de concreto armado ou de aço (proteção contra fogo). Todos os elementos estruturais, tais como, pilares, vigas e lajes, deverão ser dimensionados para resistirem ao fogo por um período mínimo de duas horas, devendo ser feitas no cálculo estrutural as previsões necessárias de espessura, recobrimento e isolamento.

b - Paredes: Serão executadas como material incombustível. As paredes divisórias entre unidades residenciais e partes comuns, deverão ter uma espessura mínima acabada de 0,13m (treze centímetros) se executadas em concreto monolítico, deverão ter uma espessura mínima de 0,08cm (oito centímetros).

c - Pára-raios: As edificações residenciais multifamiliares deverão dispor de pára-raios em número e disposição que atenda a norma específica.

SEÇÃO V



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO**

**RELATIVOS A EQUIPAMENTOS E
INSTALAÇÃO MECÂNICA**

Art.281 - O projeto, o dimensionamento, o cálculo de tráfego a fabricação e montagem dos elevadores e respectivos compartimentos para casa de polias, casa de máquinas, percursos, poços, ventilações, acessos, alimentação de energia elétrica, dispositivos de segurança, etc..., seguirão o que determina a ABNT em suas normas específicas.

Art.282 - O projeto, o dimensionamento, a fabricação, a montagem e respectivos compartimentos para casa de máquinas, poços, dutos, torres, acessos, alimentação de energia elétrica, áreas, ventilação, alturas, etc..., seguirão o que determina os padrões da ABNT em suas normas específicas.

Art.283 - Os projetos e a construção de edificações residenciais multifamiliares deverão buscar a preservação da vegetação e fauna locais, evitando a derrubada desnecessária de árvores e a ofensa à vegetação, devendo para tanto representar graficamente em projeto as espécies vegetais existentes no terreno onde se pretende a construção, especificando o seu tipo ou nome e o porte.

Art.284 - É obrigatório o plantio de árvore de acordo com as seguintes condições:

a - uma muda de espécie adequada ao local, com pelo menos 1,50m (um metro e meio) de altura, para cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de construção (ATE);

b - A critério da Administração Pública, o plantio de árvore quando for comprovada a impossibilidade de atendimento de plantio no local da obra, poderá ser feito em local determinado pela mesma e sempre em número duas vezes maior que o cálculo em referência a área de construção da edificação.

SEÇÃO VI

**RESPONSABILIDADE PROFISSIONAL E USO
DO
REGULAMENTO**

Art.285 - Este regulamento institui as condições que a Administração Pública Municipal considera indispensável ao projeto e a construção de edificações multifamiliares.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ – RJ
GABINETE DO PREFEITO

Art.286 - O profissional responsável pelo projeto assume perante a Administração Pública Municipal, que todas as condições previstas neste regulamento foram atendidas.

Art.287 - É obrigatória a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, tanto do autor do projeto como do responsável pela execução da obra, quando da concessão do alvará de obra.

Art.288 - O “habite-se” será concedido pela Administração Pública Municipal, após requerimento conjunto do proprietário e profissional responsável pela execução da obra, ficando assegurados o cumprimento das recomendações da NBR – 9050 – acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência física nas edificações para uso público, inclusive as multifamiliares.

Art.289 - Revogam-se as disposições em contrário e, em especial, a Lei n.º 19, de 23 de maio de 1978.

Art.290 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São José de Ubá – RJ, em 12 de setembro de 2006.

JOSÉ HYLEN GOMES NEY
PREFEITO MUNICIPAL

LEI Nº239, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2010.

**INSTITUI A LEI DE DIRETRIZES URBANAS
E RURAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DE UBÁ/RJ E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

JOSÉ HYLEN GOMES NEY, Prefeito Municipal de São José de Ubá, faço saber que o poder Legislativo aprovou e eu sanciono e promulgo a presente Lei:

**SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Fica instituída a Lei de Diretrizes Urbanas e Rurais do Município de São José de Ubá/RJ, como instrumento orientador e normativo dos processos de transformação urbana e rural, estabelecendo normas de organização e ocupação do solo urbano e rural, dando as diretrizes para o seu crescimento ordenado, padrões construtivos, zoneamento de usos, sistema viário e regramento para as atividades agrícolas.

Art. 2º - A Lei de Diretrizes Urbanas e Rurais de São José de Ubá/RJ tem por finalidade precípua orientar a atuação do Poder Público e da iniciativa privada e se efetiva através de permanente processo de planejamento, gerenciamento, monitoramento e de um programa de ação contínua da Administração Municipal e dos municípios.

Art. 3º - A Lei de Diretrizes Urbanas e Rurais tem como objetivo a melhoria na qualidade de vida, proporcionando desenvolvimento econômico e social, através das seguintes premissas:

I – estabelecimento de equilíbrio entre o meio físico natural e a ocupação urbana e rural que sobre ele se desenvolve;

II – harmonização das relações entre as diferentes atividades urbanas e rurais.

Art. 4º - A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendidos como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura.
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego sem previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental

VI – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

VII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

VIII – **regularização fundiária** e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação considerados a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Art. 5º - No parcelamento do solo para fins urbanos, proceder-se-á de conformidade com a Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, de acordo com as normas da presente Lei.

Art. 6º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definida por Lei Municipal.

§ Único – Não será permitido o parcelamento do solo:

~~I~~ – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;

~~II~~ – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

~~III~~ – em terrenos com declividade superior a 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

~~IV~~ – em terrenos onde a condição geológica não aconselha as edificações;

V – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI – em florestas e demais formas de vegetação natural:

- a) situados ao longo de rio ou qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será igual à metade da largura mínima do mesmo, não podendo, esta faixa, ser menor que 20 (vinte) metros;
- b) situados nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", seja qual for a situação topográfica;
- c) situadas nos topos dos morros.

I, e III englobam,

II, IV, V, VI Merc
Ass. de

Art. 7º - O parcelamento dos imóveis, somente poderá ocorrer por meio de loteamento, desmembramento ou condomínio de unidades autônomas.

§ 1º - Considera-se loteamento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considera-se condomínio de unidades autônomas a subdivisão de gleba em unidades autônomas para fins residenciais, apresentadas por designação especial e insuscetível de divisão ou de alienação destacada.

SEÇÃO II SISTEMA VIÁRIO

Art. 8º - O sistema viário do loteamento deverá se articular com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas e atender às seguintes especificações:

Avenidas – caixa pavimentada com largura mínima de 10 (dez) metros, com canteiro central incluso de no mínimo 1,0 metros;

Demais ruas – caixa pavimentada com largura mínima de 07 (sete) metros;

Art. 9º - Além da caixa pavimentada acima, a largura dos passeios será, de no mínimo, de:

Nas Avenidas - 2,0 (dois) metros;

Nas demais vias - 1,5 (um e meio) metros;

§1º - Fica expressamente proibido a construção de rampas de acesso de automóveis nas áreas destinadas aos passeios (calçadas), assim como o uso de degraus.

SEÇÃO III QUARTEIRÕES E LOTES

Art. 10 - O comprimento dos quarteirões não poderá ser inferior a 60 (sessenta) metros e superior a 200 (duzentos) metros.

Art. 11 - Os lotes terão uma testada mínima de 10 (dez) metros e área mínima de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados.

Parágrafo único: os lotes de esquina deverão ter testada mínima de 15 (quinze) metros e área mínima de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados.

SEÇÃO IV ÁREAS PARA ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO E PARA EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO

Art. 12 - Nos projetos de loteamento, a área destinada ao sistema de circulação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior, no seu total, a 35 % (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada.

§1º - Caberá à Administração Municipal estabelecer, na respectiva planta, ao lhe ser encaminhado o projeto de loteamento, os locais a serem: reservados para os equipamentos urbanos, comunitários e

espaços livres de uso público, de porte que haja proporção entre essas áreas e número total de lotes.

§2º - Em qualquer hipótese, a porcentagem mínima destinada as áreas enumeradas no parágrafo anterior, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área a ser loteada.

Art. 13 - Os loteamentos, para serem aprovados nos termos desta lei, deverão ser dotados dos seguintes requisitos, a serem satisfeitos pelo loteador:

I – demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos;

II – abertura de todas as ruas, com colocação de meio-fio, de pedra de basalto ou concreto, desde que previamente aprovado pela Administração Municipal;

III – projeto e execução de rede de esgoto;

IV – projeto e execução de escoamento das águas pluviais.

SEÇÃO V

CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A TERRENOS NÃO EDIFICADOS

Art. 14 – Os terrenos não edificados serão mantidos limpos, drenados e murados, às expensas dos proprietários, podendo pra isso o Município determinar as obras necessárias.

Art. 15 – Os proprietários de terrenos situados em logradouros que possuam meio-fio são obrigados a exercer a pavimentação do passeio fronteiro a seus imóveis, dentro dos padrões estabelecidos pelo Município, e a mantê-los em estado de conservação e limpeza.

Art. 16 – Na hipótese de desatendimento das condições estipuladas neste capítulo, nos prazos estabelecidos em notificação regulamentar expedida pelo competente órgão municipal, pode o Município tomar a si a execução dos serviços, cobrando do proprietário o respectivo custo, acrescido de juros e correção na forma da lei.

SEÇÃO VI EDIFICAÇÃO

Art. 17 - O número de edificações será limitado ao máximo de 03 pavimentos a contar do nível da rua.

§1º o primeiro pavimento deverá ter no máximo 85% de ocupação da área construída;

§2º os demais pavimentos (2º e 3º e 4º pavimentos) deverão ter no máximo 75% de ocupação da área construída;

§3º a cobertura deverá ter 50% de ocupação da área construída;

Art. 18 – As edificações com mais de 03 pavimentos deverão possuir, obrigatoriamente, pelo menos 01 elevador e garagem.

Parágrafo Único: Subsolos e garagens inferiores ao nível do passeio com 100% de área construída.

SEÇÃO VII INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Art. 19 – Nas edificações situadas em vias não servidas por esgoto cloacal, devem ser instalados fossa, filtro anaeróbico e sumidouro, obedecendo às seguintes especificações:

I – quanto à fossa séptica:

- a) deve ser dimensionada de acordo com a NBR 7229;
- b) deve ser localizada em área próxima à via pública, com tampa visível e sem nenhuma obstrução que possa dificultar sua limpeza.

II – quanto ao sumidouro:

- a) deve ser dimensionado de acordo com a NBR 7229 e tendo capacidade nunca inferior a 1,5 m3 (um metro e cinquenta cúbicos);
- b) deve localizar-se a, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno;
- c) devem localizar-se a, no mínimo, 20m (vinte) metros de poços de abastecimento de água potável.

Parágrafo Único. A Prefeitura Municipal, ao fornecer Informações Urbanísticas, especifica a destinação do efluente da fossa séptica.

SEÇÃO VIII

DA ISENÇÃO DE PROJETOS OU DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO

Art. 20 - Estão isentos da apresentação de projeto, devendo, entretanto, requerer licença, os seguintes serviços e obras:

I – construção de muros no alinhamento do logradouro e nas divisas de lotes, até a altura máxima de 2,00m;

II – rebaixamento do meio-fio;

III – construções isentas de responsabilidade técnica pelo conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA/RJ.

SEÇÃO IX

DAS DIRETRIZES PARA O DESENVOLVIMENTO RURAL

Art. 21 – As ações e políticas previstas nessa lei para o desenvolvimento urbano e rural devem, obrigatória e necessariamente, visar a preservação da natureza para as presentes e futuras gerações, onde o desenvolvimento rural deve conservar e realimentar sua fonte de recursos naturais, promovendo, simultaneamente, a justa repartição dos benefícios alcançados.

Art. 22 – As atividades agrícolas que utilizem defensivos agrícolas deverão obedecer a distância mínima de 25 metros de qualquer corpo d'água, tais como: nascentes, córregos, açudes, bebedouros, etc..

Art. 23 - As atividades agrícolas que utilizem defensivos agrícolas deverão obedecer a distância mínima de 200 metros de qualquer residência ou instituição de ensino.

Art. 24 – As atividades agrícolas que utilizem defensivos agrícolas deverão, antes de iniciadas, serem autorizadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, devido ao alto índice de contaminação dos corpos hídricos.

§1º - A autorização a que se refere o *caput* deste artigo se dará através de processo administrativo regularmente formado, por requerimento próprio da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, devendo ser assinado pelo requerente (proprietário, meeiro, parceiro, arrendatário), onde constarão dados objetivos relativos ao plantio, tais como: tipo de cultura, localização da área de plantio, quantidade, área, etc..

§2º - Formalizado o processo, a equipe de técnicos da Secretaria Municipal de Meio ambiente fará a averiguação no local da plantação, verificando o preenchimento das condições estabelecidas para o cultivo, proferindo parecer circunstanciado sobre as condições locais, autorizando ou não o prosseguimento do empreendimento.

SEÇÃO X DA PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE

Art. 25 - É proibido o lançamento de dejetos químicos, fecais e gordurosos na rede pluvial e nos cursos d'água.

Art. 26 - O tratamento do esgoto, bem como o seu destino deve ser providenciado pelo agente produtor para ocorrer no próprio imóvel, vedado o seu lançamento em áreas lindeiras sem expressa autorização.

Art. 27 - O destino dos resíduos industriais são de responsabilidade das empresas geradoras, bem como os resíduos decorrentes da comercialização de seus produtos.

Art. 28 - A proteção e preservação do meio ambiente serão, também, asseguradas mediante existência de licenciamento ambiental, de competência do órgão municipal, estadual ou federal, de acordo com as características dos empreendimentos e atividades, na forma da legislação em vigor.

SEÇÃO XI DAS PENALIDADES

Art. 29 - A infringência de qualquer dispositivo desta lei, sujeitará o infrator as seguintes penalidades:

I - Multa: de 10 a 1000 UFMSJU, sendo que no caso de reincidência, a multa poderá ser majorada na escala de 100 em 100, até o máximo previsto;

II - Interdição do empreendimento ou plantação;

SEÇÃO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30 - Todas as receitas provenientes da presente lei serão destinadas ao Fundo Municipal do Meio Ambiente.

Art. 31 - As penalidades previstas nesta lei, não excluem as demais sanções previstas nas legislações federal e estadual.

Art. 32 - É parte integrante desta lei toda a legislação municipal que dispõe sobre meio ambiente, obras e posturas.

Art. 33 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, Revogadas todas as disposições em contrário.

São José de Ubá, 21 de dezembro de 2010

**José Hylen Gomes Ney
Prefeito Municipal**