



Portal de Legislação do Município de Sapiranga / RS

LEI MUNICIPAL Nº 7.150, DE 02/05/2023

ESTABELECE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SAPIRANGA/RS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CARINA PATRICIA NATH CORRÊA, Prefeita Municipal de Sapiranga, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º As obras e edificações construídas, a construir, a reformar, a alterar e demolir, públicas ou privadas, no âmbito do Município de Sapiranga/RS, em sua Área Urbana e Rural, obedecerão ao estabelecido por esta Lei.

§ 1º As condições assumidas no *caput* deste artigo somente serão substituídas por condições mais restritas quando impostas pela legislação edilícia aplicável em nível estadual e federal.

§ 2º Nenhuma obra ou edificação cuja classificação encontra-se prevista nesta Lei poderá ser executada sem a devida aprovação de projeto e licenciamento de sua execução.

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I - Das Considerações

Subseção I - Glossário

Art. 2º Para fins de utilização nesta Lei, ficam definidos os seguintes termos:

I - Acessibilidade Universal: Possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por todo e qualquer cidadão, independente de situação física ou psicológica.

II - Área Computável: É a área passível de aplicação de índices urbanísticos como Taxa de Ocupação e Índice de Aproveitamento.

III - Área Construída: É total de áreas computáveis e não computáveis.

IV - Área Não Computável: É a área de uma edificação sobre a qual não são incidentes os índices urbanísticos como Taxa de Ocupação e Índice de Aproveitamento. Integram os ambientes classificados como Área Não Computável no índice de aproveitamento: as áreas destinadas a sanitários, vestiários, banheiros e lavabos; as áreas destinadas a vagas de estacionamento e respectivas circulações de veículos; as áreas destinadas a circulação vertical, tais como: escadas, rampas, elevadores e afins; as áreas destinadas a casa de máquinas. Integram os ambientes classificados como Área Não Computável na taxa de ocupação: as áreas construídas em balanço até no máximo 1,20m; as marquises; os beirais; **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 7.411, de 23.04.2024](#))

V - Área útil: é o total de áreas internas efetivamente utilizadas pelos ambientes da edificação.

V-A - Beiral: elemento arquitetônico que se refere à porção do telhado que se projeta além da parede externa do edifício, oferecendo proteção contra intempéries, com largura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros). **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

VI - CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

VII - CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

VIII - Drogeria - Estabelecimento especializado no comércio de medicamentos, insumos farmacêuticos e correlatos, em suas embalagens originais.

IX - Entorno Histórico: Região circunvizinha a imóveis tombados ou inventariados pelo Patrimônio Histórico nos quais são aplicadas restrições de uso e ocupação tendo em vista promover a proteção e valorização do Patrimônio Histórico e Cultural.

X - Farmácia - Estabelecimento especializado no comércio de medicamentos, insumos farmacêuticos e correlatos, em suas embalagens originais, bem como a manipulação de medicamentos.

XI - Índice de Aproveitamento: Área construída, coberta ou descoberta, computável de uma edificação.

XII - Inventário: Medida protetiva, de caráter temporário, nas esferas municipal, estadual e federal, que visa preservar referenciais, marcas, marcos, bens e paisagens de relevante valor histórico e cultural de uma sociedade em suas mais diversas dimensões.

XIII - Jirau - Estrutura ou pavimento construído ao máximo de meia altura e que ocupe parte da área de um ambiente, destinada a circulação transitória e não frequente de acesso a ambientes para fins de manutenções.

XIV - Mezanino - Estrutura ou piso intermediário, com parcial área de um pavimento, que tenha ao menos a altura de um pé-direito acima e abaixo de sua localização.

XV - Município - Ente federado compreendido em todas suas dimensões, quer sejam estas territorial, social, ambiental, econômica, jurídica ou política.

XVI - NBR - Norma Brasileira Recomendada.

XVII - Obstáculo - Todo e qualquer elemento fixo que tenha interferência na área de um ambiente, em sua área de influência ou em sua circulação, a qualquer altura menor ou igual pelo menos o pé direito mínimo estabelecido, ou na altura de 2,50m quando em ambientes externos.

XVIII - Passeio - Porção da via pública destinada ao tráfego de pedestres, composto pelas calçadas e pelas passagens de pedestres.

XIX - Pé-Direito - Altura de um ambiente, medida da superfície superior do piso a face inferior da laje ou forro.

XX - Revestimento - Material construtivo destinado a cobertura de pisos e alvenarias, com objetivo de proteger ou decorar.

XXI - Sanitário Familiar - Sanitário unissex, de uso coletivo, destinado a crianças de até 10 anos, dotado de fraldário.

XXII - Tabique - Paredes divisórias entre ambientes, geralmente em madeira, gesso ou outro material leve, em parcial altura do pé-direito do ambiente.

XXIII - Taxa de Ocupação: Porção de terras de um lote ou gleba efetivamente ocupado por uma edificação e suas projeções computáveis.

XIV - Taxa de Permeabilidade: Porção de terras sem edificação e sem pavimentação, dentro do lote ou gleba, destinado a permeação das águas pluviais.

XV - Tombamento: Medida protetiva, de caráter irrevogável, nas esferas municipal, estadual e federal, que visa preservar referenciais, marcas, marcos, bens e paisagens de relevante valor histórico e cultural de uma sociedade em suas mais diversas dimensões.

XVI - Unidade Individual: Edificação localizada isoladamente em lote, cujo funcionamento seja independente, configurando única economia.

XVII - Unidade Autônoma: Edificação ou parte de edificação, vinculada a fração ideal do terreno, composta de dependências privativas e de dependências de uso comum, cujo funcionamento seja independente, configurando mais de uma economia por lote.

XVIII - Unidade Funcional: Parte de edificação, contígua, composta por dependência ou grupo de dependências, cujo funcionamento dependa de Unidade Individual ou Autônoma, não configurando economia distinta.

XVII - Unidade Anexa: Edificação à parte, composta por dependência ou grupo de dependências, cujo funcionamento configura complemento à Unidade Individual ou Autônoma, contudo não configurando economia distinta.

XIX - Via Pública - Via de comunicação terrestre destinada ao trânsito de público, composta pelo leito carroçável e pelos passeios.

Art. 2º (...)

IV - Área Não Computável: É a área de uma edificação sobre a qual não são incidentes os índices urbanísticos como Taxa de Ocupação e Índice de Aproveitamento. Integram os ambientes classificados como Área Não Computável: as áreas de paredes; as áreas destinadas a sanitários, vestiários, banheiros e lavabos; as áreas destinadas a vagas de estacionamento e respectivas circulações de veículos; as áreas destinadas a dutos, shafts, jardim de inverno e afins; as áreas destinadas a circulação vertical, tais como: escadas, rampas, elevadores e afins; as áreas destinadas a despensas e salas de equipamentos; as áreas destinadas a refeitório de funcionários. (redação original)

Subseção II - Normas Técnicas

Art. 3º Para fins de utilização nesta Lei, consideram-se todas as definições contidas nas seguintes Normas Brasileiras Recomendadas (NBR):

I - NBR 5626 - Instalação predial de água fria.

II - NBR 6118 - Projeto de estruturas de concreto - Procedimento.

III - NBR 6122 - Projeto e execução de fundações.

IV - NBR 6492 - Representação de projetos de arquitetura.

V - NBR 7198 - Projeto e instalações prediais de água quente.

VI - NBR 7229 - Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos.

VII - NBR 8160 - Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução.

VIII - NBR 8196 - Desenho técnico - Emprego de escalas.

IX - NBR 8403 - Aplicação de Linhas em Desenhos - Tipos de Linhas - Largura das linhas.

X - NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

XI - NBR 9077 - Saída de emergência em edifícios.

XII - NBR 9575 - Impermeabilização - Seleção e projeto.

XIII - NBR 9648 - Estudo de concepção de sistemas de esgoto sanitário.

XIV - NBR 9649 - Projeto de redes coletoras de esgoto sanitário.

XV - NBR 9689 - Materiais e sistemas de impermeabilização.

XVI - NBR 10067 - Princípios gerais de representação em desenho técnico.

XVII - NBR 10068 - Folha de desenho - Leiaute e dimensões.

XVIII - NBR 10126 - Cotagem em desenho técnico.

XIX - NBR 10151 - Acústica - Medição e avaliação de níveis de pressão sonora em áreas habitadas - Aplicação de uso geral.

XX - NBR 10152 - Níveis de ruído para conforto acústico.

XXI - NBR 10582 - Apresentação da folha para desenho técnico.

XXII - NBR 10647 - Desenho técnico.

XXIII - NBR 10844 - Instalações prediais de águas pluviais.

XXIV - NBR 11742 - Porta corta-fogo para saída de emergência.
XXV - NBR 12179 - Tratamento acústico em recintos fechados.
XXVI - NBR 12269 - Execução de instalações de sistemas de energia solar que utilizam coletores solares planos para aquecimento de água.
XXVII - NBR 12721 - Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento.
XXVIII - NBR 12722 - Discriminação de serviços para construção de edifícios.
XXIX - NBR 13142 - Desenho Técnico - Dobramento de Cópia.
XXX - NBR 13531 - Elaboração de projetos de edificações - Atividades Técnicas.
XXXI - NBR 13532 - Elaboração de projetos de edificações - Arquitetura.
XXXII - NBR 13768 - Acessórios destinados à porta corta-fogo para saída de emergência - Requisitos.
XXXIII - NBR 13969 - Tanques Sépticos - Unidades de tratamento complementar e disposição final dos efluentes líquidos - Projeto, construção e operação.
XXXIV - NBR 13994 - Elevadores de passageiros - Elevadores para transporte de pessoa portadora de deficiência.
XXXV - NBR 14611 - Desenho técnico - Representação simplificada em estruturas metálicas.
XXXVI - NBR 14645 - Elaboração do "como construído" (as built) para edificações - Todas suas partes.
XXXVII - NBR 14653 - Avaliação de bens - Todas suas partes.
XXXVIII - NBR 14699 - Desenho técnico - Representações de símbolos aplicados a tolerâncias geométricas - Proporções e dimensões.
XXXIX - NBR 14880 - Saídas de emergência em edifícios - Escada de segurança - Controle de fumaça por pressurização.
XL - NBR 15575 - Edificações habitacionais - Desempenho - Todas suas partes.
§ 1º Serão sempre consideradas as últimas versões das NBR's elencadas no *caput* deste artigo, por mais que a atualização seja posterior a promulgação desta Lei.
§ 2º Quando da omissão de característica construtiva nesta Lei, será considerado como parâmetro de exigência as NBR's cujo regramento corresponda a característica incidente, sendo o mesmo validado pelo Conselho Setorial de Uso e Ocupação do solo e Edificações.

Subseção III - Legislação

Art. 4º Consideram-se complementarmente a esta Lei todas as definições contidas nas seguintes leis:

- I - [Constituição da República Federativa do Brasil](#) de 1988.
- II - [Lei Federal 5.172/1966](#) - Sistema Tributário Nacional.
- III - [Lei Federal 6.292/1975](#) - Tombamento de Bens pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).
- IV - [Lei Federal 8.080/93](#) - Promoção, Proteção e Recuperação da Saúde.
- V - [Lei Federal 9.433/1997](#) - Política Nacional de Recursos Hídricos.
- VI - [Lei Federal 9.503/1997](#) - Código Brasileiro de Trânsito.
- VII - [Lei Federal 10.098/2000](#) - Normas e critérios para promoção de acessibilidade.
- VIII - [Lei Federal 10.257/2001](#) - Estatuto das Cidades.
- IX - [Lei Federal 10.406/2002](#) - Código Civil Brasileiro.
- X - [Lei Federal 11.124/2005](#) - Sistema Nacional Habitação de Interesse Social.
- XI - [Lei Federal 11.445/2007](#) - Diretrizes Nacionais de Saneamento Básico.
- XII - [Lei Federal 12.305/2010](#) - Política Nacional de Resíduos Sólidos.
- XIII - [Lei Federal 12.587/2012](#) - Política Nacional de Mobilidade Urbana.
- XIV - [Lei Federal 13.146/2015](#) - Lei Brasileira de Inclusão.
- XV - [Lei Federal 13.465/2017](#) - Regularização Fundiária urbana e rural.
- XVI - [Decreto Federal 25/1937](#) - Proteção do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.
- XVII - [Decreto 3.551/2000](#) - Registro de Bens Culturais de Natureza Imaterial.
- XVIII - [Constituição do Estado do Rio Grande do Sul](#).
- XIX - [Lei Estadual 6.503/1972](#) - Dispõe sobre a promoção, proteção e recuperação da Saúde Pública.
- XX - [Lei Estadual 7.231/1978](#) - Patrimônio Cultural do Estado do Rio Grande do Sul.
- XXI - [Lei Estadual 10.116/1994](#) - Lei de Desenvolvimento Urbano do Estado do Rio Grande do Sul.
- XXII - [Lei Estadual 13.017/2008](#) - Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social.
- XXIII - [Lei Estadual 14.705/2015](#) - Plano Estadual de Habitação.
- XXIV - [Lei Estadual 14.960/2016](#) - Política Estadual de Mobilidade Urbana.
- XXV - [Decreto Estadual 23.430/1974](#) - Regulamenta a promoção, proteção e recuperação da saúde pública.
- XXVI - [Lei Orgânica do Município de Sapiranga](#).
- XXVII - [Lei Municipal 2.393/1997](#) - Código de Posturas Municipal.
- XXVIII - [Lei Municipal 5.749/2015](#) - Plano Diretor de Mobilidade Urbana.
- XXIX - [Lei Municipal 5.777/2015](#) - Proteção do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural.
- XXX - [Lei Municipal 5.780/2015](#) - Política Municipal de Saneamento Básico.
- XXXI - [Lei Municipal 6.154/2017](#) - Plano de Desenvolvimento Rural.
- XXXII - [Lei Municipal 6.381/2019](#) - Estabelece o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado e Sustentável de Sapiranga/RS.

XXXIII - Lei Municipal 6.697/2021 - Institui no Município de Sapiranga a regularização fundiária rural e a regularização fundiária urbana (REURB), da qual trata a [Lei Federal nº 13.465/2017](#) e os [Decretos Federais nº 9.309/2018](#) e [9.310/2018](#), e dá outras providências

XXXIV - Lei Municipal 6749/2021 - Institui Normas de Arborização Urbana para o Município de Sapiranga e dá outras providências.

XXXV - Lei Municipal 6.771/2021 - Estabelece o Plano Diretor Rural que trata do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Rural e dá outras providências.

XXXVI - Lei Municipal 6897/2022 - Regulamenta o uso e a ocupação do solo em conformidade com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e Sustentável de Sapiranga/RS, englobando a Área Urbana e a Rural, e dá outras providências.

XXXVII - Lei Municipal nº 7.023/2022 - Dispõe sobre o parcelamento do solo e a conformação do gabarito do sistema viário do Município de Sapiranga/RS, englobando a área urbana e rural, e dá outras providências.

Parágrafo único. As condições assumidas no *caput* deste artigo serão substituídas apenas por condições mais restritas impostas nesta Lei ou em suas complementares.

CAPÍTULO I - HABILITAÇÕES, APROVAÇÕES E OBRAS

Seção I - Habilitações

Subseção I - Responsabilidade Técnica

Art. 5º Estará habilitado a ser responsável pela aprovação de projetos e licenciamento de obras o profissional que, dentro de sua comprovada habilitação técnica, estiver devidamente cadastrado no Cadastro Geral de Contribuintes do Município e possua regularidade fiscal e administrativa.

§ 1º A comprovação de habilitação técnica será fornecida pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/RS e pelo Conselho Federal de Técnicos Industriais - CFT. Cabe a cada Conselho Profissional atestar as atividades técnicas as quais seus profissionais estão habilitados, dentro das áreas de conhecimento reconhecidas pela legislação aplicável.

§ 2º Para o desempenho de suas atividades, os profissionais estabelecidos no âmbito municipal devem possuir alvará de funcionamento. O exercício profissional fica condicionado a regularidade fiscal e administrativa do alvará de funcionamento.

§ 3º Para o desempenho de suas atividades, os profissionais estabelecidos fora do âmbito municipal ficam submetidos ao cumprimento das disposições do [artigo 56, § 8º, da Lei Municipal nº 3.282/2003](#) (Código Tributário de Sapiranga). **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 7.186, de 20.06.2023](#))

Art. 5º (...)

— § 3º Para o desempenho de suas atividades, os profissionais estabelecidos fora do âmbito municipal e aqueles que prestam serviços esporádicos podem instituir o expediente de alvará exclusivo para a Aprovação de Projeto e/ou Licenciamento de Obra em questão. Para tanto, o profissional efetuará requerimento de Alvará por obra, recolhendo os tributos incidentes de forma proporcional ao tempo de duração da obra, que deverá ser informado no ato da solicitação. (redação original)

Art. 6º O profissional habilitado desempenhará suas funções pautado no Código de Ética Profissional e em observância ao preconizado pela legislação municipal, estadual e federal aplicável, bem como ao estabelecido pelas Normas Brasileiras Recomendadas (NBR) e Normas Regulamentadoras (NR).

Art. 7º Quando mais de um profissional assumir a responsabilidade por um projeto ou execução de obra, cada profissional envolvido deve apresentar seu respectivo documento de responsabilidade técnica, de acordo com as atividades que efetivamente terá participação, ocasião em que os documentos de responsabilidade técnica devem possuir vínculo entre si.

Art. 8º Quando houver a necessidade de substituição de profissional, aquele que assumir a responsabilidade técnica da atividade a ser substituída deve apresentar:

I - Documento que comprove a baixa da responsabilidade técnica do profissional substituído.

II - Declaração do profissional substituído autorizando outro profissional a prosseguir com os trabalhos desenvolvidos, indicando os serviços concluídos sob sua responsabilidade e aqueles que serão assumidos pelo novo profissional.

III - Documento de responsabilidade técnica do profissional substituído, relacionando todas as atividades técnicas assumidas até a conclusão da obra.

Subseção II - Imóvel

Art. 9º Estará habilitado para aprovação de projetos e licenciamento de obras o imóvel que comprovadamente possuir as seguintes características cumulativamente:

I - Regularidade Fiscal e Administrativa.

II - Registro imobiliário junto ao Ofício de Registro de Imóveis de Sapiranga.

III - Não possuir averbações que comprometam a titularidade ou disponibilidade do imóvel.

Subseção III - Licenças e Autorizações

Art. 10. Serão alvo de Licença Ambiental ou Autorização Ambiental, nos termos da legislação específica aplicável, as edificações residenciais multifamiliares, comerciais, industriais, institucionais e especiais, bem como as instalações específicas.

§ 1º Serão admitidos critérios mais restritos ou mais concessivos, inclusive a isenção, quanto à emissão de Licença Ambiental, de acordo com a legislação ambiental vigente.

§ 2º Independentemente da exigência de Licenciamento Ambiental, Autorização Ambiental ou Isenção, toda e qualquer obra de construção ou demolição, deverá realizar o descarte de seus resíduos de forma adequada, com destinação a locais licenciados.

Art. 11. Os projetos arquitetônicos e complementares poderão ser alterados pelo profissional que os projetou ou por outro profissional, havendo a expressa autorização para tal.

Parágrafo único. Considera-se alteração do projeto toda e qualquer alteração que modifique as características do projeto original, total ou parcialmente.

Art. 12. Um projeto somente poderá ser cancelado se constatado que o mesmo não fora executado.

Parágrafo único. Na ocasião de pedido de cancelamento de projeto já executado, excepcionalmente o mesmo poderá ser cancelado caso exista outro projeto em substituição, já protocolado, e cuja aprovação dependa exclusivamente do cancelamento solicitado.

Art. 13. A alteração de titularidade do imóvel poderá ser concedida quando a mesma comprovar, cumulativamente, o atendimento das seguintes situações: **(NR)** (redação estabelecida pelo art. 2º da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025)

I - Que o título de propriedade do imóvel ao qual pertence o projeto já se encontra em nome do destinatário da transferência ou que já tenham sido aprovados outros projetos em nome do titular de destino da transferência;

II - Que seja apresentada guia paga de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis relativo a construção alvo do projeto, no caso desta estar total ou parcialmente construída.

Art. 13. A alteração de titularidade do imóvel poderá ser concedida quando a mesma comprovar, cumulativamente, o atendimento das seguintes situações:

I - Que o título de propriedade do imóvel ao qual pertence o projeto já se encontra em nome do destinatário da transferência ou que já tenham sido aprovados outros projetos em nome do titular de destino da transferência;

II - Que a Licença Ambiental, quando houver, já esteja em nome do titular de destino da transferência;

III - Que o Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio, ou Alvará, quando houver, já estejam em nome do titular de destino da transferência;

IV - Que seja apresentada guia paga de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis relativo a construção alvo do projeto, no caso desta estar total ou parcialmente construída. (redação original)

Subseção IV - Prevenção a Incêndio

Art. 14. Todas as edificações de uso público ou coletivo deverão adotar instalações de prevenção e combate a incêndios, nos moldes da legislação estadual de prevenção e combate a incêndio, devidamente licenciadas pelo órgão estadual competente.

§ 1º Excetuam-se da exigência estabelecida no caput deste artigo as edificações multifamiliares horizontais e em regime condominial, com acesso de cada unidade autônoma direto ao nível do solo.

§ 2º Excetuam-se da exigência estabelecida no caput deste artigo as edificações destinadas à criação de animais, bem como as demais instalações complementares às edificações residenciais, localizadas em Zona Rural.

§ 3º A exigência de aprovações e alvarás do caput deste artigo serão automaticamente alteradas pela atualização da legislação de combate a incêndio aplicável.

Seção II - Das Etapas de Aprovações e Licenciamentos

Subseção I - Das Diretrizes para Construção e do Alinhamento

Art. 15. Todo e qualquer pedido de aprovação de Projeto Arquitetônico deve ser acompanhado da respectiva Certidão de Diretrizes para Construção e Alinhamento, a qual conterá os condicionantes urbanísticos para elaboração e aprovação do projeto, que será regulamentada por decreto específico.

Art. 16. A Certidão de Diretrizes para Construção e Alinhamento será expedida no formato digital através do sistema de informatizado do Executivo Municipal.

§ 1º Até a efetiva operação do módulo de expedição de Certidão de Diretrizes para Construção e Alinhamento, através do sistema informatizado, a mesma será emitida pela Secretaria de Planejamento, devendo ser solicitada por Protocolo, acompanhada de Requerimento, cópia simples da matrícula do imóvel, atualizada ao máximo 90 dias e croqui da Planta de Situação do Imóvel, com medidas e afastamento em relação a esquina, na escala 1/1.000. **(NR)** (redação estabelecida pelo art. 3º da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025)

§ 2º Quando da confirmação de medidas da distância em relação a esquina, havendo divergência entre as medidas constantes na matrícula e no local, a matrícula deve ser retificada para que produza efeitos. Quando a matrícula for omissa quanto a medida, o valor de medida verificada no local deverá ser averbada da margem da matrícula para que produza efeitos.

§ 3º As eventuais divergências existentes entre as divisas de imóveis particulares não serão verificados pelo Executivo Municipal, sendo de inteira responsabilidade das partes envolvidas.

§ 4º A Certidão de Diretrizes para a Construção e Alinhamento terá validade máxima de 12 meses.

Art. 16. (...)

— § 1º Até a efetiva operação do módulo de expedição de Certidão de Diretrizes para Construção e Alinhamento, através do sistema informatizado, a mesma será emitida pela Secretaria de Planejamento, devendo ser solicitada por Protocolo, acompanhada de Requerimento, cópia simples da matrícula do imóvel, atualizada ao máximo 90 dias e croqui de Situação e Localização do imóvel, com medidas e afastamento em relação a esquina, na escala 44.000; (redação original)

Art. 17. A Certidão de Diretrizes para Construção e Alinhamento não autoriza a realização de obras.

Art. 18. É vedado ao Executivo Municipal a realização de levantamentos topográficos, confirmação de medidas "in loco" ou demarcação de lotes particulares.

Parágrafo único. Excetua-se ao estabelecido pelo *caput* deste artigo a confirmação de medidas, quando solicitada pelo departamento responsável pela emissão de Certidão de Habite-se.

Art. 19. Os prédios existentes atingidos por recuos viários (alinhamentos) somente poderão ser reformados ou reconstruídos parcialmente quando as partes incidentes sobre o recuo viário não forem demolidas.

Parágrafo único. Na ocasião da demolição das partes afetadas pelo sistema viário, reconstrução, construção nova ou acréscimo somente será autorizada com a observância dos novos alinhamentos.

Art. 20. Cabe ao Responsável Técnico pela execução das obras a responsabilização e zelo pela observância do alinhamento, recuos e distâncias constantes no Projeto Arquitetônico aprovado.

Subseção II - Da Aprovação do Projeto Arquitetônico

Art. 21. Estando habilitados, imóvel e responsável técnico, o processo de aprovação do Projeto Arquitetônico deve ser protocolado acompanhado da seguinte documentação:

I - Requerimento solicitando aprovação do Projeto Arquitetônico, firmado pelo proprietário do projeto requerido.

II - Cópia de documento de identificação do proprietário quando pessoa física ou cópia do Contrato Social da empresa acompanhado de cópia do documento de identificação do sócio que tem poderes de assinar pela empresa, quando pessoa jurídica.

III - Cópia atualizada da matrícula do imóvel, em nome do requerente e titular do projeto, atualizada de no máximo 30 dias.

IV - Certidão de Diretrizes para Construção e Alinhamento.

V - Documento de Responsabilidade Técnica relativo, no mínimo, aos projetos de: Arquitetura, Fundações, Estrutural, Instalações Elétricas e Instalações Hidrossanitárias.

VI - Projeto de Arquitetura contemplando, no mínimo, os seguintes desenhos técnicos:

a) Planta de Situação na escala 1:1000;

b) Planta de Localização na escala 1:200.

c) Plantas Baixas na escala 1:50.

d) Projeto Hidrossanitário na escala 1:50.

e) Cortes na escala 1:50.

f) Fachada frontal na escala 1:50.

g) Fachada lateral na escala 1:50, quando lote em esquina.

h) Projeto do Passeio, em conformidade com a NBR 9050:2020 e [Lei Municipal 6.749/2021](#), contemplando ao menos o rebaixo de meio fio, localização da arborização e da lixeira.

i) Quando incidentes, também deverão ser representados: posteamento, boca de lobo, parada de ônibus e demais elementos urbanos existentes, bem como a indicação das redes de abastecimento de água, drenagem pluvial e esgoto cloacal. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 7.661](#), de 17.06.2025)

VII - Licenciamento Ambiental ou Autorização Ambiental, quando for o caso, conforme legislação aplicável.

VIII - Relatório e Viabilidade Urbanística ou Relatório de Impacto de Vizinhança, quando for o caso, conforme legislação aplicável.

IX - Demais documentos quando exigidos pela legislação urbanística ou edilícia aplicável, quando for o caso.

X - Memorial Descritivo da obra.

§ 1º São alvo de Projeto Arquitetônico, nos termos do *caput* deste artigo, as edificações novas, existentes a regularizar e aquelas a reformar, alterar ou acrescer área. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 7.661](#), de 17.06.2025)

§ 2º Substitui a apresentação da documentação prevista no inciso I quando o Requerimento do inciso II tiver reconhecimento de firma da pessoa física representando a pessoa jurídica.

§ 3º Admite-se, na ocasião do respectivo conselho de classe não prever atividade técnica específica de fundações, que a responsabilidade técnica relativo as fundações possa estar

englobada na atividade estrutural, devendo tal convenção estar descrita em campo de descrição ou observação do Documento de Responsabilidade Técnica.

§ 4º A apresentação da prancha padrão e o do quadro de índices urbanísticos é condição obrigatória na Prancha de Situação e Localização e deve seguir ao fornecido pelo Setor de Licenciamento.

§ 5º É permitida a utilização de outras escalas de desenho, quando o projeto, devido ao seu porte, assim o exigir para melhor apresentação, devendo os desenhos ter clareza de leitura e não utilizar fontes menores que 2 mm de altura, bem como não serão admitidas pranchas em tamanho maior que A0. (NR) (redação estabelecida pelo art. 4º da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025)

§ 6º A apresentação do Projeto de Arquitetura deve seguir ao estabelecido pelas NBR 8196, NBR 8403, NBR 10067, NBR 10068, NBR 10126, NBR 10582 e NBR 13142 e suas atualizações.

§ 7º O requerimento de aprovação do Projeto Arquitetônico somente poderá tramitar ao Setor de Licenciamento, para análise e aprovação, quando for apresentada a quitação das respectivas taxas e emolumentos relativos ao expediente aberto.

§ 8º As obras consideradas de interesse histórico, que estejam tombadas, inventariadas ou apenas listadas como interesse histórico, deverão ter prévia anuência do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural de Sapiranga - CONPAS, para fins de aprovação de Projeto Arquitetônico de restauração, reforma, alteração, intervenção ou ampliação.

§ 9º As obras de edificações que ocorram em lotes lindeiros ou dentro de lotes de imóveis considerados de interesse histórico, que estejam tombadas, inventariadas ou apenas listadas como interesse histórico, deverão ter prévia anuência do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural de Sapiranga - CONPAS.

§ 10. Quando transcorrido 180 dias da data de emissão da matrícula do imóvel apresentada, a aprovação somente poderá ser concedida pela apresentação de nova matrícula atualizada do imóvel.

§ 11. Na ocorrência de divergências de medidas entre a matrícula do imóvel e o local, deverá o proprietário do imóvel proceder previamente a devida retificação das medidas e demais procedimentos necessários como fusão, fracionamento e inclusão de área superficial e distância a esquina, quando for o caso.

§ 12. O Executivo Municipal editará Caderno Técnico com os requisitos mínimos para apresentação e aprovação do Projeto Arquitetônico, o qual será regulamentado através de decreto específico para tal finalidade.

§ 13. Será admitido protocolo de aprovação de projeto arquitetônico de edificações localizadas em lotes irregulares, quando se tratar de regularização de obras que tenham sido notificadas a regularizar para fins de atender a fiscalização, ocasião a qual o projeto aguardará a regularização do lote para que seja procedida a análise e aprovação.

Art. 21. (...)

— § 4º São alvo de Projeto Arquitetônico, nos termos do caput deste artigo, as edificações novas, existentes a regularizar e aquelas a reformar, alterar ou acrescer área:

— § 5º É permitida a utilização de outras escalas de desenho, quando o projeto, devido ao seu porte, assim o exigir para melhor apresentação. Nesta ocasião os desenhos devem apresentar clareza de leitura e não utilizar fontes menores que 2 mm de altura. (redação original)

Art. 22. É admitido para fins de aprovação de Projeto de Arquitetura a apresentação de Declaração autorizando a aprovação em nome de terceiros quando o caso se tratar, comprovadamente, de financiamento habitacional de obra nova.

Parágrafo único. Não será admitida a apresentação da Declaração alvo do *caput* deste artigo para aprovação de regularização ou ampliação de obras de qualquer tipo.

Art. 23. Sem prejuízo da obrigatoriedade de apresentação de Responsável Técnico, na aprovação do Projeto de Arquitetura não serão avaliados e aprovados os projetos de Abastecimento de Água Fria, Abastecimento de Água Quente, Energia Elétrica, Telefonia, Estrutural e demais complementos.

Parágrafo único. A ausência de análise e aprovação dos projetos alvo do *caput* deste artigo não isenta a apresentação da responsabilidade técnica relativo a estes serviços.

Art. 24. É instituído o expediente da aprovação digital, através de sistema informatizado disponibilizado pelo Executivo Municipal, o qual fará o armazenamento de toda a documentação, em meio digital, descrita para aprovação nesta subseção.

§ 1º Norma específica regulamentará a operacionalização da aprovação na modalidade digital.

§ 2º A aprovação na modalidade digital poderá compartilhar documentos com outras aprovações em outras instâncias.

§ 3º A apresentação de documentos originais e assinaturas, quando aprovação digital poderá fazer uso de assinaturas digitais nos moldes da regulamentação municipal.

§ 4º Enquanto não for efetivada a análise e aprovação digital dos processos, permanecerá a tramitação dos protocolos físicos, em vias impressas, devendo o requerente ou responsável técnico dirigir-se pessoalmente à recepção da Secretaria de Planejamento e Habitação para conferência da documentação e posteriormente ao Setor de Protocolo, para a abertura do processo. (AC) (acrescentado pelo art. 5º da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025)

§ 5º Somente serão aceitos protocolos de projetos devidamente organizados e

acondicionados em pastas de material rígido. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 5º da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

§ 6º Para fins de abertura do protocolo é admitida a apresentação de 01 (uma) via do projeto, podendo anexar as demais vias no momento da aprovação. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 5º da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

§ 7º Não é viável a análise e aprovação de projetos enviados por e-mail, sendo admitido o envio de documentos exclusivamente para fins de esclarecimentos de dúvidas pontuais. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 5º da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

§ 8º É permitida a retirada de projetos pelo técnico responsável ou pelo proprietário, com vistas à realização de correções ou regularizações pendentes, desde que, no momento da devolução para reanálise, todos os documentos corrigidos ou substituídos sejam devidamente identificados e entregues para confronto das informações prestadas, podendo acarretar o indeferimento do processo caso os documentos retirados não sejam devolvidos corretamente. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 5º da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

Subseção III - Do Licenciamento da Obra

Art. 25. Após a aprovação do Projeto de Arquitetura e, estando o mesmo ainda em período de vigência, deve o requerente efetuar o licenciamento da obra apresentando a seguinte documentação:

I - Requerimento solicitando o Licenciamento da Obra, com base no Projeto de Arquitetura.

II - Cópia de documento de identificação do proprietário quando pessoa física ou Cópia do Contrato Social da empresa acompanhado de cópia do documento de identificação do sócio que tem poderes de assinar pela empresa, quando pessoa jurídica.

III - Documento de Responsabilidade Técnica relativo as atividades de execução de: arquitetura ou obra, fundações, estrutural, instalações elétricas e instalações hidrossanitárias.

IV - Licença Ambiental de Instalação, quando for o caso, conforme legislação ambiental aplicável.

V - Aprovação de Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio ou Alvará de Prevenção e Combate a Incêndio, quando for o caso, conforme legislação aplicável.

§ 1º Substitui a apresentação da documentação prevista no inciso II quando o Requerimento do inciso I tiver reconhecimento de firma da pessoa física representando a pessoa jurídica.

§ 2º Admite-se, na ocasião do respectivo conselho de classe não prever atividade técnica específica de fundações, que a responsabilidade técnica relativo as fundações possa estar englobada na atividade estrutural, devendo tal convenção estar descrita em campo de descrição ou observação do Documento de Responsabilidade Técnica.

§ 3º O requerimento de Licenciamento de Obras somente poderá tramitar ao Setor de Licenciamento, para análise e aprovação, quando for apresentada a quitação das respectivas taxas e emolumentos relativos ao expediente aberto.

Art. 26. Aprovado o Licenciamento da Obra, o Executivo Municipal irá expedir o Alvará de Construção, que deverá ficar exposto em local visível para a via pública.

Art. 27. A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculo e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos, e pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

§ 1º Os projetos e especificações deverão seguir o que dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto à resistência dos materiais e ao coeficiente de segurança.

§ 2º A aprovação do projeto e licenciamento da obra não implica em qualquer responsabilidade por parte da Prefeitura quanto à qualidade do mesmo ou de sua execução.

Art. 28. No local das obras deverão ser afixadas as placas dos profissionais responsáveis, de acordo com as exigências respectivo Conselho Profissional, bem como placa com os dados do Alvará de Construção. Também deverá ficar disponível, para fins de fiscalização, uma via do projeto aprovado.

Subseção IV - Numeração Predial

Art. 29. Após o Licenciamento da Obra, o Executivo expedirá a Certidão de Numeração Oficial.

§ 1º Mediante expressa solicitação do requerente, poderá ser dispensada a expedição da Certidão de Numeração Oficial quando se tratar de regularização de edificação.

§ 2º A opção do requerente, poderá ser solicitada segunda via ou nova expedição de Certidão de Numeração Oficial, isoladamente ao Licenciamento da Obra, somente quando o lote já possuir numeração oficial anteriormente expedida.

§ 3º É vedado o fornecimento de Certidão de Numeração Oficial a lotes baldios sem a aprovação de Projeto Arquitetônico e o respectivo Licenciamento de Obra.

§ 4º Não serão considerados como oficiais as numerações expedida por outros órgãos que não o Executivo Municipal.

Art. 30. É obrigatória a colocação de placa de numeração do tipo oficial ou artístico, a juízo do departamento competente, que deverá ser fixada em lugar visível, no muro de alinhamento, na fachada ou em qualquer parte entre o muro de alinhamento e a fachada.

Art. 31. A numeração dos apartamentos, salas, escritórios, consultórios ou economias internas de uma mesma edificação, caberá aos proprietários, mas sempre de acordo com o seguinte:

I - Sempre que houver mais de uma economia por pavimento, estas deverão ser numeradas, adotando-se para o primeiro pavimento (térreo) os números de 101 a 199, para o segundo pavimento, de 201 a 299 e assim sucessivamente, para o primeiro subsolo, de 01 a 99, para o segundo subsolo, de 001 a 099 e assim sucessivamente.

II - A numeração destas economias deverá constar nas plantas baixas do projeto de construção ou reforma do prédio e não poderá ser alterada sem autorização da municipalidade.

Subseção V - Obras Públicas

Art. 32. As obras públicas, sejam elas Municipais, Estaduais ou Federais, não poderão ser executadas sem a devida aprovação de seus projetos e sem a expedição das respectivas licenças que forem incidentes, as quais serão isentas do pagamento de taxas e impostos para suas tramitações quando se destinarem a:

I - Construção de Edifícios Públicos;

II - Obras de qualquer natureza, em propriedades da União ou do Estado;

III - Obras a serem realizadas por instituições oficiais ou paraestatais, quando para sua sede própria.

Art. 33. Poderá ser excepcionalizado o regramento estabelecido nesta Lei, nos termos da [Lei Municipal 6.575/2020](#) e da [Lei Municipal 6.586/2020](#), as edificações a construir e construídas que são de propriedade do Município.

Subseção VI - Das Demolições

Art. 34. A execução de demolição de toda e qualquer edificação deverá receber prévia aprovação do Executivo Municipal, o qual será protocolado mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - Requerimento Padrão solicitando a demolição da edificação, informando a área a ser demolida, firmado pelo proprietário registral do imóvel. **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 6º da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025)*

II - Cópia de documento de identificação do proprietário quando pessoa física ou Cópia do Contrato Social da empresa acompanhado de cópia do documento de identificação do sócio que tem poderes de assinar pela empresa, quando pessoa jurídica.

III - Documento de Responsabilidade Técnica relativo as atividades de execução de demolição, indicando a área a ser demolida.

IV - Croqui de Localização da demolição, quando se tratar de demolição parcial.

V - Cópia atualizada da matrícula do imóvel, em nome do requerente, titular do projeto, atualizada de no máximo 30 dias. **(AC)** *(acrescentado pelo art. 6º da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025)*

§ 1º Substitui a apresentação da documentação prevista no inciso II quando o Requerimento do inciso I tiver reconhecimento de firma da representando a pessoa jurídica.

§ 2º O requerimento de demolição somente poderá tramitar ao Setor de Licenciamento, para análise e aprovação, quando for apresentada a quitação das respectivas taxas e emolumentos relativos ao expediente aberto.

§ 3º A aprovação de demolição de imóvel cujo proprietário encontra-se falecido somente poderá ser autorizada mediante expressa concordância de todos os herdeiros ou do inventariante do espólio, quando este possuir tais poderes.

§ 4º As obras consideradas de interesse histórico, que estejam tombadas, inventariadas ou apenas listadas como interesse histórico, deverão ter prévia anuência do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural de Sapiroanga - CONPAS, para fins de aprovação do pedido de demolição.

~~Art. 34. (...)~~

~~I - Requerimento Padrão solicitando a demolição da edificação, informando a área a ser demolida. *(redação original)*~~

Art. 35. Nenhuma obra ou demolição poderá ser feita no alinhamento das vias públicas, inclusive nos casos com recuo inferior a 4,00 m (quatro metros), sem que haja a prévia colocação de tapumes provisórios. **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 7º da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025)*

§ 1º Os tapumes deverão ter altura mínima de 2,00 m (dois metros) e manter livre, no mínimo, 1/3 da largura do passeio público, conservando uma faixa livre de circulação de no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros), livre de obstruções.

§ 2º Os andaimes, tapumes e bandejas deverão satisfazer os preceitos estabelecidos na NR 18 (Norma Regulamentadora) e demais leis e normas pertinentes.

§ 3º Dispensar-se-á o uso de tapume quando se tratar de:

I - Construção ou reparos de muros ou grades com altura não superior a 02 (dois) metros;

II - Pinturas ou pequenos reparos.

Art. 35. As obras de demolição de edificações feitas no alinhamento do logradouro ou com recuo inferior a 4,00m (quatro metros), serão obrigatoriamente protegidas por tapumes que garantam a segurança dos transeuntes e de prédios vizinhos.
—Parágrafo único— Os tapumes deverão ter altura mínima de 2,00m (dois metros) e manter livre, no mínimo, 1/3 da largura do passeio público, conservando uma faixa livre de circulação de no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros), livre de obstruções. (redação original)

Seção III - Obras **Subseção I - Classificação**

Art. 36. Para fins de utilização nesta Lei, fica definida a seguinte classificação de obras:

- I - Obra Nova:** É toda e qualquer obra civil a construir sem o aproveitamento de estruturas ou obras existentes.
 - II - Acréscimo:** É toda e qualquer obra nova a ser construída isoladamente, configurando nova unidade autônoma ou funcional, acrescentando área construída ao imóvel, sem ampliação da área construída da(s) edificação(ões) original(is).
 - III - Ampliação:** É toda e qualquer obra nova a ser construída a partir de obra ou estrutura existente, configurando aumento de área construída da edificação original.
 - IV - Alteração:** É toda e qualquer obra que visa a alterar as condições e conformações originais da edificação. Trata-se de obras que produzem a alteração de ambientes ou de elementos de fachada, sem modificações da área construída.
 - V - Reforma Simples:** É toda e qualquer obra que visa a manutenção de edificações existentes, sem alterações da condição original, não havendo acréscimo de área construída.
 - VI - Restauração:** É toda e qualquer obra que visa a restituição das condições originais de edificação existente.
 - VII - Obra Irregular:** É toda e qualquer obra civil executada sem a aprovação de projeto ou o respectivo licenciamento para construção.
 - VIII - Complemento:** É toda e qualquer obra acessória à edificação, caracterizadas como infraestrutura ou acabamentos externos às edificações.
 - IX - Demolição:** É toda e qualquer obra de arrasamento de obra civil existente.
- § 1º** As obras irregulares serão regularizadas por expediente idêntico ao de Aprovação de Projeto de Arquitetura, efetuando ainda o recolhimento de impostos e taxas relativos a aprovação de projeto e execução de obra, mesmo sem a necessidade de licenciar a obra já concluída, ou a parte concluída quando em obra parcialmente construída, apresentando a respectiva Licença Ambiental, quando for o caso, e o respectivo Alvará de Prevenção e Combate a Incêndio, quando for o caso.
- § 2º** Sem prejuízo do devido Licenciamento de Obras, estarão dispensadas de aprovação de Projeto Arquitetônico as obras de Reforma Simples e Complementos.

Subseção II - Agrupamento

Art. 37. Para fins de utilização nesta Lei, as edificações serão agrupadas da seguinte maneira:

- I - Unidade Individual:** Edificação localizada isoladamente em lote, cujo funcionamento seja independente, configurando única economia.
- II - Unidade Autônoma:** Edificação ou parte de edificação, vinculada a fração ideal do terreno, composta de dependências privativas e de dependências de uso comum, cujo funcionamento seja independente, configurando mais de uma economia por lote.
- III - Unidade Funcional:** Parte de edificação, contígua, composta por dependência ou grupo de dependências, cujo funcionamento dependa de Unidade Individual ou Autônoma, não configurando economia distinta.
- IV - Unidade Anexa:** Edificação à parte, composta por dependência ou grupo de dependências, cujo funcionamento é complementar à Unidade Individual ou Autônoma, não configurando economia distinta.

Subseção III - Atividades

Art. 38. Para fins de utilização nesta Lei, as edificações serão classificadas de acordo com a atividade da seguinte maneira:

- 1 - Residencial:** Atividade destinada ao uso com finalidade de moradia, isolada ou em agrupamentos condominiais.
 - 1.1 - Residencial Unifamiliar:** Atividade destinada ao uso residencial de uma única família em uma única unidade isolada por lote.
 - 1.2 - Residencial Multifamiliar Horizontal:** Atividade destinada ao uso residencial de uma única família por unidade autônoma, admitindo-se mais de uma unidade autônoma por lote, conforme zoneamento, todas em cota de acesso a rés do solo. Classifica-se da mesma forma o uso residencial de um mesmo grupo familiar em duas ou mais unidades autônomas dentro de um mesmo lote.
 - 1.3 - Residencial Multifamiliar Vertical:** Atividade destinada ao uso residencial de uma única família por unidade autônoma, admitindo-se mais de uma unidade autônoma por lote, conforme zoneamento, cujo acesso se dá através de circulação vertical em comum, acessível a partir da rés de solo.
- 2 - Comercial:** Atividade destinada ao uso comercial, a varejo ou atacado, isoladamente ou em agrupamentos condominiais.

- 2.1 - Comércio Varejista:** Atividade comercial voltada ao suprimento de mercadorias ao consumidor final.
- 2.1.1 - Comércio Varejista I:** Atividade destinada a venda em pequena escala ao consumidor final, com área construída até 250,00m².
- 2.1.2 - Comércio Varejista II:** Atividade destinada a venda em média escala ao consumidor final com área construída de 250,01m² até 500,00m².
- 2.1.3 - Comércio Varejista III:** Atividade destinada a venda de abastecimento em grande escala a consumidor final com área construída superior a 500,00m².
- 2.2 - Comércio Atacadista e Depósito:** Atividade comercial voltada a venda de produtos para revenda no comércio varejista.
- 2.2.1 - Comércio Atacadista e Depósito I:** Atividade destinada a venda em pequena escala de produtos para revenda, com área construída até 500,00m².
- 2.2.2 - Comércio Atacadista e Depósito II:** Atividade destinada a venda em média escala de produtos para revenda, com área construída de 500,01m² até 1.000,00m².
- 2.2.3 - Comércio Atacadista e Depósito III:** Atividade destinada a venda em grande escala de produtos para revenda com área construída acima de 1.000,00m².
- 2.3 - Galeria Comercial / Centro de Compras**
- 2.4 - Shopping Center**
- 2.5 - Revenda de Gás Liquefeito e Revenda de Combustível Automotivo**
- 3 - Prestação de Serviços:** Atividade humana de produção manual, com ou sem equipamentos e maquinários, ou intelectual de caráter técnico cujo produto final constitui a mão de obra de criação, produção ou transformação de bens materiais e imateriais.
- 3.1 - Serviços Técnicos e Administrativos:** Atividade destinada a prestação de serviços administrativos, intelectuais, técnicos e demais atividades. Integram as atividades pertencentes a este grupo: escritórios de profissionais técnicos, imobiliárias, locação de móveis e objetos, agência de correios e telégrafos, agência telefônica, arquivos, agência de viagens, representação comercial, despachantes, cartórios, tabelionatos, escritórios de cobrança, e congêneres.
- 3.2 - Serviços Financeiros:** Atividade destinada a prestação de serviços financeiros e afins, com ou sem manipulação de dinheiro em espécie. Integram as atividades pertencentes a este grupo: Bancos, instituições financeiras, seguradoras, lotéricas, correspondentes bancários e congêneres.
- 3.3 - Serviços de Manufatura:** Atividade destinada a prestação de serviços de operação manual, com ou sem utilização de utensílios, equipamentos ou maquinário caseiro ou de pequeno porte. Integram as atividades pertencentes a este grupo: oficinas de manutenção e reparos de eletro-eletrônicos, eletricitas, empresas e encarregados de obras civis, artesãos, costureiras, alfaiates, atelier de calçados.
- 3.4 - Serviços de Cuidados Pessoais, Higiene e Estética:** Atividade destinada a prestação de cuidados da saúde física e não física. Integram as atividades pertencentes a este grupo: salões de beleza, clínicas estéticas, massoterapeutas, terapeutas, fisioterapeutas e outras que por sua natureza configurem cuidados pessoais, higiene e estética, sem a intervenção médica. Enquadram-se nesta categoria as empresas prestadoras de serviços funerários.
- 3.5 - Serviços de Alimentação:** Atividade destinada a prestação de serviços de manufatura de alimentos para consumo final. Integram as atividades pertencentes a este grupo: Restaurantes, lancherias, sorveterias, cafeterias, padarias, docerias e atividades congêneres.
- 3.6 - Serviços de Arte, Cultura, Entretenimento e Lazer:** Atividade destinada a prestação de serviços de desenvolvimento cultural através das artes, entretenimento e lazer. Integram as atividades pertencentes a este grupo: galerias de arte, centros culturais, museus, casas de cultura, cinemas, ginásio de esportes, academias de musculação, campos de futebol para locação, casas de festa, bares, pubs e casas noturnas.
- 3.7 - Serviços Ruidosos:** Atividade destinada o desempenho de funções as quais a emissão de ruídos seja característica inerente ao desempenho das funções. Integram as atividades pertencentes a este grupo: Gráficas, empresas de dublagem, empresas de divulgação e propaganda sonora, fábrica de esquadrias, funilarias, oficinas mecânicas, oficinas de chapeação e outros que por sua natureza possam causar incômodo a vizinhança pelo ruído de sua atividade.
- 3.8 - Serviços de Hospedagem:** Atividade destinada a prestação de serviços de hospedagem de pessoas por curto e médio prazo. Integram as atividades pertencentes a este grupo: Hotéis, motéis, pousadas, albergues, pensões, casa de estudantes e atividades congêneres.
- 4 - Indústria:** Atividade destinada ao desenvolvimento da indústria de extração, transformação, de equipamentos, de bens intermediários, duráveis e não duráveis.
- 4.1 - Indústria de Impacto Ambiental Baixo:** Atividade industrial classificada como baixo impacto ambiental de acordo com a classificação determinada pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente ou seu órgão substituto.
- 4.2 - Indústria de Impacto Ambiental Médio:** Atividade industrial classificada como médio impacto ambiental de acordo com a classificação determinada pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente ou seu órgão substituto.
- 4.3 - Indústria de Impacto Ambiental Alto:** Atividade industrial classificada como alto impacto ambiental de acordo com a classificação determinada pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente ou seu órgão substituto.
- 5 - Educação:** Atividade destinada a formação e aprimoramento educacional em todos os

níveis. Integram as atividades pertencentes a este grupo: Escolas de nível infantil, básico e secundário, universidades, estudos complementares tais como música, artes, artesanatos, idioma; cursos preparatórios, treinamento pessoal e outras atividades congêneres.

6 - Saúde: Atividade destinada ao cuidado da saúde da comunidade. Integram as atividades pertencentes a este grupo: Hospitais, clínicas médicas e de saúde, laboratórios, diagnósticos e análises, clínicas veterinárias, farmácias, centro de recuperação de dependentes químicos, consultórios, funerárias e outros associados aos cuidados da saúde com intervenção médica ou odontológica.

7 - Religiosa: Atividade destinada ao culto da fé através das diversas manifestações culturais. Integram as atividades pertencentes a este grupo: Igrejas, templos, centros religiosos e atividades congêneres.

8 - Rural: Atividade destinada ao desenvolvimento de funções ligadas a produção rural, extração de recursos naturais, agroindústrias e demais atividades congêneres. Integram as atividades pertencentes a este grupo: Agricultura, pecuária, silvicultura, pesca, granja, abatedouro, serrarias, olarias, lavouras, pomares, agroindústrias, turismo rural, sítio de recreio e lazer, camping, usina de compostagem.

9 - Perigosos: Atividades cujo grau de periculosidade quanto a saúde, segurança e integridade da saúde humana e meio ambiente exige especial atenção. Integram as atividades pertencentes a este grupo: Fábrica de explosivos, fábrica de fogos de artifício e outros usos que por sua natureza ofereçam risco a saúde e a manutenção da vida.

Parágrafo único. As indústrias que não estiverem com classificação determinada pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente ou seu órgão substituto poderão adotar a classificação das Indústrias de Impacto Ambiental Baixo.

Subseção IV - Do Canteiro de Obras

Art. 39. A execução de obra deve contemplar a organização do leiaute do canteiro de obras, sem utilizar a via pública (passeio e leito carroçável).

Art. 40. Para a execução de toda e qualquer obra é obrigatória a instalação de tapumes com altura mínima de 2,00 m em todo o alinhamento do lote.

§ 1º É permitida a instalação dos tapumes de que fala o *caput* deste artigo em até 1/3 da largura do passeio, desde que seja conservada uma faixa mínima de 1,20 metro livre de obstáculos para a circulação de pessoas.

§ 2º O acesso de veículos para carga e descarga dentro do canteiro de obras deve ser sinalizado, garantindo a segurança dos pedestres.

Art. 41. Não é permitido o uso da via pública (passeio e leito carroçável) para depósito de materiais.

Parágrafo único. Será permitido o uso temporário da via pública (passeio e leito carroçável) apenas para carga e descarga de materiais, devendo os mesmos serem transportados para o interior do canteiro de obras em prazo inferior a 24 horas.

Art. 42. Sobre o leito carroçável da via pública será permitida a colocação de caçambas para coleta de entulhos e estruturas do tipo contêiner, desde que autorizada, os quais deverão estar devidamente sinalizados com adesivos refletivos.

§ 1º A autorização para colocação de contêiner sobre a via pública deve ocorrer mediante protocolo de solicitação, indicando o período que vai ocupar a via pública.

§ 2º A colocação de caçambas para contêiner ou estruturas do tipo contêiner não podem obstruir ou prejudicar o escoamento de águas e a manutenção dos serviços públicos.

Art. 43. Após o término da obra, os tapumes deverão ser retirados antes de solicitada a vistoria de entrega da obra ou Habite-se.

Parágrafo único. Deverá ser recuperado o passeio danificado pelas obras ou pelos tapumes, até o momento da vistoria de Habite-se.

Art. 44. Os andaimes de obras de mais de dois (02) pavimentos deverão ser protegidos externamente por tela ou similar, de maneira a garantir a segurança dos operários e evitar a queda de materiais nos logradouros ou prédios vizinhos.

Art. 45. Os andaimes deverão satisfazer, além das condições estabelecidas na NR18 e NBR 6494, às seguintes condições:

I - Apresentar perfeitas condições de segurança em seus diversos elementos.

II - Promover efetiva proteção das árvores, dos aparelhos de iluminação pública, dos postes e de qualquer outro dispositivo existente, sem prejuízo do funcionamento dos mesmos.

§ 1º É permitida a instalação dos andaimes que fala o *caput* deste artigo em até 1/3 da largura do passeio, desde que seja conservada uma faixa mínima de 1,20 metros livre de obstáculos para a circulação de pessoas.

§ 2º Nos casos em que seja prevista passagem de pedestres abaixo das estruturas de andaimes, estas deverão prever proteções e fechamentos que garantam a segurança dos pedestres, atendendo a todas as normativas em vigor.

Art. 46. O logradouro frontal à obra deverá ser mantido permanentemente limpo durante a execução da mesma.

CAPÍTULO II - CARACTERÍSTICAS
Seção I - Características Gerais
Subseção I - Condições Internas e Externas

Art. 47. As edificações existentes e a construir obedecerão as características internas e externas estabelecidas por esta Lei, de acordo com o respectivo uso que abrigarão.

Parágrafo único. Nos casos de regularização de edificações construídas até a data de promulgação desta Lei, será admitida uma tolerância de 15% ao estabelecido pelo *caput* deste artigo, mesmo que nas áreas individuais de cada ambiente, bem como dos índices urbanísticos estabelecidos pela [Lei 6.897/2022](#).

Art. 48. As edificações, além das exigências estabelecidas nesta Lei, em Normas Técnicas aplicáveis, Legislação Federal, Estadual e Municipal vigentes, no local onde venham a ser construídas, devem ser adequadas e compatíveis com o uso ou finalidade a que se destinarem, bem como compatíveis com o zoneamento estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação de Solo.

Art. 49. O Executivo Municipal, em qualquer circunstância, poderá impedir a construção ou ocupação de uma edificação cujo uso ou fim a que se destine seja desconforme com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, perigoso ou nocivo à saúde ou segurança pública ou ainda que apresente deficiente composição funcional e inadequados materiais e/ou técnica de construção ao uso ou finalidade a que se destine.

Art. 50. As edificações públicas ou de uso coletivo, bem como os espaços públicos ou de uso coletivo deverão atender, além das características estabelecidas nesta Lei, ao estabelecido pela [Lei 13.146/2015](#) (Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência) e pela [Lei 10.098/2000](#) (Estabelece as normas e critérios básicos para a promoção da acessibilidade), bem como ao estabelecido pela NBR 9050 e suas alterações.

§ 1º A postulação de Laudo de Impraticabilidade Técnica, aplicável exclusivamente nos casos de regularização de edificações construídas até a data de promulgação desta Lei, será analisada pelo Conselho Setorial de Uso e Ocupação do Solo e Edificações e somente poderá ser aceita caso seja comprovada a impossibilidade física de realizar as adaptações necessárias à promoção da acessibilidade.

§ 2º Nos casos de edificação de interesse histórico, ainda que não inventariada ou tombada, a flexibilização de adaptações a fim de promover acessibilidade universal somente poderá ser aceita mediante parecer favorável do Conselho Setorial de Uso e Ocupação do Solo e posterior parecer favorável do Conselho de Patrimônio Histórico, Artístico e Natural.

Art. 50-A. Os muros no alinhamento devem possuir altura máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). **(AC)** (acrescentado pelo [art. 8º da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

Parágrafo único. O estabelecido no caput deste artigo não se aplica aos muros de arrimo, quando necessários.

Subseção II - Materiais e Técnicas Construtivas

Art. 51. Nenhuma fundação ou elemento estrutural poderá ultrapassar os limites do terreno.

Art. 52. As paredes das edificações, salvo quando a técnica de construção indicar o contrário, serão de alvenaria de tijolos de barro cozido e deverão obedecer às seguintes características: **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 9º da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

I - As paredes internas e externas deverão ter espessura mínima de 15 cm (quinze centímetros).

II - As paredes de divisa entre economias distintas, mesmo em único bloco de edificação, deverão ter espessura mínima de 20 cm (vinte centímetros).

III - As paredes devem ser revestidas com material adequado e resistente ao uso ou à atividade a que se destinem os compartimentos da edificação.

~~Art. 52. As paredes das edificações, salvo quando a técnica de construção indicar o contrário, serão de alvenaria de tijolos de barro cozido e obedecerão às seguintes características:
I - As paredes externas terão espessura mínima de 20 cm (vinte centímetros);
II - As paredes internas terão espessura mínima de 15 cm (quinze centímetros);
III - As paredes de divisa entre economias distintas, mesmo em único bloco de edificação, terão espessura mínima de 20 cm (vinte centímetros);
IV - Serão revestidas com material adequado e resistente ao uso ou a atividade a que se destinem os compartimentos da edificação. (redação original)~~

Art. 53. As paredes poderão ser construídas com outros materiais, de natureza diversa do tijolo, desde que possuam, comprovadamente, semelhantes ou melhores características de desempenho, resistência, impermeabilidade e isolamento termoacústico, atendendo a NBR 15.575, permitindo a alteração das espessuras mínimas especificadas para as paredes, sendo admitido:

I - Uso de alvenarias executadas ou a serem executadas em Blocos de Concreto, sejam eles de vedação ou estruturais, são assumidos como similares as alvenarias em tijolos de barro cozido, dispensando apresentação de laudos comprobatórios de eficiência.

II - Uso de estruturas metálicas e fechamentos em chapas metálicas, placas cimentícias ou ainda em estruturas prontas do tipo Contêiner.

III - Uso de técnicas de construção a seco, tais como Steel Frame e Wood Frame.

IV - Uso de fechamentos em vidro e outros materiais translúcidos, acompanhado de solução para redução de carga térmica pela captação solar.

§ 1º A comprovação do que trata o *caput* deste artigo será feita através de apresentação de Laudo Técnico elaborado para tal fim, devidamente acompanhado de documento de responsabilidade técnica.

§ 2º A divisão interna de ambientes, dentro de uma mesma unidade, poderá ser feita através de paredes móveis, leves, gesso ou madeira, não sendo admitido o uso destas, em hipótese alguma, como divisão entre unidades.

§ 3º As edificações destinadas à habitação unifamiliar poderão ser construídas em madeira, devendo para tanto apresentar boas condições estruturais e durabilidade.

§ 4º O uso de materiais alternativos poderá ser admitido junto a divisa de lotes desde que possua resistência semelhante ou superior a alvenaria convencional de tijolos de barro rebocada, durabilidade e desempenho que não comprometam a segurança de terceiros, comprovado mediante laudo técnico, nos termos deste artigo, vedando apenas o uso de estruturas e fechamentos em madeira.

Art. 54. Os pisos serão pavimentados com material adequado e resistente ao uso ou finalidade a que se destinam os compartimentos da edificação e de acordo com as prescrições deste Regulamento, devendo os entrepisos ser de material resistente, impermeável, incombustível e não absorvente.

§ 1º Nas edificações destinadas à habitação unifamiliar será tolerado entrepiso de madeira em apenas um pavimento e sótão, quando houver.

§ 2º Somente será admitido uso de piso elevado em madeira para os usos residenciais ou quando em edificação de interesse histórico, inventariada ou tombada pelo Patrimônio Histórico e possuir uso comercial, com a anuência do Conselho de Patrimônio Histórico, Artístico e Natural.

Art. 55. Na execução de toda e qualquer edificação, bem como na reforma ou ampliação, os materiais utilizados deverão satisfazer as normas compatíveis com seu uso na construção, atendendo ao que dispõe a ABNT em relação a cada caso.

Art. 56. Em se tratando de materiais nupérrimos ou de materiais para os quais não tenham sido estabelecidas normas, os índices qualificativos serão fixados por outra entidade oficialmente reconhecida, sendo que seu uso fica condicionado a apresentação de Laudo Técnico acompanhado de documento de responsabilidade técnica.

Subseção III - Impermeabilizações

Art. 57. Quando as condições do terreno exigirem, para afastar a umidade ou infiltrações de águas, deverá ser realizada drenagem, por técnica eficaz e de acordo com as Normas Técnicas e normativas vigentes.

§ 1º Na construção de qualquer edificação devem ser adotados meios que impeçam a infiltração de águas de qualquer natureza que possam prejudicar as suas condições de salubridade, estabilidade e resistência.

§ 2º A drenagem que trata o *caput* deste artigo deverá observar a necessidade de obtenção de Licenciamento Ambiental, quando for o caso, sendo vedada a intervenção em Áreas de Preservação Permanente, ressalvada possibilidade prevista em legislação ambiental com atendimento integral as normas técnicas aplicáveis.

Art. 58. As edificações devem atender, no mínimo, às seguintes condições de impermeabilização:

I - Estar assentadas sobre o terreno preparado de modo a evitar estagnação de águas de qualquer natureza.

II - Ser isolada do solo por camada impermeável e resistente, cobrindo toda a área superficial da construção, atravessando as alvenarias até o paramento externo.

III - Estar o pavimento térreo, no mínimo, a 0,15 m (quinze centímetros) acima do nível do terreno livre, contíguo ao paramento externo da construção, salvo quando este pavimento for destinado a porão utilizável.

IV - Ter as fundações construídas com material e técnica de tipo resistente, impermeável e não absorvente.

V - Ter as alvenarias em contato com o solo ou expostas as intempéries tratamento impermeabilizante para impedir infiltrações de águas.

VI - Ter sua cobertura em material resistente, impermeável, imputrescível, incombustível e mau condutor de calor, construída de forma a permitir rápido escoamento das águas pluviais.

Art. 59. Os ambientes dotados de equipamentos, mobiliários ou dispositivos que utilizem

canalizações de água ou esgoto devem possuir revestimentos impermeáveis nas paredes e pisos os quais incidem as tubulações ou tenham contato direto com umidade ou líquidos.

§ 1º A altura dos revestimentos que trata o *caput* deste artigo deverão ser de, no mínimo, 1,50 m a partir da rês do piso de pavimento do ambiente. Nos locais destinados a banho, tais como box de chuveiro, a altura mínima será de 2,10 m.

§ 2º A critério do projetista, os revestimentos impermeáveis determinados no *caput* deste artigo poderão ser substituídos por acabamentos e técnicas impermeabilizantes.

Art. 60. Quando a cobertura da edificação for em laje de concreto, a mesma deve ser impermeabilizada com material adequado e ter ao menos 2% de inclinação e não possuir irregularidades que permitam o empoçamento de águas.

Parágrafo único. Aplica-se igualmente a mesma declividade de 2% para as partes cobertas por lajes expostas, tais como marquises e terraços.

Seção II - Características Volumétricas Gerais

Subseção I - Classificação dos Ambientes

Art. 61. Os compartimentos das edificações deverão ser dimensionados e ter características compatíveis com o fim ou uso a que se destinem, de acordo com o texto desta Seção.

Art. 62. Os compartimentos das edificações são classificados em:

I - Compartimentos de utilização prolongada.

II - Compartimentos de utilização transitória.

III - Compartimentos de utilização especial.

§ 1º São considerados compartimentos de utilização prolongada:

I - Dormitórios, quartos e salas em geral.

II - Lojas, escritórios, oficinas e indústrias.

III - Salas de aula, estudo ou aprendizado e laboratórios didáticos.

IV - Salas de leitura e bibliotecas.

V - Enfermarias e ambulatórios.

VI - Copas e cozinhas.

VII - Refeitórios, bares e restaurante.

VIII - Locais de reunião e salões de festa;

IX - Locais fechados para a prática de esporte ou ginástica.

§ 2º São considerados compartimentos de utilização transitória:

I - Escadas e seus patamares (caixas de escada) e as rampas e seus patamares, bem como as respectivas antecâmaras.

II - Patamares de elevadores.

III - Corredores e passagens.

IV - Átrios e vestibulos.

V - Banheiros, lavabos, e instalações sanitárias.

VI - Depósitos, rouparias, adegas e closets. ⇨ (NR LM 7.661/2025)

VII - Vestiários e camarins de uso coletivo.

VIII - Lavanderia, despejos e áreas de serviço.

§ 3º São considerados compartimentos de utilização especial:

I - Auditórios e anfiteatros.

II - Cinema, teatros e salas de espetáculo.

III - Museus e galerias de arte.

IV - Estúdios de gravação, rádio e televisão.

V - Laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som.

VI - Centros cirúrgicos e salas de raio x.

VII - Salas de computadores, transformadores e telefonia.

VIII - Locais para duchas e saunas.

IX - Garagens.

§ 4º Os compartimentos não constantes nas classificações deste artigo serão classificados por sua afinidade com aqueles já classificados. Na prevalência da dúvida, a classificação será determinada pelo Conselho Setorial de Uso e Ocupação do Solo.

~~Art. 62. (...)~~

~~§ 2º (...)~~

~~VI - Depósitos, rouparias, adegas- (redação original)~~

Subseção II - Alturas Internas

Art. 63. Os ambientes das edificações, de acordo com o uso ou finalidade a que se destinem, independentemente do andar em que se localizem, terão os seguintes pés-direitos mínimos:

(NR) (*caput* e itens com redação estabelecida pelo [art. 11 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

1 - Residencial:

1.1 - Residencial Unifamiliar;

1.2 - Residencial Multifamiliar Horizontal;

1.3 - Residencial Multifamiliar Vertical;

a) Quando o ambiente tiver até 80,00 m² (oitenta metros quadrados), deve manter pé-

direito mínimo de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros);

b) Quando o ambiente tiver área maior ou igual a 80,00 m² (oitenta metros quadrados) e inferior a 500,00 (quinhentos metros quadrados), deve manter pé-direito mínimo de 3,00 m (três metros);

c) Quando o ambiente tiver área maior ou igual a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), deve manter pé-direito mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros);

2 - Para os demais usos:

a) Quando ambiente tiver até 100 m² (cem metros quadrados), deve manter pé-direito mínimo de 3,00 m (três metros);

b) Quando o ambiente tiver área maior ou igual a 100 m² (cem metros quadrados) e inferior a 250,00 (duzentos e cinquenta metros quadrados), deve manter pé-direito mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros);

c) Quando o ambiente tiver área maior ou igual a 250,00 (duzentos e cinquenta metros quadrados) e inferior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), deve manter pé-direito mínimo de 4,00 m (quatro metros);

d) Quando o ambiente tiver área maior ou igual a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), deve manter pé-direito mínimo de 5,00 m (cinco metros quadrados);

§ 1º Em nenhuma ocasião serão permitidos ambientes com pé-direito inferior a 2,40 m de altura.

§ 2º Será permitido redução de até 20% da altura de pé-direito livre com elementos leves, tais como forro de gesso, madeira e outros, bem como em elementos estruturais como vigas, consoles e outros.

§ 3º Nas circulações verticais, configuradas por escadas e rampas, deverá ser conservada a altura de passagem livre com o mínimo de 2,10 m.

§ 4º Os compartimentos de utilização especial terão pé-direito de acordo com especificações próprias estabelecidas neste Regulamento ou de acordo com Norma Técnica aplicável.

§ 5º Edificações ou instalações que utilizam técnicas construtivas especiais, tais como contêiner, poderão adotar pés-direitos inferiores a estabelecido pelo *caput* deste artigo, conforme a natureza de seu material, contudo nunca inferior ao mínimo de 2,30 m (Dois metros e trinta centímetros).

§ 6º As dependências destinadas a banheiros e compartimentos sanitários poderão ter seu pé-direito reduzido para a altura de 2,10 m (dois metros e dez centímetros), em até metade de sua área de projeção, desde que seu uso não comprometa a funcionalidade, utilização, a ventilação e a iluminação do ambiente.

Art. 63. Os ambientes das edificações, de acordo com o uso ou finalidade a que se destinem, independentemente do andar que se localizem, os compartimentos terão os seguintes pés-direitos mínimos:

1 - Residencial:

1.1 - Residencial Unifamiliar, 1.2 - Residencial Multifamiliar Horizontal, 1.3 - Residencial Multifamiliar Vertical:

- a) Quando ambiente até 80,00 m²: Pé-direito de 2,60 m;
- b) Quando ambiente maior ou igual a 80,00 m² e inferior a 500,00 m²: Pé-direito de 3,00 m;
- c) Quando ambiente maior ou igual a 500,00 m²: Pé-direito 3,50 m;

2 - Comercial:

2.1 - Comércio Varejista

2.1.1 - Comércio Varejista I, 2.1.2 - Comércio Varejista II, 2.1.3 - Comércio Varejista III:

- a) Quando ambiente até 90,00 m²: Pé-direito de 3,00 m;
- b) Quando ambiente maior ou igual a 90,00 m² e inferior a 500,00 m²: Pé-direito de 4,00 m;
- c) Quando ambiente maior ou igual a 500,00 m²: Pé-direito 5,00 m;

2.2 - Comércio Atacadista e Depósito:

2.2.1 - Comércio Atacadista e Depósito I, 2.2.2 - Comércio Atacadista e Depósito II, 2.2.3 - Comércio Atacadista e Depósito III:

- a) Quando ambiente até 90,00 m²: Pé-direito de 3,00 m;
- b) Quando ambiente maior ou igual a 90,00 m² e inferior a 500,00 m²: Pé-direito de 4,00 m;
- c) Quando ambiente maior ou igual a 500,00 m²: Pé-direito 5,00 m;

2.3 - Galeria Comercial / Centro de Compras

- a) Quando ambiente até 90,00 m²: Pé-direito de 3,00 m;
- b) Quando ambiente maior ou igual a 90,00 m² e inferior a 500,00 m²: Pé-direito de 4,00 m;
- c) Quando ambiente maior ou igual a 500,00 m²: Pé-direito 5,00 m;

2.4 - Shopping Center

- a) Quando ambiente até 90,00 m²: Pé-direito de 4,00 m;
- b) Quando ambiente maior ou igual a 90,00 m² e inferior a 500,00 m²: Pé-direito de 4,50 m;
- c) Quando ambiente maior ou igual a 500,00 m²: Pé-direito 5,00 m;

2.5 - Revenda de Gás Liquefeito e Revenda de Combustível Automotivo

- a) Quando ambiente até 90,00 m²: Pé-direito de 3,00 m;
- b) Quando ambiente maior ou igual a 90,00 m² e inferior a 500,00 m²: Pé-direito de 4,00 m;
- c) Quando ambiente maior ou igual a 500,00 m²: Pé-direito 5,00 m;

3 - Prestação de Serviços:

3.1 - Serviços Técnicos e Administrativos, 3.2 - Serviços Financeiros, 3.3 - Serviços de Manufatura, 3.4 - Serviços de Cuidados Pessoais, Higiene e Estética, 3.5 - Serviços de Alimentação, 3.6 - Serviços de Arte, Cultura, Entretenimento e Lazer, 3.7 - Serviços Ruidosos, 3.8 - Serviços de Hospedagem:

- a) Quando ambiente até 90,00 m²: Pé-direito de 3,00 m;
- b) Quando ambiente maior ou igual a 90,00 m² e inferior a 500,00 m²: Pé-direito de 4,00 m;
- c) Quando ambiente maior ou igual a 500,00 m²: Pé-direito 5,00 m;

4 - Indústria:

4.1 - Indústria de Impacto Ambiental Baixo, 4.2 - Indústria de Impacto Ambiental Médio, 4.3 - Indústria de Impacto Ambiental Alto:

- a) Quando ambiente até 90,00 m²: Pé-direito de 3,50 m;
- b) Quando ambiente maior ou igual a 90,00 m² e inferior a 500,00 m²: Pé-direito de 4,00 m;
- c) Quando ambiente maior ou igual a 500,00 m²: Pé-direito 5,00 m;

5 - Educação:

- a) Quando ambiente até 90,00 m²: Pé-direito de 3,00 m;
- b) Quando ambiente maior ou igual a 90,00 m² e inferior a 500,00 m²: Pé-direito de 3,50 m;
- c) Quando ambiente maior ou igual a 500,00 m²: Pé-direito 5,00 m;

6 - Saúde:

- a) Quando ambiente até 90,00 m²: Pé-direito de 3,00 m;
- b) Quando ambiente maior ou igual a 90,00 m² e inferior a 500,00 m²: Pé-direito de 3,50 m;
- c) Quando ambiente maior ou igual a 500,00 m²: Pé-direito 5,00 m;

7 - Religiosa:

- a) Quando ambiente até 80,00 m²: Pé direito de 3,00 m;
- b) Quando ambiente maior ou igual a 80,00 m² e inferior a 500,00 m²: Pé direito de 4,0 m;
- c) Quando ambiente maior ou igual a 500,00 m²: Pé direito 5,00 m;
- 8 - Rural:
- a) Quando ambiente até 80,00 m²: Pé direito de 2,60 m;
- b) Quando ambiente maior ou igual a 80,00 m² e inferior a 500,00 m²: Pé direito de 3,00 m;
- c) Quando ambiente maior ou igual a 500,00 m²: Pé direito 4,00 m;
- 9 - Perigosas:
- a) Quando ambiente até 80,00 m²: Pé direito de 3,00 m;
- b) Quando ambiente maior ou igual a 80,00 m² e inferior a 500,00 m²: Pé direito de 4,00 m;
- c) Quando ambiente maior ou igual a 500,00 m²: Pé direito 6,00 m; (redação original)

Subseção III - Vãos de Acesso, Iluminação e Ventilação

Art. 64. Para fins de acesso, em toda e qualquer edificação, os compartimentos devem ter porta com dimensões adequadas ao uso ou finalidade a que se destinem, adotando, ao menos, os seguintes vão-livres:

I - Largura (vão-livre):

- a)** Quando porta principal de acesso à edificação: 0,90 m (noventa centímetros).
- b)** Quando porta de acesso a qualquer compartimento de utilização prolongada: 0,80 m (oitenta centímetros).
- c)** Quando porta de acesso a qualquer compartimento de utilização transitória: 0,70 m (setenta centímetros).
- d)** Quando porta de compartimento sanitário: 0,60 m (sessenta centímetros).
- e)** Portões para garagens: 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

II - Altura (vão-livre): 2,10 m (dois metros e dez centímetros) quando acesso de pessoas, 2,40 m (dois metros e quarenta) quando acesso de veículos e equipamentos.

§ 1º Os vão de porta serão alterados por condições mais específicas sempre que o uso da edificação ou ambiente assim determinar, quando estabelecido por esta Lei.

§ 2º A critério do projetista, vão maiores poderão ser adotados desde que seja garantida a durabilidade, funcionalidade e segurança da esquadria.

Art. 65. Para fins de ventilação e iluminação, os compartimentos das edificações devem ter janelas ou porta-janelas voltadas para o exterior com tipo e dimensões adequadas ao uso ou finalidade a que se destinem, atendendo as seguintes características:

I - Ter superfície iluminante igual a 1/8 (um oitavo) da área de piso dos compartimentos de utilização prolongada, em geral.

II - Ter superfície iluminante igual a 1/12 (um doze avos) da área de compartimentos de utilização transitória, em geral.

III - Ter superfície iluminante determinada pelas NBR's, Legislação ou Resoluções específicas, quando compartimentos de utilização especial.

IV - Ter dispositivo que permita abertura para ventilação de 1/2 (um meio) da superfície iluminante considerada como mínima para o compartimento.

V - Distar ao menos 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em linha perpendicular, em toda sua extensão, quando em posição paralela ou oblíqua em relação a linha divisória do lote.

VI - Distar ao menos 0,75 m (setenta e cinco centímetros), em qualquer parte, quando em posição perpendicular em relação a linha divisória do lote.

§ 1º Nenhuma janela poderá ter superfície iluminante inferior a 0,36 m² (trinta e seis decímetros quadrados). **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 12 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

§ 2º Nos casos de closet integrado com o dormitório, admitir-se-á vão de iluminação e ventilação natural apenas no dormitório, desde que seja considerada a soma das áreas de ambos os compartimentos e não haja portas entre os ambientes, devendo, neste caso, ser adotada a área para superfície iluminante respectiva aos compartimentos de utilização prolongada. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 12 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

§ 3º Vergas e contravergas ter dimensionamento com transpasse mínimo de 0,20 m (vinte centímetros) além da dimensão da esquadria.

§ 4º Poderá ser dispensada a exigência de janela para o exterior, mediante apresentação de Laudo de Eficiência de Renovação de Ar e Luminotécnica que comprove desempenho igual ou melhor que os índices obtidos por vão naturais, nos seguintes compartimentos:

I - Cinemas, teatros, auditórios, ambientes hospitalares, laboratórios, salas de aula, estabelecimentos comerciais ou industriais, desde que dotados de instalação de ar-condicionado e de sistema de iluminação artificial de acordo com as Normas NBR 5.413, NBR 16.401 e NR 17.

II - Sanitários, escadarias no pavimento térreo, escadas enclausuradas e corredores com comprimento de até 10,00 m (dez metros).

§ 5º As exigências estabelecidas pelo item V e VI, deste artigo, aplicam-se igualmente aos terraços, sacadas, varandas e demais congêneres descritos pelo [art. 1301 do Código Civil Brasileiro](#).

§ 6º Poderão ser dispensados, pela presença de parede de alvenaria perpendicular, de no mínimo 0,75 m (setenta e cinco centímetros) com altura mínima igual à verga da esquadria do pavimento em que incide, quando se tratar de janela, porta-janela, terraço, sacada, varanda e demais congêneres descritos pelo [art. 1.301 do Código Civil](#).

~~Art. 65. (...)~~

~~— § 1º Nenhuma janela poderá ter superfície iluminante inferior a 0,40 m² (quarenta decímetros quadrados).~~

~~§ 2º As janelas, quando em compartimentos destinados a dormitório, alojamento ou enfermaria, serão dotadas de veneziana ou persiana, interna ou externa, e quando dotadas de bandeira, esta terá dispositivo que permita sua fácil abertura. (redação original)~~

Art. 66. Os compartimentos sanitários, quando não dotados de janela para o exterior, devem ter ao menos as seguintes condições: **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 13 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

I - Ventilação mecânica através de duto para o exterior, dimensionado conforme as normas técnicas pertinentes, garantindo a devida renovação de ar. Os mesmos devem ser instalados conforme as recomendações técnicas do fabricante, de modo a garantir a eficiência do sistema.

II - Iluminação artificial com índice de iluminância de acordo com as normas técnicas aplicáveis.

III - Quando dotados de chuveiros, apresentar comprovada eficiência para remoção do vapor d'água através de dispositivo de ventilação forçada.

~~Art. 66. Os compartimentos sanitários, quando não dotados de janela para o exterior, devem ter ao menos as seguintes condições:~~

~~I - Ventilação através de duto para o exterior sobre o forro rebaixado de compartimento contíguo ou através de chaminé de tiragem de ar, valendo-se de dispositivo de exaustão mecânica, o qual deverá possuir ao mínimo, as seguintes características:~~

~~a) Seção transversal não inferior a 0,40 m² (quarenta decímetros quadrados);~~

~~b) Extremidade superior dotada de chapéu protetor;~~

~~c) Abertura, no compartimento, dotada de veneziana;~~

~~II - Iluminação artificial com índice de luminância de ao menos 100 (cem) lux;~~

~~III - Quando dotados de chuveiros, apresentar comprovada eficiência para remoção do vapor d'água através de dispositivo de ventilação forçada;~~

~~§ 1º Quando a ventilação se fizer através de duto para o exterior sob o forro rebaixado de compartimento contíguo, devem ser atendidas as seguintes condições:~~

~~I - O rebaixo não poderá ter altura inferior a 0,40 m (quarenta centímetros);~~

~~II - Largura mínima de 1,00 m (um metro);~~

~~III - Comprimento máximo de 5,00 m (cinco metros);~~

~~IV - Dispor de sistema de tiragem forçada de ar, quando o comprimento for superior a 5,00 m (cinco metros);~~

~~V - Abertura para o exterior da edificação dotada de veneziana e tela milimétrica;~~

~~VI - Abertura interna dotada de veneziana móvel ou removível para permitir limpeza;~~

~~VII - A altura de pé direito, considerando os rebaixos necessários para passagem de dutos de ventilação, não poderá ser inferior ao mínimo estabelecido para o tipo de ambiente em questão. (redação original)~~

Art. 67. Poderão os ambientes de utilização transitória e utilização especial, bem como aqueles que devido a sua natureza assim necessitem, ser ventilados artificialmente através de dispositivos mecânicos. **(NR)** (caput com redação estabelecida pelo [art. 14 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

Parágrafo único. São admitidos como dispositivos mecânicos a fim de exaustão e renovação de ar:

I - Ventoinhas;

II - Exaustores;

III - Coletores;

IV - Ares-condicionados com renovação de ar;

V - Dutos de Ventilação mecanizados.

~~Art. 67. Poderão os ambientes de utilização secundária e utilização especial, bem como aqueles que devido a sua natureza assim necessitem, ser ventilados artificialmente através de dispositivos mecânicos. (redação original)~~

Art. 68. A utilização de dispositivos de ventilação e iluminação artificial somente poderá ser admitida, em substituição total ou parcial da ventilação natural, baseado nas Normas Técnicas, pela apresentação de Laudo Técnico acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica, firmado por profissional competente e habilitado, indicando que a eficiência das instalações e equipamentos equivale a necessidade natural do ambiente em questão.

Art. 69. Poderão os ambientes de utilização secundária e utilização especial, bem como aqueles que devido a sua natureza assim necessitem, ser iluminados artificialmente através de luminárias específicas para a finalidade dos ambientes.

Art. 70. As áreas externas aos ambientes, quando houver, para ventilação e iluminação naturais dos compartimentos das edificações são classificadas em:

I - Área principal - quando formatado por ao menos três lados fechados verticalmente, destinada a ventilar e iluminar diretamente compartimentos de utilização prolongada.

II - Área secundária - quando formatado ao menos por três lados fechados verticalmente, destinada a ventilar e iluminar diretamente compartimentos de utilização transitória.

III - Poço de ventilação - quando formatado ao menos por quatro lados fechados verticalmente, aceitável para ventilação de compartimentos sanitários, escadarias, corredores e garagens domiciliares.

§ 1º Nos edifícios com altura de até 12,00 m (doze metros), quando houver aberturas paralelas à divisa, deverá ser respeitado o afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros). **(AC)** (acrescentado pelo [art. 15 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

§ 2º Nos edifícios com altura superior a 12,01 m (doze metros e um centímetro), quando houver aberturas paralelas à divisa, deverá ser preservado um recuo lateral e fundos de, no mínimo, 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). **(AC)** (acrescentado pelo [art. 15 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

Art. 71. As áreas principais devem satisfazer as seguintes condições:

I - Ter o mínimo de 2,00 m (dois metros) de afastamento de qualquer vão ou esquadria, à face da parede da própria edificação, de outra dentro do mesmo lote ou de linha divisória do lote que lhe fique oposta, afastamento este medido sobre a perpendicular, traçada em plano horizontal, no meio do peitoril ou soleira do vão.

II - Ter, no plano horizontal, área mínima de 9,00 m² (nove metros quadrados).

III - Permitir a inscrição, no plano horizontal, de um círculo com diâmetro mínimo de 2,00 m (dois metros).

§ 1º Quando a edificação tiver mais de 1 (um) pavimento, os vãos devem permitir a inscrição, no plano horizontal, ao longo de toda extensão do vão e a partir do primeiro pavimento, de uma circunferência cujo diâmetro é calculado pela fórmula: $D = H/10 + 2$ (D é igual a H sobre dez mais dois), onde H é a altura, em metros, da edificação medida do nível do piso do primeiro pavimento ao forro do último pavimento servidos pela área. Não serão computados na altura (H) os pavimentos abaixo do piso do primeiro pavimento. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 16 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

§ 2º Os compartimentos de utilização prolongada de residências unifamiliares e residenciais multifamiliares horizontais do tipo geminado podem ser excepcionados do disposto no inciso I e II deste artigo, devendo permitir a inscrição, em um plano horizontal, de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e ter área mínima, no plano horizontal, de 4,50 m² (quatro metros e cinquenta decímetros quadrados). **(AC)** (acrescentado pelo [art. 16 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

Art. 71. (...)

— **Parágrafo único.** Quando a edificação tiver mais de 1 (um) pavimento, os vãos devem permitir a inscrição, no plano horizontal, ao longo de toda extensão do vão e a partir do primeiro pavimento, de uma circunferência cujo diâmetro é calculado pela fórmula: $D = H/10 + 2$ (D é igual a H sobre dez mais dois), onde "H" é a altura, em metros, da edificação medida do nível do piso do primeiro pavimento ao forro do último pavimento servidos pela área. Não serão computados na altura (H) os pavimentos abaixo do piso do primeiro pavimento. (redação original)

Art. 72. As áreas secundárias devem satisfazer as seguintes condições:

I - Ter o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamento de qualquer vão ou esquadria à face da parede ou linha divisória do lote que lhe fique oposta, afastamento este medido sobre a perpendicular traçada em plano horizontal, no meio do peitoril ou soleira do vão.

II - Permitir a inscrição, em plano horizontal, de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

III - Ter, no plano horizontal, área mínima de 4,50 m² (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados).

§ 1º Quando a edificação tiver mais de 1 (um) pavimento, os vãos devem permitir a inscrição, no plano horizontal, ao longo de toda extensão do vão e a partir do primeiro pavimento, de uma circunferência cujo diâmetro é calculado pela fórmula: $D = H/15 + 1,50$ (D é igual a H sobre quinze mais um e cinquenta), onde H é a altura, em metros, da edificação medida do nível do piso do primeiro pavimento ao forro do último servidos pela área. Não serão computados na altura (H) os pavimentos abaixo do piso do primeiro pavimento. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 17 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

§ 2º Excetuam-se do disposto nos incisos II e III os compartimentos de utilização transitória de residências unifamiliares e residenciais multifamiliares horizontais do tipo geminado, devendo permitir a inscrição, em um plano horizontal, de um círculo com diâmetro mínimo de 0,80 m (oitenta centímetros) e ter área mínima, no plano horizontal, de 2,80 m² (dois metros e oitenta decímetros quadrados). **(AC)** (acrescentado pelo [art. 17 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

Art. 72. (...)

— **Parágrafo único.** Quando a edificação tiver mais de 1 (um) pavimento, os vãos devem permitir a inscrição, no plano horizontal, ao longo de toda extensão do vão e a partir do primeiro pavimento, de uma circunferência cujo diâmetro é calculado pela fórmula: $D = H/15 + 1,50$ (D é igual a H sobre quinze mais um e cinquenta), onde "H" é a altura, em metros, da edificação medida do nível do piso do primeiro pavimento ao forro do último servidos pela área. Não serão computados na altura (H) os pavimentos abaixo do piso do primeiro pavimento. (redação original)

Art. 73. As áreas que se destinarem, simultaneamente, à ventilação e iluminação naturais de compartimentos de utilização prolongada e de utilização transitória, serão dimensionadas utilizando os critérios de utilização prolongada.

Art. 74. Os poços de ventilação devem satisfazer as seguintes condições:

I - Ter o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamento de qualquer vão ou esquadria à face de parede, quando esta pertencer a economia distinta, ou da linha divisória do lote que lhe fique oposta, afastamento este medido sobre a perpendicular traçada, em plano horizontal, no meio do peitoril ou soleira do vão.

II - Permitir a inscrição, em plano horizontal, de círculo com diâmetro mínimo de 1,00 m (um metro).

III - Ter, no plano horizontal, área mínima de 1,50 m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados).

Art. 75. Os vãos de ventilação e poços de ventilação, além das exigências para seu dimensionamento, devem satisfazer às seguintes condições:

- I - Ser dotados de acesso que permita sua limpeza.
- II - Ter as paredes revestidas com mesmo tratamento de paredes externas.
- III - Quando houver piso, que este seja revestido com material resistente e impermeável e seja dotado de caixa coletora de águas pluviais ligado a rede domiciliar de esgoto pluvial, excluindo-se desta exigência os pátios e jardins.

Art. 76. Nas unidades individuais ou autônomas de uso Residencial, poderão as cozinhas, áreas de serviço, salas de estar e salas de jantar coligar-se com outros ambientes, ao máximo de meia altura de parede ou meio comprimento de vão de parede, somando-se áreas para aproveitamento de vãos de iluminação e ventilação.

§ 1º A meia altura de parede será considerada a partir da rés do chão do pavimento do ambiente analisado até no máximo 1/2 da altura máxima do pé-direito permitido para o ambiente em questão.

§ 2º O meio comprimento de parede será considerado aquele da dimensão limítrofe entre os ambientes.

§ 3º Os ambientes cujo vão de separação for maior que meia altura ou maior que meio comprimento não poderão ser coligados e não poderão ter suas áreas somadas.

§ 4º A largura das circulações não poderão ser consideradas como critério de comprimento de vão para integração entre ambientes.

§ 5º A possibilidade de combinação de ambientes pode ocorrer, igualmente, em edificações com outros usos, mesmo quando em mezanino.

Art. 77. Poderão os ambientes iluminar e ventilar através de sacadas, varandas, corpos avançados e outros elementos projetados horizontalmente, sem prejuízo do cálculo de vão mínimo estabelecido nesta Lei, até o limite de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de profundidade. Para cada centímetro a maior projetado horizontalmente além de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), será acrescido 1% à área de vão calculado como iluminação e ventilação do ambiente afetado.

Parágrafo único. A possibilidade de aproveitamento de iluminação de que trata o *caput* deste artigo aplica-se aos corpos avançados que possuam vão-livre (aberto) em todo o perímetro de borda do elemento horizontal por, no mínimo, a altura livre de um pé-direito, descontando um peitoril de 1,10 metro.

Subseção IV - Sistema de Circulações (Escadas, Rampas, Elevadores e Outros Dispositivos)

Art. 78. As edificações de uso público ou coletivo devem atender, acima de tudo, ao dimensionamento e às características constantes na NBR 9050:2020 e NBR 9077 e suas alterações quanto aos sistemas de circulação horizontal e vertical.

Parágrafo único. Aplicam-se as mesmas exigências do *caput* deste artigo as circulações externas e aos acessos das edificações de uso público e coletivo.

Art. 79. Toda e qualquer edificação de uso público ou coletivo deve possuir, ao menos, previsão de acessibilidade vertical a todos os pavimentos.

Parágrafo único. Somente será admitido uso de dispositivos mecânicos do tipo plataforma em edificações existentes cuja característica construtiva torne impraticável a implementação da previsão de acessibilidade, nos termos do *caput* deste artigo, ou nos casos de se tratar de imóvel declaradamente de interesse histórico ou tombado pelo Patrimônio Histórico.

Art. 80. As edificações devem dispor de sistema de circulação compatível com a finalidade a que se destinem, adequado à sua capacidade de utilização e por meio de:

- I - Corredores para circulação horizontal.
- II - Escadas, rampas ou elevadores para circulação vertical.

Parágrafo único. As edificações não podem ser construídas valendo-se exclusivamente de circulação vertical através de dispositivo mecânico, devendo todos os pavimentos ser abastecidos por escadas dimensionadas de acordo com a NBR 9077.

Art. 81. Os corredores devem atender as seguintes características:

- I - Largura mínima livre de 1,00 m (um metro) quando em edificação de uso residencial unifamiliar ou com nítida utilização para circulação secundária.
- II - Largura mínima livre de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) quando em edificação de uso coletivo.
- III - Atender integralmente aos critérios e dimensionamentos da NBR 9077 e legislação de combate e prevenção a incêndio.

Art. 82. As escadas devem atender as seguintes características:

- I - Ser construídas de material resistente e incombustível.
- II - Ter passagem livre com altura não inferior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros).
- III - Ter largura mínima de 1,00 m (um metro) livre quando em edificação de uso residencial unifamiliar ou com nítida utilização para circulação secundária ou interna.
- IV - Ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) livre quando em edificação de uso coletivo, dimensionada de acordo com a NBR 9077 e legislação de combate e

prevenção a incêndio.

V - Ter degraus dimensionados de acordo com a fórmula de Blondel: $2h+b = 0,63$ m ou 0,64 m (duas vezes "h" (altura) mais "b" (base) igual a sessenta e três centímetros ou sessenta e quatro centímetros).

VI - Ter os degraus altura entre 0,175 m (dezesete centímetros e meio) e 0,19 m (dezenove centímetros) e largura de base não inferior a 0,25 m (vinte e cinco centímetros) e bocel máximo de 0,03 m (três centímetros).

VII - Ter o piso revestido com material adequado à sua finalidade, empregando elemento antiderrapante quando se tratar de edificação de uso público ou coletivo.

VIII - Ter balaustrada ou corrimão com altura não inferior a 1,05 m (um metro e cinco centímetros)

IX - Ter seus lances com número máximo de degraus não superior a 18 (dezoito).

X - Ter patamar com largura de passagem no mínimo igual à largura de passagem do restante da escada.

§ 1º As escadas deverão ser construídas em material resistente e incombustível, devendo tal característica ser aceita pelo Corpo de Bombeiros na ocasião da aprovação do Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e seu respectivo Alvará. As edificações residenciais unifamiliares e as edificações multifamiliares horizontais cuja escada seja interna a unidade ficam dispensadas de tal comprovação.

§ 2º Não serão admitidas variações nos vãos de largura de passagem e de altura de degraus entre os lances de passagem em uma mesma escada.

§ 3º As escadas para uso eventual, tais como acesso de manutenção a casa de máquinas e reservatórios, poderão ter largura mínima de 60 cm (sessenta centímetros).

§ 4º As escadas em "leque" e "caracol", além das disposições deste artigo, devem atender às seguintes condições:

a) A largura dos degraus, de que trata o inciso IV do *caput* deste artigo, deve ser medida em linha interna à distância máxima de 0,60 m (sessenta centímetros) do bordo côncavo.

b) Os degraus devem ter largura mínima de 0,07 m (sete centímetros) junto ao bordo côncavo.

Art. 83. As rampas devem atender às seguintes condições:

I - Ser construídas de material resistente e incombustível.

II - Ter passagem livre com altura não inferior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

III - Ter largura mínima de 1,00 m (um metro) quando em edificação de uso residencial unifamiliar ou com nítida utilização secundária.

IV - Ter largura mínima de 1,50 m livre (um metro e cinquenta centímetros) quando em edificação de uso coletivo.

V - Ter declividade de acordo com a NBR 9050:2020 e suas alterações.

VI - Atender ao estabelecido pela NBR 9077 e NBR 9050:2020, especialmente quanto a materiais e dimensionamento, bem como atender ao estabelecido pela legislação de combate e prevenção a incêndio.

VII - Ter o piso revestido com material antiderrapante e adequado à sua finalidade.

Art. 84. As instalações de elevadores, além das disposições constantes em Normas Técnicas da ABNT, sobretudo a NBR 9077, devem satisfazer às seguintes condições:

I - Número e capacidade de elevadores de acordo com cálculo de tráfego.

II - 1 (um) elevador, no mínimo, nas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos ou com altura útil superior a 13,00 m (treze metros).

III - 2 (dois) elevadores, no mínimo, nas edificações com mais de 7 (sete) pavimentos ou com altura útil superior a 22,00 m (vinte e dois metros).

IV - Distância mínima, para construção de parede ou outros obstáculos em frente às portas dos elevadores, medida perpendicular à face das mesmas de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando edifícios residenciais, e de 2 m (dois metros), quando em edifícios comerciais.

§ 1º No cálculo da altura ou no número de pavimentos da edificação não serão computados:

a) O último pavimento, sem acesso direto a circulação comum, quando se constituir de área integrada a uma economia localizada no penúltimo pavimento.

b) O pavimento imediatamente inferior ao térreo quando utilizado como garagem ou dependência de uso comum da edificação.

§ 2º As edificações com até 4 (quatro) pavimentos dispensam a instalação de elevadores, contudo devem ter previsão de acessibilidade e, na ocasião de ampliações que tenham aumento no número de pavimentos, aplica-se ao estabelecido pelo *caput* deste artigo.

§ 3º Para fins de estabelecer a necessidade de instalação de elevador, inclui-se no cálculo do número de pavimentos úteis aqueles localizados em subsolo, quando em número de dois ou mais, mesmo que estes não sejam computados no cálculo de áreas para fins de índices urbanísticos.

§ 4º Os vãos destinados a elevadores deverão ser edificados em material incombustível, resistente e com adequada estrutura para suportar sua operação, em conformidade com as normas técnicas e com a especificação dos fabricantes.

Art. 85. Os ambientes descritos em cada uso estabelecido nesta Lei deverão permitir a inscrição de uma circunferência, livre de obstáculos construtivos ou fixos, com o diâmetro igual, no mínimo, da menor dimensão estabelecida para o ambiente em questão.

Art. 86. A subdivisão de compartimentos por meio de tabiques somente será permitida nas seguintes condições:

I - Quando os compartimentos resultantes satisfizerem às exigências deste Regulamento.

II - Quando não impedirem a ventilação e a iluminação, direta ou indireta, naturais dos compartimentos resultantes, salvo os casos previstos neste Regulamento.

Parágrafo único. Os tabiques deverão ser de material adequado ao uso e finalidade dos compartimentos resultantes, construídos de forma a garantir perfeita estabilidade e durabilidade.

Art. 87. Os Mezaninos e Jiraus, quando houverem, além das demais disposições estabelecidas por esta Lei que lhes sejam aplicáveis, de acordo com o uso a que se destinem, deverão possuir as seguintes características:

I - Ser construídos em material incombustível, resistente e apropriado ao uso a que se destina.

II - Ter o somatório de áreas aproveitáveis até o limite de 50% da área do pavimento imediatamente inferior quando se tratar de mezanino e 25% quando se tratar de jirau.

III - Não ser fechados, independente do tipo de material a ser utilizado.

IV - Possuir iluminação natural e ventilação natural própria.

V - Possuir guarda-corpo de material incombustível, resistente e apropriado a segurança dos usuários, em conformidade com a NBR 9077 e com a legislação de prevenção e combate a incêndio.

VI - Ser acessados por escada ou rampa fixa.

VII - Ter ao menos previsão de acessibilidade em conformidade com a NBR 9050:2020 e suas alterações, quando se tratar de edificação de uso coletivo ou público.

VIII - Ter pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

X - Ter, sanitários separados para cada sexo, com acesso independente, na proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área, devendo ainda os sanitários masculinos serem dotados de e 1 (um) mictório para cada vaso sanitário, observado ao estabelecido pela NBR 9050:2020 e suas alterações.

§ 1º Apenas para o uso residencial unifamiliar é admitido o uso de mezaninos e jiraus construídos em madeira, desde que sua área não seja maior do que 25% da área do pavimento imediatamente inferior a este.

§ 2º Poderão ser admitidos Mezaninos em madeira para uso comercial desde que estes tenham tratamento ignifugo e sejam aprovados pelo Corpo de Bombeiros, ocasião em que estes não poderão ter área superior a 25% da área do pavimento imediatamente inferior a este, contabilizada em somatório com áreas construídas com materiais incombustíveis.

§ 3º Admite-se que os vãos de iluminação e ventilação naturais ocorram de forma compartilhada com os vãos do pavimento inteiro imediatamente abaixo dos mezaninos e jiraus, na condição de que a área de iluminação e ventilação faltante seja computada com o restante dos vãos compartilhados.

§ 4º Os Mezaninos ou Jiraus com área até 100 m² serão isentos da exigência do inciso X do *caput* deste artigo, ocasião em que respectiva área deverá ser somada ao pavimento imediatamente inferior para fins de cálculo de sanitários.

Subseção VI - Quantificação de Público Ocupante

Art. 88. A quantificação de população ocupante, salvo condição diversa estabelecida em legislação estadual ou federal aplicável, obedecerá a seguinte proporção:

I - As unidades individuais, autônomas, funcionais e anexas destinadas ao uso residencial terão seus ocupantes quantificados ao mínimo de 2 pessoas por dormitório.

II - As unidades individuais, autônomas, funcionais e anexas destinadas ao uso comercial ou prestação de serviços terão seus ocupantes quantificados ao mínimo de 1 pessoa a cada 15,00 m² (quinze metros quadrados) de área útil.

III - As unidades individuais, autônomas, funcionais e anexas destinadas ao uso industrial terão seus ocupantes quantificados ao mínimo de 1 pessoa a cada 30,00 m² (trinta metros quadrados) de área útil. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 18 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

IV - As unidades individuais, autônomas, funcionais e anexas destinadas ao uso educacional terão seus ocupantes quantificados ao mínimo de 1 pessoa a cada 15,00 m² (quinze metros quadrados) de área útil dos compartimentos destinados à administração e manutenção da escola, somado ao público 1 aluno para cada 1,50 m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados) de área de sala de aula. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 18 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

V - As unidades individuais, autônomas, funcionais e anexas destinadas ao uso de saúde terão seus ocupantes quantificados ao mínimo de 1 pessoa a cada 15,00 m² (quinze metros quadrados) de área útil dos compartimentos destinados a administração e manutenção da unidade, espera e visitantes, somado ao público de 1 paciente por leito.

VI - As unidades individuais, autônomas, funcionais e anexas destinadas ao uso religioso terão seus ocupantes quantificados ao mínimo de 1 pessoa a cada 2,00 m² (dois metros quadrados) de área útil do salão de liturgia. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 18 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

VII - As unidades individuais, autônomas, funcionais e anexas destinadas ao uso de depósito, periculoso ou especial terão seus ocupantes quantificados ao mínimo de 1 pessoa a cada 60,00 m² (trinta metros quadrados) de área útil.

VIII - As unidades individuais, autônomas, funcionais e anexas destinadas ao uso de entretenimento e casa de espetáculos terão seus ocupantes quantificados ao mínimo de 1 pessoa a cada 1,00 m² (um metro quadrado) de área útil de sala de espetáculo ou auditório.

§ 1º As unidades individuais, autônomas, funcionais e anexas destinadas ao uso residencial terão seu público quantificado ao mínimo de 5 pessoas quando se tratar de unidades de até de dois dormitórios.

§ 2º As unidades Funcionais e Anexas com destinação residencial somente somarão ao cálculo de população quando estas possuírem dormitórios.

§ 3º Desconta-se do cálculo de área útil:

- a) a área de paredes.
- b) as áreas destinadas a sanitários, vestiários, banheiros e lavabos.
- c) as áreas destinadas a vagas de estacionamento e respectivas circulações de veículos.
- d) As áreas destinadas a dutos, shafts, jardim de inverno e afins
- e) As áreas destinadas a circulação vertical, tais como: escadas, rampas, elevadores e afins.
- f) As áreas destinadas a despensas e salas de equipamentos.
- g) As áreas destinadas a refeitório de funcionários.

§ 4º Desconta-se em 50% do cálculo de área as áreas destinadas a cozinha, lavanderia e depósitos em edificações comerciais e industriais.

Art. 88. (...)

—III— As unidades individuais, autônomas, funcionais e anexas destinadas ao uso industrial terão seus ocupantes quantificados ao mínimo de 1 pessoa a cada 30,00 m² (quinze metros quadrados) de área útil.

—IV— As unidades individuais, autônomas, funcionais e anexas destinadas ao uso educacional terão seus ocupantes quantificados ao mínimo de 1 pessoa a cada 15,00 m² (quinze metros quadrados) de área útil dos compartimentos destinados à administração e manutenção da escola, somado ao público 1 aluno para cada 1,50 m² (um metro e trinta e cinco décimos quadrados) de área de sala de aula.

—VI— As unidades individuais, autônomas, funcionais e anexas destinadas ao uso religioso terão seus ocupantes quantificados ao mínimo de 1 pessoa a cada 1,00 m² (um metro quadrado) de área útil do salão de liturgia. (redação original)

Art. 89. As unidades individuais, autônomas, funcionais e anexas destinadas ao uso rural terão seus ocupantes quantificados pelo responsável técnico do projeto, baseado na necessidade e característica do uso.

Subseção VII - Dos Estacionamentos e Bicicletários

Art. 90. As vagas de estacionamento de veículos automotores, motocicletas e os bicicletários serão regrados por esta Lei em termos de dimensionamento e quantidades. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 19 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

Parágrafo único. Para estacionamentos de uso coletivo, tais como estabelecimentos de ensino, hospitais, igrejas, salões de eventos, supermercados, shoppings, centros de compras e afins, deverá haver reserva de vagas para pessoas com deficiência física, idosos e gestantes, nos moldes da legislação vigente.

Art. 90. As vagas de estacionamento de veículos automotores, motocicletas e os bicicletários serão regrados por esta Lei. (redação original)

Art. 91. As vagas de estacionamento de veículos automotores terão dimensionamento mínimo de 2,50X5,00m (dois metros e cinquenta centímetros por cinco metros), livre de obstáculos, na altura mínima de um pé-direito de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), localizadas dentro do perímetro do lote do empreendimento, e serão quantificadas da seguinte forma:

I - Quando em uso residencial multifamiliar, ao menos 1 (uma) vaga por unidade autônoma.

II - Quando em uso exclusivamente comercial ou prestação de serviços, ao menos 1 (uma) vaga a cada grupo de 8 ocupantes, conforme cálculo de população contante nesta Lei, exceto se o lote tiver testada menor ou igual a 12,00 m (doze metros) e área construída total da edificação não superior a 240,00 m² (duzentos e quarenta metros quadrados). **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 20 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

III - Quando em uso industrial, ao menos 1 (uma) vaga a cada grupo de 8 ocupantes, conforme cálculo de população contante nesta Lei.

IV - Quando em uso educacional: **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 20 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

- a) estabelecimentos em geral, ao menos 1 (uma) vaga a cada grupo de 8 ocupantes da administração e manutenção, conforme cálculo de população constante nesta Lei;
- b) estabelecimentos de ensino de nível técnico, superior, estudos complementares, preparatórios, treinamento pessoal, cursos profissionalizantes e congêneres será acrescida 1 vaga para cada grupo de 20 alunos;
- c) estabelecimentos de educação infantil e básica, tais como creches, escolas de ensino fundamental e médio, fica dispensada a apresentação de vagas para alunos, devendo ser

previsto local destinado ao embarque e desembarque de alunos na proporção de 1 (uma) vaga a cada 50 (cinquenta) alunos, podendo ser na via pública, em frente ao estabelecimento.

V - Quando em uso de saúde, ao menos 1 (uma) vaga a cada grupo de 6 ocupantes da administração e manutenção, conforme cálculo de população contante nesta Lei, acrescido de uma vaga de estacionamento para cada grupo de 10 pacientes e uma vaga destinada a ambulância para cada grupo de 100 pacientes, quando houver serviços de urgência ou emergência.

VI - Quando em uso religioso, ao menos 1 (uma) vaga a cada grupo de 25 (vinte e cinco) ocupantes, conforme cálculo de população contante nesta Lei. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 20 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

VII - Quando em uso de depósito, ao menos 1 (uma) vaga a cada grupo 8 ocupantes, conforme cálculo de população contante nesta Lei.

§ 1º A quantificação de vagas que trata o caput do artigo sempre considerará número inteiro arredondado para maior quando o número decimal for maior ou igual a 0,50, hipótese que números iguais ou inferiores a 0,49 terão o arredondamento para menor. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 20 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

§ 2º Em empreendimentos mistos entre duas ou mais atividades, a quantificação que trata o caput deste artigo deverá considerar o somatório de vagas por unidade e uso, calculada separadamente.

§ 3º Quando em empreendimentos mistos cujo um dos usos seja residencial, as vagas não residenciais devem ter acesso independente e não podem ser compartilhadas com as vagas residenciais.

§ 4º As circulações de veículos automotores terão largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) por sentido de circulação e deverão conter as áreas de manobra, as quais deverão ter largura livre e mínima de:

I - Quando estacionamento perpendicular: 5,00 m (cinco metros) além da respectiva vaga;

II - Quando estacionamento oblíquo de 60º a 90º: 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) além da respectiva vaga;

III - Quando estacionamento oblíquo a 1º a 60º: 3,00 m (Três metros) além da respectiva vaga.

§ 5º Quando se tratar de vaga de estacionamento em paralelo (uma vaga atrás da outra), cada vaga deverá ter o dimensionamento de 2,50x7,00m (dois metros e cinquenta centímetros por sete metros);

§ 6º Quando incidente nas vagas de estacionamento, pilares e outros elementos necessários a estrutura das edificações não poderão ter projeção maior que 0,10 m (dez centímetros) e não poderão interferir na abertura de porta dos veículos.

§ 7º Todas as vagas de estacionamento devem ser projetadas de modo a permitir a entrada e saída de modo independente para cada veículo, motocicleta ou bicicleta, e com mínimo possível de manobras, devendo as respectivas áreas de manobra estarem localizadas dentro dos limites do lote. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 20 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

§ 8º Quanto às circulações de veículos: **(AC)** (acrescentado pelo [art. 20 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

a) independente de se destinarem exclusivamente ao acesso à vaga, poderão ter sentido único até o limite de 15,00 m (quinze metros) de extensão, ocasião a qual deverão adotar a largura mínima de 3,00 m (três metros);

b) as circulações de extensão maior que 15,00 m (quinze metros), deverão ser de mão dupla, com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) por pista, demarcando entrada e saída;

c) quando o estacionamento for para até 05 (cinco) vagas, mesmo que a circulação tenha mais de 15,00 m de comprimento, admite-se a adoção da circulação de sentido único com largura de 3,00 m (três metros);

d) Excetuam-se da obrigatoriedade da implementação de mão dupla, os casos em que for previsto um recuo de refúgio para veículos, com dimensão mínima de 2,50x5,00 m (dois metros e cinquenta centímetros por cinco metros), de modo a permitir a manobra com facilidade e resguardar uma passagem livre com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para o veículo no sentido contrário, podendo o recuo de refúgio ser no sentido de entrada ou saída do lote.

e) Excetuam-se também da obrigatoriedade da implementação de mão dupla, os casos em que houver a instalação de sistema eletrônico automatizado para controle de vagas para estacionamento, de modo a permitir o controle de entrada e saída de veículos, bem como a visualização da disponibilidade ou não de vagas junto a entrada do lote.

Art. 04. (...)

— **II** - Quando em uso comercial ou prestação de serviços, ao menos 1 (uma) vaga a cada grupo de 8 ocupantes, conforme cálculo de população contante nesta Lei;

— **IV** - Quando em uso educacional, ao menos 1 (uma) vaga a cada grupo de 8 ocupantes da administração e manutenção, conforme cálculo de população constante nesta Lei, acrescido de 1 vaga para cada grupo de 20 alunos, destinado a comunidade. Os estabelecimentos destinados a educação devem prever, ainda, local destinado ao embarque e desembarque de alunos dentro do lote, sem fazer uso da via pública;

— **VI** - Quando em uso religioso, ao menos 1 (uma) vaga a cada grupo 20 ocupantes, conforme cálculo de população contante nesta Lei;

— **§ 4º** A quantificação de vagas que trata o caput do artigo sempre considerará número inteiro arredondado para maior;

— **§ 7º** As circulações de veículos, independente de se destinarem exclusivamente ao acesso a vaga, poderão ter sentido único até o limite de 10,00 m (dez metros) de extensão, ocasião a qual deverão adotar a largura mínima de

3,00 m (três metros). As circulações de extensão maior que 10,00 m (dez metros) deverão ser de mão dupla, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por pista, demarcando entrada e saída. (redação original)

Art. 92. As vagas de estacionamento de motocicletas terão dimensionamento mínimo de 1,00x2,00m (um metro por dois metros), livre de obstáculos, na altura mínima de um pé-direito de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), localizadas dentro do perímetro do lote do empreendimento, e poderão ser empregadas em substituição de até 20% das vagas de estacionamento de veículos:

§ 1º A substituição de que trata o *caput* do artigo emprega a proporção de 3 vagas de estacionamento de motocicleta em substituição de 1 vaga de estacionamento de veículo.

§ 2º Quando em empreendimentos mistos cujo um dos usos seja residencial, as vagas não residenciais devem ter acesso independente e não podem ser compartilhadas com as vagas residenciais.

§ 3º As circulações de motocicletas poderão ser compartilhadas com aquelas destinadas a veículos automotores, ocasião em que estas adotarão os mesmos dimensionamentos. Quando as circulações se destinarem exclusivamente a motocicletas, tais circulações terão largura mínima de 2,00 m (dois metros) por sentido e deverão conter as áreas de manobra, as quais deverão ter largura livre e mínima de:

I - Quando estacionamento perpendicular: 2,00 m (dois metros) além da respectiva vaga;

II - Quando estacionamento oblíquo de 60º a 90º: 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) além da respectiva vaga;

III - Quando estacionamento oblíquo a 1º a 60º: 1,50 m (Um metro e Cinquenta centímetros) além da respectiva vaga.

§ 4º Quando se tratar de vaga de estacionamento em paralelo (uma vaga atrás da outra), cada vaga deverá ter o dimensionamento de 1,00x3,00m (um metro por três metros).

§ 5º Quando incidente nas vagas de estacionamento, pilares e outros elementos necessários a estrutura das edificações não poderão ter projeção maior que 0,10 m (dez centímetros) e não poderão interferir no embarque e desembarque da motocicleta.

§ 6º As circulações de motocicletas, independente de se destinarem exclusivamente ao acesso a vaga, poderão ter sentido único até o limite de 10,00 m (dez metros) de extensão, ocasião a qual deverão adotar a largura mínima de 3,00 m (três metros). As circulações de extensão maior que 10,00 m (dez metros) deverão ser de mão dupla, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por pista, demarcando entrada e saída.

§ 7º A substituição de vagas de estacionamento de veículos por vagas de estacionamento de motocicletas de que trata o *caput* do artigo não poderá ser aplicada nos casos de edificações residenciais multifamiliares.

Art. 93. As rampas de circulação de veículos terão as seguintes características mínimas: **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 21 da Lei Municipal nº 7.661](#), de 17.06.2025)

I - Em todos os casos deve ser obedecida a inclinação máxima de 20%.

II - Quando em lance reto, a largura mínima deve ser de 3,20 m (três metros e vinte centímetros).

III - Quando em curva, o raio mínimo deve ser de 5,00 (cinco metros) e a largura mínima de 3,20 m (três metros e vinte centímetros).

Parágrafo único. Sempre que houver mudança de direção ou quando o comprimento dos vão de rampas for maior que 20,00 m (vinte metros), deverá ser adicionado patamar com ao menos a mesma largura da circulação, conservando ao menos um raio de 5,00 m (cinco metros).

Art. 93. As rampas de circulação de veículos terão as seguintes características mínimas:

I - Quando em lance reto, largura mínima de 3,20 m e inclinação máxima de 15%;

II - Quando em curva em sentido de subida, raio mínimo de 5,00 m (cinco metros), largura mínima de 3,20 m e inclinação máxima de 4,3%;

III - Quando em curva em sentido de descida, raio mínimo de 9,00 m (nove metros), largura mínima de 3,65 m e inclinação máxima de 7,10%;

Parágrafo único. Sempre que houver mudança de direção ou quando o comprimento dos vão de rampas for maior que 20,00 m (vinte metros), deverá ser adicionado patamar com ao menos a mesma largura da circulação, conservando ao menos um raio de 5,00 m (cinco metros); (redação original)

Art. 94. As vagas para bicicletas terão dimensionamento mínimo, livre de obstáculos, na altura mínima de um pé-direito de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), de 0,80x1,60m (oitenta centímetros por um metro e sessenta centímetros), localizadas dentro do perímetro do lote do empreendimento, e serão quantificadas da seguinte forma:

I - Quando em uso residencial multifamiliar, ao menos 1 (uma) vaga a cada 4 unidades autônomas.

II - Quando em qualquer uso não residencial: **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 22 da Lei Municipal nº 7.661](#), de 17.06.2025)

a) ao menos 1 (uma) vaga a cada grupo 10 ocupantes, conforme cálculo de população constante nesta Lei;

b) quando a largura do passeio público for igual ou maior que 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) admite-se que as vagas para bicicleta sejam locadas na Faixa de Serviço do passeio, junto ao meio-fio, preservando uma Faixa Livre de no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para a circulação de pessoas, conforme estabelece a NBR 9050.

§ 1º A quantificação de vagas que trata o *caput* do artigo sempre considerará número inteiro arredondado para maior quando o número decimal for igual ou maior a 0,50, hipótese que

números iguais ou inferiores a 0,49 terão o arredondamento para menor. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 22 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

§ 2º O estabelecido pelo caput deste artigo não se aplica aos casos de residencial multifamiliar horizontal com acesso direto de cada unidade à via pública. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 22 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

~~Art. 94. (...)~~

~~— II — Quando em qualquer uso não residencial, ao menos 1 (uma) vaga a cada grupo 10 ocupantes, conforme cálculo de população constante nesta Lei;~~

~~— § 1º A quantificação de vagas que trata o caput do artigo sempre considerará número inteiro arredondado para maior;~~

~~— § 2º O estabelecido pelo caput deste artigo não se aplica aos casos de residencial multifamiliar horizontal com acesso direto de cada unidade à via pública. (redação original)~~

Art. 95. Os rebaixos de meio-fio destinados ao acesso de veículos aos lotes deverão ter comprimento mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) com largura máxima de 0,50 m (cinquenta centímetros). **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 23 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

§ 1º Em unidades habitacionais do tipo geminado, quando houver duas vagas de estacionamento lado a lado, admite-se que o rebaixo de meio-fio tenha comprimento mínimo de 4,00 m (quatro metros) para atender as duas vagas.

§ 2º Os rebaixos de meio-fio deverão ser dimensionados de forma a garantir, no mínimo, uma vaga para estacionamento na via pública a cada 25 m de testada do lote, com comprimento mínimo de 5,00 m cada, a serem quantificados da seguinte forma:

I - Testadas menores que 5,00 m estão isentas de apresentar vaga de estacionamento na via pública;

II - Testadas com até 25,00 m (vinte e cinco metros) exige-se 1 (uma) vaga;

III - Testadas com mais de 25,00 m (vinte e cinco metros) será exigida uma vaga extra a cada 10,00 m (dez metros) de testada;

IV - Lotes de esquina ou com múltiplas testadas deve ser preservada uma vaga na via pública em cada testada.

§ 3º É proibida a execução de rebaixamentos de meio-fio a menos de 5,00 m (cinco metros) do alinhamento de qualquer esquina, bem como essas áreas não podem ser utilizadas como vagas de estacionamento na via pública.

~~Art. 95. Os rebaixos de meio-fio destinados ao ingresso de veículos no lote terão comprimento máximo de 5,00m (cinco metros) e largura máxima de 0,50m (cinquenta centímetros);~~

~~— § 1º Os rebaixos de meio-fio serão quantificados ao máximo de 1 (uma) unidade a cada 15,00 m (quinze metros) de testada de lote, conservando ao menos uma distância de 5,00 m entre rebaixos;~~

~~— § 2º Nenhum rebaixo de meio-fio poderá ser executado a menos de 7,00 m (sete metros) do alinhamento de meio-fio de qualquer esquina. (redação original)~~

Art. 96. As vagas de estacionamento, independente de sua natureza, bem como suas respectivas áreas de manobra, quando localizadas no corpo ou interior das edificações, deverão estar localizadas em ambiente compartimentado, o qual não poderá ser compartilhado com outros ambientes.

Parágrafo único. Quando localizadas na parte frontal do lote, as vagas de estacionamento para veículos, motocicletas e bicicletas devem ser dispostas de modo a preservar uma faixa de circulação para pedestres com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para fins de acesso à edificação, podendo ainda esta passagem livre estar sobreposta à área de manobra, desde que o trajeto seja seguro e acessível, conforme a NBR 9050. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 24 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

Subseção VIII - Dos Compartimentos Sanitários

Art. 97. Os sanitários individuais (banheiros) ou coletivos, além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I - Ter área mínima de 3,00 m² (três metros quadrados).

II - Ter instalados, no mínimo, uma bacia sanitária, um lavatório e um chuveiro.

III - Ter piso pavimentado com material, lavável, impermeável e resistente.

IV - Ter paredes revestidas com material lavável, impermeável e resistente, até a altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

V - Não possuir comunicação direta com cozinhas, copas e despensas.

VI - Permitir a inscrição de uma circunferência com diâmetro mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 1º Nas edificações de uso coletivo, quando o compartimento sanitário for subdividido, as paredes divisórias não poderão exceder à altura de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

§ 2º Para o dimensionamento dos compartimentos sanitários serão considerados os seguintes dimensionamentos para os aparelhos sanitários:

I - Bacia sanitária: 0,40 m x 0,60 m (quarenta centímetros por sessenta centímetros).

II - Lavatório: 0,55 m x 0,40 m (cinquenta e cinco centímetros por quarenta centímetros).

III - Bidê: 0,40 m x 0,60 m (quarenta centímetros por sessenta centímetros).

IV - Box chuveiro: 0,80 m² (oitenta decímetros quadrados) e largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros).

V - Passagem livre de 0,60 m (sessenta centímetros) em frente aos aparelhos.

§ 3º Admite-se para os usos residenciais a segregação dos equipamentos em ambientes

isolados, contudo o conjunto deve possuir, ao menos, um lavatório, um box de chuveiro e uma bacia sanitária e obedecer ao dimensionamento mínimo estabelecido pelo § 2º.

§ 4º Nos usos não residenciais, os compartimentos sanitários deverão observar ao estabelecido pela NBR 9050:2020 e suas alterações, especialmente quanto a quantificação e dimensionamento. Toda e qualquer uso deverá possuir ao menos um sanitário dotado de acessibilidade universal.

Art. 98. Os Lavabos individuais ou coletivos, além das demais disposições deste Regulamento que lhes forem aplicáveis, devem:

I - Ter área mínima de 1,50 m²(um metro e cinquenta decímetros quadrados).

II - Possibilitar a inscrição de uma circunferência com diâmetro mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

III - Ter piso pavimentado com material, lavável, impermeável e resistente.

IV - Ter paredes revestidas com material, impermeável e resistente, admitindo-se uso de pintura lavável.

V - Não possuir comunicação direta com cozinhas, copas e despensas.

§ 1º Para o dimensionamento dos compartimentos sanitários devem ser considerados ocupados pelos aparelhos sanitários as seguintes dimensões:

I - Para bacia sanitária: 0,40 m x 0,60 m (quarenta centímetros por sessenta centímetros).

II - Para lavatório: 0,55 m x 0,40 m (cinquenta e cinco centímetros por quarenta centímetros).

§ 2º Quando os Lavabos forem acessíveis, os mesmos devem possuir dimensionamento e configurações conforme determinado pela NBR 9050:2020 e suas atualizações.

Art. 99. Os sanitários individuais ou coletivos, exceto aqueles destinados ao uso residencial, deverão possuir ao menos um conjunto de bacia sanitária e lavatório com acessibilidade universal, nos termos da NBR 9050:2020, e suas alterações, valendo-se dos seguintes critério:

I - Quando a unidade possuir apenas um sanitário unissex, o mesmo deverá ter adaptações de forma a oferecer acessibilidade universal;

II - Quando a unidade possuir mais de um conjunto de bacia sanitária e lavatório e menos de dez conjuntos, separados por sexo, ao menos um conjunto por sexo deverá ter adaptações de forma a oferecer acessibilidade universal;

III - Quando a unidade possuir mais dez ou mais conjuntos de bacia sanitária e lavatório, para cada sexo, ao menos 10% dos conjuntos deverão oferecer acessibilidade universal.

Subseção IX - Das Sacadas e Corpos Avançados

Art. 100. Nas fachadas constituídas no alinhamento e nas que ficarem dele afastadas em consequência do recuo para ajardinamento regulamentar, só poderão ser feitas construções em balanço ou formando saliências, obedecendo às seguintes condições:

I - o balanço máximo permitido será de 1/15 da largura do logradouro, não podendo exceder o limite máximo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

II - nos logradouros cuja largura for igual ou inferior a 12 m (doze metros) não será permitida a construção em balanço;

III - tratando-se de edificações com o recuo obrigatório de alinhamento, a largura do logradouro, para o cálculo do valor das saliências, será acrescida desses recuos;

IV - todas as construções sobre pilotis obedecerão, em projeção, aos alinhamentos previstos pelo Município e seus balanços obedecerão ao estabelecido neste artigo.

Parágrafo único. Quando as edificações apresentarem faces voltadas para mais de um logradouro, cada uma delas será considerada isoladamente para efeito do presente artigo.

Art. 101. Nas fachadas laterais e fundos, nenhum equipamento, elemento decorativo, telhado, marquise, cobertura, beiral de telhado ou corpo avançado poderá projetar-se sobre imóvel lindeiro ou seu alinhamento frontal.

Art. 102. Nas fachadas construídas no alinhamento frontal ou próximo a este, nenhum equipamento, elemento decorativo, telhado, marquise, cobertura, toldo, beiral de telhado ou corpo avançado poderá projetar-se sobre o passeio, quando permitido, a uma altura mínima inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) do nível de passeio imediatamente abaixo deste.

Art. 103. As edificações detentoras de sacadas, marquises e outros corpos avançados sobre o passeio público, ou alinhado a este, deverão apresentar, a cada 5 (cinco) anos, Laudo de Estabilidade Estrutural destas projeções, comprovando que as mesmas não oferecem risco a população.

Parágrafo único. Na eventual ocorrência de risco de ruptura ou desabamento das estruturas constantes no *caput* deste artigo, o proprietário do imóvel deve proceder ao imediato isolamento da área afetada e providenciar as obras para restaurar as condições de segurança dos mesmos, comunicando ao Executivo Municipal quando de sua conclusão.

Seção III - Características Volumétricas Específicas Subseção I - Uso Residencial

Art. 104. As unidades individuais ou autônomas para uso residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal ou multifamiliar vertical, classificadas no Grupo 1 do art. 38, além de atenderem às demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, devem, no mínimo, dispor dos seguintes compartimentos:

I - 1 (um) dormitório para duas pessoas.

II - 1 (uma) sala de estar.

III - 1 (um) sanitário com box para chuveiro, lavatório e bacia sanitária.

IV - 1 (uma) cozinha com 1 (uma) pia, 1 (um) fogão e 1 (uma) geladeira.

V - 1 (uma) Área de Serviço com espaço para 01 (um) tanque de lavar roupa e 1 (uma) máquina de lavar roupa.

Parágrafo único. Os ambientes destinados a Sala de Estar, Cozinha e Área de Serviços poderão constituir um único ambiente integrado, contudo deverão ser respeitadas as áreas mínimas para os equipamentos obrigatórios e suas respectivas áreas de influência, não sendo permitido contabilizar as áreas destinadas a corredores para tal finalidade.

Art. 105. Os dormitórios das unidades de uso residencial, além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, devem atender às seguintes características: **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 25 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

I - Unidades residenciais com área construída superior a 80,00 m² (oitenta metros quadrados) deverão ter área útil mínima de 12,00 m² (doze metros quadrados) quando primeiro dormitório, 9,00 m² (nove metros quadrados) quando segundo dormitório e 7,50 m² (sete metros e cinquenta centímetros quadrados) a partir do terceiro dormitório.

II - Unidades residenciais com área construída de até 80,00 m² (oitenta metros quadrados) serão aceitas as seguintes áreas mínimas: 9,00 m² (nove metros quadrados) para o primeiro dormitório e 7,50 m² (sete metros e cinquenta centímetros quadrados) a partir do segundo.

III - Permitir a inscrição, no plano horizontal, de um círculo com diâmetro de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), livre de obstruções fixas em, pelo menos, a altura do pé direito mínimo.

Art. 105. Os dormitórios das unidades de uso residencial, além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I - Ter área útil mínima de 12,00 m² (doze metros quadrados), quando primeiro dormitório e 7,50 m² a partir do segundo dormitório;

II - Permitir a inscrição, no plano horizontal, de um círculo com diâmetro de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), livre de obstruções fixas em, pelo menos, a altura do pé direito mínimo. (redação original)

Art. 106. As salas de estar das unidades de uso residencial, em geral, além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I - Ter área mínima de 9,00 m² (nove metros quadrados).

II - Permitir a inscrição no plano horizontal, de um círculo com diâmetro de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), livre de obstruções fixas em, pelo menos, a altura do pé direito mínimo.

Parágrafo único. A sala de estar e o dormitório poderão constituir um único compartimento desde que preservem a área mínima exigida para cada compartimento unido.

Art. 107. Os sanitários e lavabos individuais devem ser dimensionados e ter características conforme o estabelecido pela Subseção VIII da Seção II deste Capítulo.

Art. 108. As cozinhas, além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I - Ter área mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados).

II - Permitir a instalação de no mínimo 1 (um) refrigerador, 1 (um) fogão de no mínimo 4 bocas e 1 (uma) pia, os quais deverão possuir área livre para circulação com largura de 1,00 m (um metro) em frente aos equipamentos.

III - Possibilitar a inscrição de uma circunferência de 2,00 m (dois metros), livre de obstruções fixas em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

IV - Ter piso pavimentado com material, lavável, impermeável e resistente.

V - Ter paredes revestidas com material, lavável, impermeável e resistente, até a altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 109. As despensas, além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I - Ter área mínima de 1,00 m².

II - Possibilitar a inscrição de uma circunferência de 1,00 m (um metro), livre de obstruções fixas em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

III - Ter piso pavimentado com material, lavável, impermeável e resistente.

Art. 110. As lavanderias, além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I - Ter área mínima de 2,56 m² (dois metros e cinquenta e seis decímetros quadrados).

II - Possibilitar a inscrição de uma circunferência de 1,60 m (um metro e sessenta centímetros), livre de obstruções fixas em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

III - Ter piso pavimentado com material, lavável, impermeável e resistente.

IV - Ter paredes revestidas com material lavável, impermeável e resistente, até a altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando em prédios para uso residencial e 2,00 m (dois metros) quando em demais usos.

V - Ter passagem livre de 1,00 m (um metro) em frente aos equipamentos fixos, compreendidos pelo tanque e pela máquina de lavar roupa.

§ 1º É vedada a instalação de Tanque ou Máquina de Lavar Roupa sob a cobertura de beiral, ocasião na qual a existência destes mobiliários não será considerada em substituição a Lavanderia;

§ 2º A existência de Tanque e Máquina de Lavar em Varandas, desde que estas possuam piso impermeável e sejam devidamente cobertas, poderá ser considerada como Lavanderia aberta, desde que o piso e a cobertura mencionados contemplem os mobiliários e suas respectivas áreas de circulação, não menores que 1,00 m (um metro).

§ 3º Poderá a Lavanderia compor de forma integrada um único ambiente com a Cozinha, ocasião em que os dimensionamentos mínimos dos equipamentos deverão ser mantidos, bem como as respectivas áreas de circulação, sendo vedado o compartilhamento da Pia com Tanque ou Máquina de Lavar Roupa.

Art. 111. Os demais ambientes não nominados, além das disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, devem atender ao dimensionamento e às características dos ambientes de uso mais próximo.

Art. 112. As unidades individuais isoladas de uso residencial unifamiliar e as unidades individuais ou autônomas de uso residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal ou vertical, de uso popular ou pertencente a programas habitacionais que utilizam recursos governamentais, seguirão ao estabelecido pela legislação que os criou, salvo o caso de legislação específica municipal.

Art. 113. Os conjuntos residenciais multifamiliares horizontais e verticais, além de atenderem às demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, devem dispor de:

I - Área coberta e/ou livre para recreação na proporção de 1,00 m² (um metro quadrado) por morador.

II - Dependência para zelador, quando o conjunto possuir mais de 30 (trinta) unidades.

Parágrafo único. Ficam dispensadas do exigido no *caput* deste artigo:

a) Os condomínios residenciais de meia parede, do tipo geminados.

b) Os condomínios residenciais de unidades autônomas, com acesso independente, ou servidão.

§ 1º Poderá ser dispensada a obrigatoriedade da área de serviço com tanque para roupas nos apartamentos, desde que a edificação disponha de compartimento para lavanderia de uso comum e nele instalado, ao menos, 1 (um) tanque de lavar roupa e 1 (uma) máquina de lavar roupa para cada 5 (cinco) apartamentos.

§ 2º Os banheiros e áreas de serviço deverão ser obrigatoriamente em alvenaria e revestidos com revestimento impermeável, assim como as áreas molhadas de cozinhas e lavabos poderão ser em materiais alternativos mas devem adotar revestimento durável e lavável.

Art. 114. As edificações executadas com estrutura e paredes de madeira, além das demais disposições que lhes são aplicáveis nesta Lei, devem atender às seguintes condições:

I - Serem destinadas ao exclusivo uso unifamiliar.

II - Possuírem, no máximo, 2 (dois) pavimentos.

III - Serem afastadas, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das linhas de divisa do terreno.

IV - Terem o piso do pavimento térreo, quando constituído por assoalho, construído sobre pilares ou embasamento de alvenaria ou concreto armado, devidamente impermeabilizado, a uma altura mínima de 0,40 m (quarenta centímetros) da superfície do terreno.

V - Ter os ambientes de sanitários, área de serviço, cozinha e lavanderia, revestimento impermeável e resistente, sobretudo nas alvenarias detentoras de instalações hidrossanitárias.

Parágrafo único. Em caso de impossibilidade de aplicação de revestimento impermeável na parede da cozinha, será aceita declaração assinada pelo responsável técnico e proprietário, atestando que a ausência deste revestimento não afetará a conservação e durabilidade das paredes, assumindo a responsabilidade por eventuais patologias na edificação. **(AC)** *(acrescentado pelo [art. 26 da Lei Municipal nº 7.661](#), de 17.06.2025)*

Art. 115. As garagens particulares, individuais ou coletivas, além das disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, devem atender às seguintes condições:

I - Terem área mínima de 13,00 m² (treze metros quadrados), permitindo a inscrição de um círculo com diâmetro de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) no plano horizontal, livre de obstáculos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

II - Terem as paredes de material incombustível.

III - Terem piso de material incombustível, resistente, lavável e impermeável.

IV - Terem ventilação permanente por aberturas com área, no mínimo, igual a 1/20 (um vinte avos) da superfície do piso, tolerando-se a ventilação por meio de poço de ventilação.

V - Terem portão de entrada com largura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), devendo possuir 2 (duas) portas quando tiverem capacidade para mais de 50 (cinquenta)

carros.

§ 1º Admite-se o uso de paredes de madeira no caso de garagens pertencentes a unidades isoladas destinadas a edificações residenciais unifamiliares, contanto que as mesmas estejam afastadas ao menos 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer divisa de lote.

§ 2º Nas garagens particulares, individuais ou coletivas, não são permitidas instalações para abastecimento de combustível, lubrificação ou reparos.

Art. 116. Os empreendimentos residenciais multifamiliares verticais e horizontais devem possuir quantidade adequada de unidades e vagas de estacionamento acessíveis, conforme estabelecido pela NBR 9050:2020 e suas atualizações.

Subseção II - Das Edificações para Comércio, Armazenagem e Congêneres

Art. 117. As edificações para comércio varejista em geral e estabelecimentos congêneres, classificados no Grupo 2, além das demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, devem atender à NBR 9050:2020 e suas alterações, à NBR 9077, e devem atender às seguintes condições:

I - Ter a dependência destinada a atividade comercial a área mínima de 20,00 m² (vinte metros quadrados), sendo possível inscrever uma circunferência mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) livre de obstáculos fixos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

II - Quando em Centros ou Galerias Comerciais, Shopping Centers e Outlets, cobertos ou descobertos, terem circulações com largura calculada pela fórmula: $2 + (N.0,02)$, onde N é o número máximo de ocupantes da edificação, dotadas de iluminação e ventilação natural e pé-direito mínimo de 4,00 m (quatro metros) livres.

III - Quando em Centros ou Galerias Comerciais, Shopping Centers e Outlets, cobertos ou descobertos, terem sanitários públicos separados por sexo, dotados de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada grupo de 20 pessoas, atendendo ao público do pavimento que abasteçam, dotados de fraldário, tanto masculino, quanto feminino, quando não dispuserem de Sanitário Familiar.

IV - Terem os pisos e paredes revestidos de material resistente, impermeável e lavável, sendo admissível a utilização de madeira e outros materiais naturais desde que estes sejam apenas revestimentos e tenham boa resistência a propagação do fogo.

§ 1º Terem ao menos um conjunto de sanitário dotado de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para estabelecimentos com até 100,00 m², em conformidade com a NBR 9050:2020 e suas alterações. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 7.411, de 23.04.2024](#))

§ 2º Terem sanitários separados por sexo, quando a área for superior a 100,00 m² (cem metros quadrados), em cada pavimento, quantificado em 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) ocupantes.

§ 3º Os Centros ou Galerias Comerciais e Shopping Centers devem dispor, em cada pavimento, de sanitários separados para cada sexo, quantificado de acordo com a população que os ocupe, na seguinte proporção:

I - Quando para sexo feminino: 1 (um) vaso sanitário para cada 20 (vinte) ocupantes e 1 (um) lavatório para cada 40 (cinquenta) ocupantes.

II - Quando para sexo masculino: 1 (um) vaso sanitário para cada 40 (quarenta) ocupantes, 1 (um) lavatório para cada 40 (quarenta) ocupantes e 1 (um) mictório para cada 20 (vinte) ocupantes.

~~Art. 117. (...)~~

~~§ 1º Terem ao menos um conjunto de sanitário separado por sexo dotado de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para estabelecimentos com até 100,00 m², em conformidade com a NBR 9050:2020 e suas alterações. (redação original)~~

Art. 118. As edificações para Comércio Atacadista em geral e estabelecimentos congêneres, classificados no Grupo 2, além das demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, deverão atender a NBR 9050:2020 e suas alterações, à NBR 9077, e deverão atender às seguintes condições:

I - Terem a dependência destinada a atividade comercial área mínima de 100,00 m² (cem metros quadrados), sendo possível inscrever uma circunferência mínima de 5,00 m (cinco metros) livre de obstáculos fixos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

II - Terem ao menos um conjunto de sanitário dotado de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para estabelecimentos com até 100,00 m², em conformidade com a NBR 9050:2020 e suas alterações. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 27 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

III - Terem sanitários separados por sexo, quando a área for superior a 100,00 m² (cem metros quadrados), em cada pavimento, quantificado em 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) ocupantes. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 27 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

IV - Terem o pé-direito mínimo de 5,00 metros livre, quando não dispor de galerias, jiraus ou mezanino.

V - Terem os pisos e paredes revestidos de material resistente, impermeável e lavável.

VI - Possuir armários individuais do tipo vestiário, para cada sexo, considerando a quantidade

de 1 (um) empregado cada 40,00 m² (quarenta metros quadrados) de área útil.

~~Art. 118. (...)~~

~~—II— Terem ao menos um sanitário dotado de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório, quando área até 300,00 m² (trezentos metros quadrados);~~

~~—III— Terem sanitários separados por sexo, quando a área for superior a 100,00 m² (cem metros quadrados), em cada pavimento, quantificado em 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) ocupantes (redação original)~~

Art. 119. As edificações para Armazenagem ou Depósito em geral e estabelecimentos congêneres, classificados no Grupo 2, além das demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, deverão atender a NBR 9050:2020 e suas alterações, à NBR 9077, e devem atender às seguintes condições:

I - Terem a dependência destinada a armazenagem área mínima de 100,00 m² (cem metros quadrados), sendo possível inscrever uma circunferência mínima de 5,00 m (cinco metros) livre de obstáculos fixos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

II - Terem ao menos um sanitário dotado de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório, quando área até 500,00 m² (trezentos metros quadrados).

III - Terem sanitários separados por sexo, quando a área for superior a 500,00 m², e devem dispor, em cada pavimento, de sanitários separados para cada sexo, quantificado de acordo com a população que os ocupe, na seguinte proporção:

a) quando para sexo feminino: 1 (um) vaso sanitário para cada 20 (vinte) ocupantes e 1 (um) lavatório para cada 40 (cinquenta) ocupantes.

b) quando para sexo masculino: 1 (um) vaso sanitário para cada 40 (quarenta) ocupantes, 1 (um) lavatório para cada 40 (quarenta) ocupantes e 1 (um) mictório para cada 20 (vinte) ocupantes.

IV - Terem o pé-direito mínimo de 5,00 metros livre, quando não dispor de galerias, jiraus ou mezanino.

V - Terem os pisos e paredes revestidos de material resistente, impermeável e lavável.

VI - Possuir armários individuais do tipo vestiário, para cada sexo, considerando a quantidade de 1 (um) empregado cada 40,00 m² (quarenta metros quadrados) de área útil.

Art. 120. Os Cafés, Restaurantes, Bares e estabelecimentos congêneres em geral e estabelecimentos congêneres, classificados no Grupo 2, além das demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, devem atender às seguintes condições:

I - Terem os salões de consumo a área mínima de 10,00 m² (vinte metros quadrados), sendo possível inscrever uma circunferência mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) livre de obstáculos fixos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

II - A critério do empreendimento, o espaço para mesas de consumo poderá ser ao ar livre, desde que o espaço utilizado não interfira em áreas destinadas a estacionamento.

III - Terem a cozinha e seus anexos o piso revestido de material, resistente, impermeável e não absorvente e as paredes, até a altura mínima de 2,00 m (dois metros), revestidos de material cerâmico vidrado ou equivalente.

IV - Terem a cozinha área mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados), permitindo a inscrição no plano horizontal de um círculo com diâmetro mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), livre de qualquer obstáculo fixo pela altura do pé-direito mínimo, e equipamentos para retenção de gorduras.

V - Terem as despensas e adegas, quando houver, paredes até a altura mínima de 2,00 m (dois metros) e o piso revestidos de material resistente, e impermeável.

VI - Terem ao menos um conjunto de sanitário separado por sexo dotado de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para estabelecimentos com até 100,00 m², em conformidade com a NBR 9050:2020 e suas alterações.

VII - Terem sanitários separados por sexo, quando a área for superior a 100,00 m² (cem metros quadrados), em cada pavimento, quantificado em 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) ocupantes.

Parágrafo único. Os pequenos estabelecimentos para servir lanches podem dispor de copa quente, com 4,00 m² (quatro metros quadrados) de área, desde que nela só trabalhe uma pessoa.

Art. 121. O comércio alimentos através de Foodtrucks, Trailers e outros em estrutura móvel, bem como os Foodparks serão regidos pelas disposições deste regulamento, no que couber, e deverão ter as seguintes características mínimas:

I - Os Foodtrucks, Trailers e outros em estrutura móvel terão caráter temporário na localização onde se estabelecerem em via pública, devendo para tanto não fazer uso da infraestrutura urbana como abastecimento de energia elétrica, abastecimento de água e esgotamento público;

II - Os Foodtrucks, Trailers e outros em estrutura móvel que desejarem se estabelecer em um ponto fixo somente poderão fazê-lo se estiverem localizados fora da via pública, ocasião a qual deverão fazer uso individualmente de instalação de abastecimento de energia elétrica, abastecimento de água e tratamento do esgoto gerado.

III - Os Foodtrucks, Trailers e outros em estrutura móvel estabelecidos em ponto fixo e que dispuserem de área para refeições, bem como os Foodparks, seja coberta ou descoberta, deverão atender a todos os quesitos aplicáveis a Cafés, Restaurantes e Bares, podendo ser admitida flexibilização de áreas em função dos dimensionamentos padronizados existentes.

Art. 122. Os mercados e supermercados em geral e estabelecimentos congêneres, classificados no Grupo 2, além das demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, devem atender às seguintes condições:

- I** - Terem a dependência destinada a atividade comercial área mínima de 100,00 m² (cem metros quadrados), sendo possível inscrever uma circunferência mínima de 5,00 m (cinco metros) livre de obstáculos fixos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.
 - II** - Terem portas e janelas de forma a atender ao estabelecido neste regulamento, gradeadas, de forma a permitir franca ventilação e impedir a entrada de roedores.
 - III** - Terem pé-direito mínimo conforme estabelecido neste regulamento.
 - IV** - Terem piso impermeável e com declividade para facilitar o escoamento das águas.
 - V** - Terem abastecimento de água e rede interna para escoamento de águas residuais e de lavagem.
 - VI** - Quando dotados de padaria, açougue, peixaria e fiambreira, os ambientes deverão seguir a todas as definições sanitárias vigentes.
 - VII** - Terem ao menos um conjunto de sanitário separado por sexo dotado de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para estabelecimentos com até 100,00 m² (cem metros quadrados), em conformidade com a NBR 9050:2020 e suas alterações.
 - VIII** - Terem sanitários separados por sexo, quando a área for superior a 300,00 m², e devem dispor, em cada pavimento, de sanitários separados para cada sexo, quantificado de acordo com a população que os ocupe, na seguinte proporção:
 - a)** Quando para sexo feminino: 1 (um) vaso sanitário para cada 20 (vinte) ocupantes e 1 (um) lavatório para cada 40 (cinquenta) ocupantes.
 - b)** Quando para sexo masculino: 1 (um) vaso sanitário para cada 40 (quarenta) ocupantes, 1 (um) lavatório para cada 40 (quarenta) ocupantes e 1 (um) mictório para cada 20 (vinte) ocupantes.
 - IX** - Quando estabelecimento maior que 500,00m² (quinhentos metros quadrados), possuir vestiário anexo ao sanitário, com armários individuais, para cada sexo, considerando a quantidade de 1 (um) empregado cada 40,00 m² (quarenta metros quadrados) de área útil.
- § 1º** As demais atividades comerciais e prestação de serviços miscigenadas a atividade dos mercados e supermercados devem obedecer às disposições desta Lei, segundo o gênero de comércio ou prestação de serviços, no que lhes for aplicável.
- § 2º** Poderão os vãos de iluminação e ventilação natural serem substituídos por iluminação e ventilação artificial desde que seja garantida a mesma eficiência, comprovada através da apresentação de Laudo de Eficiência Luminotécnica e de Renovação de Ar.

Subseção III - Uso de Escritórios, Prestação de Serviços e Congêneres

Art. 123. As unidades individuais, autônomas, funcionais ou anexas destinadas a escritório, consultório, estúdio profissional, prestação de serviços e congêneres, classificadas no Grupo 3.1 e 3.2, além das demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, devem atender, no mínimo, às seguintes condições:

- I** - Ter ao menos 1 (uma) sala com área mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados) que permita a inscrição de uma circunferência com diâmetro de 2,50 m, livre de obstáculos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.
- II** - Ter ao menos um conjunto de sanitário separado por sexo dotado de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para estabelecimentos com até 100,00 m², em conformidade com a NBR 9050:2020 e suas alterações.
- III** - Terem sanitários separados por sexo, quando a área for superior a 100,00 m², e devem dispor, em cada pavimento, de sanitários separados para cada sexo, quantificado de acordo com a população que os ocupe, na seguinte proporção:
 - a)** Quando para sexo feminino: 1 (um) vaso sanitário para cada 20 (vinte) ocupantes e 1 (um) lavatório para cada 40 (cinquenta) ocupantes.
 - b)** Quando para sexo masculino: 1 (um) vaso sanitário para cada 40 (quarenta) ocupantes, 1 (um) lavatório para cada 40 (quarenta) ocupantes e 1 (um) mictório para cada 20 (vinte) ocupantes.
- IV** - Atender ao estabelecido pela Sessão I do Capítulo II desta Lei.
- V** - Garantir acessibilidade a todas as partes da edificação, nos termos da NBR 9050:2020 e suas alterações.

Art. 124. Os edifícios destinados a conjuntos de escritórios, consultórios, estúdios profissionais e congêneres, além das disposições deste Regulamento que lhes são aplicáveis, devem atender às seguintes condições:

- I** - Ter, no hall de entrada, local destinado à portaria quando a edificação contar com mais de 20 (vinte) salas.
- II** - Ter, em cada pavimento, sanitários separados para cada sexo, com acesso independente, na proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área útil de sala, observado ao estabelecido pela NBR 9050:2020 e suas alterações, podendo ainda os sanitários masculinos substituir até 50% dos vasos sanitários por mictórios
- III** - Ter as salas a área mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados).

Parágrafo único. No cálculo do número de aparelhos sanitários não serão computadas as

áreas das salas que disponham de sanitário privativo.

Subseção IV - Das Edificações para Prestação de Serviços de Automotivos e Congêneres

Art. 125. As garagens, oficinas, postos de serviços ou de abastecimento de veículos e estabelecimentos congêneres, classificados nos Grupos 2.5, 3.3 e 3.7, além das demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, devem atender, no mínimo, às seguintes condições:

I - Os depósitos de combustível e as colunas de abastecimento não podem se situar a distância menor de que 50,00 m (cinquenta metros) de estabelecimentos hospitalares e de escolas, e devem distar, ao menos, 5,00 m (cinco metros) do alinhamento frontal do lote no qual esteja situado.

II - Quando dotadas de área comercial, esta obedecerá ao disposto nesta na Subseção II desta Seção, para as edificações comerciais.

III - Obedecer ao regramento imposto pela Agência Nacional de Petróleo e outras normativas aplicáveis, quando for o caso.

IV - Nos casos de regularização de postos de serviços e abastecimento de veículos, que estejam construídos até a data da sanção da presente Lei e cujo protocolo de aprovação já esteja em tramitação, ou aqueles protocolados em até 180 dias a contar da sanção da presente Lei, as colunas de abastecimento poderão estar localizadas em distância igual ou superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do alinhamento do lote com o passeio público, medida do referido alinhamento ao eixo da coluna de abastecimento, ocasião em que a área de influência de tais instalações deverá ser demarcada de forma que nenhum veículo em atendimento ultrapasse a linha de alinhamento do lote. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 7.253](#), de 29.08.2023)

Subseção V - Das Edificações para Assistência Social, Religiosa e Congêneres

Art. 126. Os asilos, orfanatos, albergues, centros de recuperação de dependentes químicos e instituições congêneres, classificados no Grupo 3.4, além das demais disposições deste Regulamento que lhes são aplicáveis, devem atender às exigências da NBR 9050:2020 e suas atualizações, NBR 9077 e demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, ser construídas em material incombustível, e possuir as seguintes condições:

I - Terem os dormitórios área de 6,25 m² (seis metros e vinte e cinco quadrados), quando destinados a 1 (uma) pessoa, e 6,00 m² (quatro metros quadrados), por leito naqueles de uso coletivo, sendo possível inscrever uma circunferência mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) livre de obstáculos fixos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

II - Sala de estar geral, com área mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados), permitindo a inscrição no plano horizontal de um círculo com diâmetro mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), livre de qualquer obstáculo fixo pela altura do pé-direito mínimo.

III - Copa, com área mínima de 6,25 m² (seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados), permitindo a inscrição no plano horizontal de um círculo com diâmetro mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), livre de qualquer obstáculo fixo pela altura do pé-direito mínimo.

IV - Em cada pavimento, sanitários para pessoas atendidas, separados para cada sexo e, na proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 10 (dez) usuários ou a cada 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de área útil de dormitório.

V - Terem compartimentos sanitários dimensionados de acordo com o público que atendem e cumprir ao disposto nesta Subseção.

VI - Destinar número de unidades acessíveis conforme determinado pela legislação aplicável.

VII - Promover acessibilidade conforme disposto pela NBR 9050:2020 e suas atualizações.

VIII - Terem, quando se destinarem a menores, salas de aula e área de recreação, aplicando-se para tais dependências as condições exigidas para estabelecimentos de ensino.

IX - Terem área administrativa dotada de ao menos uma sala para Secretaria / Administração com a área de 6,25 m² (seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados), dimensionados considerando ao menos 1,50 m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados) por trabalhador, permitindo a inscrição de uma circunferência mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) no plano horizontal, livre de obstáculos em, pelo menos, a altura do pé direito mínimo.

X - Ser dotada a área administrativa de ao menos 1 conjunto de sanitário composto por 1 (uma) bacia sanitária e 1 (um) lavatório para cada grupo de 20 pessoas que atendam.

Art. 127. As igrejas, templos e locais destinados a prática de qualquer culto religioso, filosófico ou espiritualista, classificados no Grupo 7, além das demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, devem atender às exigências da NBR 9050:2020 e suas atualizações, NBR 9077 e demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, ser construídas em material incombustível, e possuir as seguintes condições:

I - Terem as portas com a mesma largura do corredor que lhe dá acesso, devendo a porta de acesso principal ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

II - Terem os corredores largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

III - Terem sanitários separados para cada sexo, com acessos independentes, na proporção de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 20 usuários, vedado acesso direto a nave

central ou ambiente cerimonial.

IV - Que em suas instalações sejam utilizados materiais capazes de não oferecer impactos significativos ao sossego e quietude da região circunvizinha de onde se encontram.

Parágrafo único. A qualquer momento, quando da operação da atividade, mediante licenciamento, denúncia ou fiscalização, poderá ser exigida comprovação da adequação de emissão de ruídos através da apresentação de Laudo Acústico nos termos da NBR 10151 e suas atualizações, bem como a apresentação e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Subseção VI - Das Edificações para Diversões Públicas e Congêneres

Art. 128. Os estabelecimentos de diversões públicas e as salas de espetáculos e estabelecimentos e congêneres, classificados no Grupo 3.6, além das demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, devem atender à NBR 9050:2020 e suas atualizações, NBR 9077 e demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, bem como possuir às seguintes condições:

I - Serem construídos de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira na estrutura do telhado, nas esquadrias e no revestimento de pisos e paredes.

II - Serem as salas de espetáculos localizadas no pavimento térreo ou no imediatamente superior ou inferior, desde que satisfaçam às exigências que garantam rápido escoamento dos espectadores, por meio de rampas com declividade máxima de 8,33% (oito inteiros e trinta e três centésimos por cento), na forma desta Lei, devendo garantir integralmente acessibilidade universal.

III - As portas de saída de salas de espetáculos devem atender ao disposto na NBR 9050:2020 e NBR 9077, abrindo para o lado de fora do ambiente.

IV - Nas salas de espetáculo, a largura mínima das passagens longitudinais será de 1,00 m (um metro) e das transversais de 1,70 m (um metro e setenta centímetros), sendo que ambas devem atender integralmente ao estabelecido pela NBR 9050:2020 e suas atualizações. Quando o número de pessoas que por elas transitarem for superior a 100 (cem) ocupantes, as larguras aqui estipuladas terão um acréscimo de 0,01 m (um centímetro) por pessoa excedente. O dimensionamento aqui determinado somente será substituído por vãos mais amplos quando estabelecido pela NBR 9077 ou legislação de prevenção e combate a incêndio.

V - Terem sanitários separados por sexo, em cada pavimento, quantificado de acordo com a população que os ocupe, na seguinte proporção:

a) Quando para sexo feminino: 1 (um) vaso sanitário para cada 20 (vinte) ocupantes de assentos e 1 (um) lavatório para cada 40 (quarenta) ocupantes.

b) Quando para sexo masculino: 1 (um) vaso sanitário para cada 40 (quarenta) ocupantes de assentos, 1 (um) lavatório para cada 40 (quarenta) ocupantes e 1 (um) mictório para cada 20 (vinte) ocupantes.

Art. 129. Nas salas de espetáculo, as escadas terão a largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), e atender ao estabelecido na Subseção IV da Seção II deste regulamento, a NBR 9050:2020 e suas atualizações, a NBR 9077 e a legislação de prevenção e combate a incêndio.

§ 1º Quando o número de pessoas que por elas transitarem for superior a 100 (cem), a largura aumentará à razão de 0,01 m (um centímetro) por pessoa excedente.

§ 2º As escadas destinadas a rota de fuga adotarão o dimensionamento da NBR 9077, quando este for mais amplo do que o estabelecido neste artigo.

Art. 130. As salas de espetáculo serão dotadas de dispositivos mecânicos, que darão renovação constante de ar, com capacidade mínima de 50,00 m³/hora (cinquenta metros cúbicos por hora) por ocupante.

Parágrafo único. Quando instalado sistema de ar-condicionado serão observadas as Normas Técnicas aplicáveis.

Art. 131. As cabinas de projeção de cinemas devem satisfazer às seguintes condições:

I - Terem área mínima de 4,00 m² (quatro metros quadrados).

II - Terem porta de abrir para fora e construção de material incombustível.

III - Terem ventilação permanente ou mecânica.

IV - Terem instalação sanitária dotada de um vaso sanitário e um lavatório.

Art. 132. Os camarins devem ter área mínima de 7,50 m² (sete metros e cinquenta decímetros quadrados) e ser dotados de abertura para o exterior ou ventilação mecânica equivalente.

Parágrafo único. Os camarins individuais e coletivos serão separados para cada sexo e terão instalação sanitária dotada de um vaso sanitário e um lavatório para cada grupo de 20 usuários, observando a acessibilidade universal nos termos da NBR 9050:2020 e suas atualizações.

Art. 133. O pé-direito mínimo das salas de espetáculo será de 6,00m (seis metros) e o das frisas, camarotes e galerias não poderá ser inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 134. Nos cinemas e teatros a disposição das poltronas será feita em setores separados por passagens longitudinais e transversais; a lotação de cada um desses setores não poderá ultrapassar a 250 (duzentos e cinquenta) poltronas, as quais serão dispostas em filas, preferencialmente formando arcos de círculos e observando o seguinte:

- I - Cada fila não poderá conter mais de 30 (trinta) poltronas.
- II - O espaçamento mínimo entre filas, medido de encosto a encosto será, no mínimo, de 0,90 m (noventa centímetros).
- III - Será de 5 (cinco) o número máximo de poltronas das séries que terminarem junto às paredes.
- IV - As poltronas de sala de espetáculo deverão ser providas de braço.
- V - A largura mínima das poltronas será de 0,50 m (cinquenta centímetros).
- VI - Serão reservadas poltronas com acessibilidade universal, quantificadas, dispostas e dimensionadas de acordo com a NBR 9050:2020 e suas atualizações.

Art. 135. A declividade do piso nos cinemas e teatros deve ser tal que assegure ampla visibilidade ao espectador sentado em qualquer ponto ou ângulo do salão.

Subseção VII - Das Edificações para Recreação, Esporte e Congêneres

Art. 136. Os ginásios de esportes e congêneres deverão seguir ao estabelecido por este regulamento, no que couber, e deverão atender ao estabelecido pela NBR 9050:2020 e NBR 9077, devendo possuir os seguintes requisitos mínimos:

I - Serem as quadras dimensionadas e construídas seguindo a tamanhos oficiais e normas técnicas específicas para o esporte, sendo aceitas variações para atender a programas e projetos específicos.

II - Dispor de pé-direito com altura mínima de 6 metros, dimensionadas de acordo com as normas técnicas para esporte.

III - Terem as arquibancadas, quando houver, quantificadas para o público que as ocupe, dimensionadas considerando a largura de 0,50 m (cinquenta centímetros) por ocupante por 0,90 m (noventa centímetros) de profundidade, considerado de alinhamento a alinhamento de assento.

IV - Possuir iluminação e ventilação natural dimensionado para utilização prolongada, nos termos deste Regulamento.

V - Terem sanitários, para público geral, separados por sexo, quantificado de acordo com a população que os ocupe, na seguinte proporção:

a) quando para sexo feminino: 1 (um) vaso sanitário para cada 20 (vinte) usuários e 1 (um) lavatório para cada 40 (cinquenta) ocupantes.

b) quando para sexo masculino: 1 (um) vaso sanitário para cada 40 (quarenta) usuários, 1 (um) lavatório para cada 40 (quarenta) ocupantes e 1 (um) mictório para cada 20 (vinte) ocupantes.

VI - Dispor de ao menos 2 vestiários masculinos e 2 vestiários femininos, dotados de instalações sanitárias e chuveiros, dimensionado de acordo com este Regulamento, separados para cada sexo e dispondo de:

a) chuveiros na proporção de 1 (um) para cada 10 (dez) esportistas.

b) bacias sanitárias e lavatórios na proporção de 1 (uma) para cada 20 (vinte) homens e 1 (uma) para cada 20 (vinte) mulheres.

c) mictórios na proporção de 1 (um) para cada 10 (dez) homens.

Parágrafo único. Para o cálculo do número de aparelhos sanitários considera-se a proporção de 1 (um) esportista para 30,00 m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados) de superfície de quadra.

Art. 137. Para efeito da aplicação nesta Lei, as piscinas coletivas e congêneres, classificados no Grupo 3, são aquelas destinadas ao uso do público em geral, a membros de instituições públicas ou privadas ou moradores de habitação coletiva.

Art. 138. As piscinas devem dispor de vestiários, instalações sanitárias e chuveiros, separados para cada sexo, atendendo ao estabelecido pela NBR 9050:2020 e suas atualizações, e dispondo de:

I - chuveiros na proporção de 1 (um) para cada 60 (sessenta) banhistas.

II - bacias sanitárias e lavatórios na proporção de 1 (uma) para cada 60 (sessenta) homens e 1 (uma) para cada 40 (quarenta) mulheres.

III - mictórios na proporção de 1 (um) para cada 60 (sessenta) homens.

Parágrafo único. Para o cálculo do número de aparelhos sanitários considera-se a proporção de 1 (um) banhista para 1,50 m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados) de superfície da piscina.

Art. 139. Quando as águas de abastecimento forem provenientes de fontes naturais, estas devem ser devidamente protegidas contra poluição; se forem provenientes de poços perfurados, estes devem preencher as exigências previstas na legislação.

Art. 140. Os parques de recreação e acampamentos, quando constituídos por vivendas ou cabanas, devem preencher as exigências mínimas desta Lei, no que se refere hospedagem e as

instalações sanitárias, com adequados vãos de iluminação e ventilação, atender as normas sanitárias, acessibilidade nos termos da NBR 9050:2020 e suas atualizações, e adequado destino do lixo.

Art. 141. Os estabelecimentos destinados ao esporte e recreação que possuírem vestiário, deverão dispor deste atendendo ao mínimo de:

I - Possuir armários individuais para funcionários.

II - Ter área mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados), dimensionado na proporção de 1,50 m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados) por pessoa que ocupe, separado para cada sexo e com entradas independentes, contendo anexos ao menos 1(uma) cabine para troca de roupas e sanitários na proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 20 empregados, permitindo a inscrição no plano horizontal de um círculo com diâmetro mínimo de 2,00 m (dois metros), livre de qualquer obstáculo fixo pela altura do pé-direito mínimo, destinando no mínimo um conjunto com acessibilidade universal, separado por sexo.

III - Ter piso revestido com material, impermeável, lavável e resistente.

IV - Ter paredes revestidas com material, impermeável, lavável e resistente até a altura de 2,00 m (dois metros).

V - Atender integralmente ao disposto na NBR 9050:2020 e suas atualizações.

Subseção VIII - Das Edificações para Uso de Hospedagem e Congêneres

Art. 142. As edificações destinadas a hotel, motel e congêneres, além das disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, classificado no Grupo 3.8 do Art. 38, devem atender as características estabelecidas para seu uso, atender ao estabelecido pela NBR 9050:2020 e suas atualizações, NBR 9077, legislação de prevenção e combate a incêndio, e dispor, no mínimo, das seguintes dependências:

I - Ter o dormitório a área útil mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados) e permitir a inscrição, no plano horizontal, de um círculo com diâmetro de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), livre de obstruções fixas em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

II - Sala de estar geral da unidade, quando houver, com área mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados), permitindo a inscrição no plano horizontal de um círculo com diâmetro mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), livre de qualquer obstáculo fixo pela altura do pé-direito mínimo.

III - Copa, com área mínima de 6,25 m² (seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados), permitindo a inscrição no plano horizontal de um círculo com diâmetro mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), livre de qualquer obstáculo fixo pela altura do pé-direito mínimo, devendo ter suas paredes revestidas com azulejos ou material lavável e impermeável até a altura mínima de 2,00 m (dois metros) e o piso revestido com material, resistente, lavável e impermeável.

IV - Vestíbulo, Recepção e portaria, com área mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados) cada, permitindo a inscrição no plano horizontal de um círculo com diâmetro mínimo de 2,00 m (dois metros), livre de qualquer obstáculo fixo pela altura do pé-direito mínimo.

V - Rouparia, com área mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados).

VI - Os sanitários e vestiários de funcionários serão independentes para cada sexo e calculado na proporção de uma bacia sanitária e um lavatório para cada grupo de 20 pessoas e um chuveiro para cada grupo de 40 pessoas, reservando ao menos uma unidade com acessibilidade universal.

VII - Em cada pavimento, sanitários para hóspedes, separados para cada sexo e com entradas independentes, na proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 10 (dez) usuários ou cada 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de área útil de dormitório.

VIII - Ter compartimentos sanitários dimensionados de acordo com o público que atendem e cumprir ao disposto na Subseção VIII da Seção II.

IX - Destinar número de unidades acessíveis conforme determinado pela legislação aplicável.

X - As salas de estar e esperas em geral, quando houver, além das disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, devem:

a) Ter, ao menos, área mínima de 9,00 m² (nove metros quadrados) e permitir a inscrição de uma circunferência, no plano horizontal, de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) livre de obstruções fixas em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

b) Serem abastecidas de lavabos dimensionados de acordo com o público que atendem e cumprir ao disposto nesta Subseção.

§ 1º No cômputo do número de sanitários para hóspedes não serão consideradas as áreas dos dormitórios que dispuserem de sanitários privativos, os quais deverão atender integralmente ao estabelecido na subseção VIII da Seção II, deste capítulo.

§ 2º Os dormitórios que não dispuserem de instalações sanitárias privativas devem possuir lavatório com água corrente.

§ 3º As áreas destinadas a banheiros e chuveiros deverão ser construídas em alvenaria revestidas com revestimento impermeável. As áreas molhadas dos vestiários deverão adotar revestimento lavável, exceto as áreas de chuveiros que deverão igualmente ser construídas em alvenaria revestidas com revestimento impermeável.

§ 4º Quando as unidades forem do tipo Studio (Loft), tendo dormitório, estar e copa

integrados, a área útil destinada a estes ambientes poderá ser flexibilizada em até 20% do somatório dos ambientes da forma compartimentada.

§ 5º Os empreendimentos destinados ao uso de motéis podem ser dispensados de salas de espera.

Art. 143. As cozinhas, despensas e lavanderias, além das demais disposições deste Regulamento que lhes forem aplicáveis, devem:

I - Ter área mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados), sendo possível inscrever uma circunferência mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) livre de quaisquer obstáculos fixos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

II - Ter piso pavimentado com material, lavável, impermeável e resistente.

III - Ter paredes revestidas com material, lavável, impermeável e resistente, até a altura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 144. Os refeitórios ou restaurantes, além das disposições deste Regulamento que lhes são aplicáveis, devem:

I - Ter área mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados), dimensionando ao mínimo de 1,50 m² por pessoa que ocupe concomitantemente, considerando o dimensionamento de 25% da capacidade total de ocupação dos dormitórios.

II - Permitir a inscrição, no plano horizontal, de um círculo com diâmetro de 2,00 m (dois metros) livres de quaisquer obstáculos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

Art. 145. Os restaurantes, bares e congêneres instalados em estabelecimentos de hospedagem devem atender às disposições deste regulamento que lhes são aplicáveis.

Subseção IX - Das Edificações para Indústrias, Oficinas e Congêneres

Art. 146. As edificações para instalação de indústrias, oficinas em geral e estabelecimentos congêneres, classificados no Grupo 4, além das demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, devem atender a NBR 9050:2020 e suas atualizações, NBR 9077, legislação de combate e prevenção a incêndio, e devem atender às seguintes condições:

I - serem construídas de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira apenas nas esquadrias, na estrutura do telhado e na pavimentação de dependências onde se justificar seu uso.

II - serem as paredes construídas nas divisas do lote, em alvenaria de tijolos cerâmicos ou blocos de concreto, do tipo corta-fogo, devendo estar elevadas, no mínimo, 1,00 m (um metro) acima da linha da cobertura.

III - é admitido o uso de materiais alternativos, como telhas e fechamentos metálicos, em substituição a alvenarias, desde que o material empregado tenha semelhante ou superior durabilidade, resistência ao fogo e desempenho térmico e acústico, comprovados através da apresentação de Laudo Técnico acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica e aceito no Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio.

IV - terem cobertura de material cerâmico, fibrocimento, metálico ou similar e quando providas de forro, que o mesmo seja em material e tipo de acordo com a atividade industrial.

V - terem iluminação e ventilação naturais de acordo com este regulamento.

VI - terem iluminação artificial com poder iluminante conveniente e adequado ao tipo de atividade industrial, equivalente ao natural e de acordo com as normas técnicas vigentes.

VII - terem as chaminés, quando houver, dimensionamento adequado à perfeita tiragem e serem dotadas de dispositivos eficientes para remoção ou controle dos inconvenientes que possam advir da emissão de fumaça, fumos, gases, fuligem, odores ou quaisquer outros resíduos que possam ser nocivos ou incômodos aos locais de trabalho e à vizinhança.

VIII - terem os aparelhos e equipamentos que produzam ruídos, choques mecânicos ou elétricos e vibrações, dispositivos destinados a evitar tais incômodos e riscos.

IX - terem, as passagens destinadas a pessoas entre máquinas e equipamentos, largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros) e altura livre de 2,00 m (dois metros), devendo ainda as circulações atenderem, no que couber, a NBR 9077.

X - terem, os corredores, largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de acordo com este regulamento a atender no que couber a NBR 9077 e a Subseção IV da Seção II do Capítulo II deste regulamento.

XI - ter vestiário, anexo ao sanitário, com armários individuais, para cada sexo, considerando a quantidade de 1 (um) empregado cada 40,00 m² (quarenta metros quadrados) de área útil.

XII - disporem de dependências para sanitários, separadas para cada sexo com acessos independentes, com 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 20 (vinte) usuários, dispondo, ainda, o sanitário masculino de 1 (um) mictório para cada grupo de 20 (vinte) usuários homens.

XIII - serem os vasos sanitários e os chuveiros instalados em compartimento próprio para cada aparelho.

XIV - disporem de bebedouro de jato oblíquo para fornecimento de água para bebida na proporção de 1 (um) bebedouro para cada 100 (cem) pessoas.

XV - Ter a cozinha área mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados), permitindo a inscrição no plano horizontal de um círculo com diâmetro mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), livre de qualquer obstáculo fixo pela altura do pé-direito mínimo, e equipamentos

para retenção de gorduras.

Parágrafo único. Quando o pé-direito de uma dependência for igual ou superior a 5,00 m (cinco metros), poderá ser dispensado o forro e tolerada a cobertura metálica.

Art. 147. Nos estabelecimentos em que trabalharem mais de 100 (cem) pessoas deverá existir compartimento para ambulatório, destinado aos primeiros socorros de urgência, com área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados); paredes até 2,00m (dois metros), no mínimo, e piso revestidos de material resistente e impermeável.

Art. 148. Nos estabelecimentos em que trabalharem mais de 100 (cem) pessoas deverá existir compartimento Sala de Amamentação, com área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados); paredes até 2,00m (dois metros), no mínimo, e piso revestidos de material resistente e lavável.

Art. 149. Os refeitórios ou restaurantes, além das disposições deste Regulamento que lhes são aplicáveis, devem:

I - Ter área mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados), dimensionando ao mínimo de 1,50 m² por pessoa que ocupe concomitantemente, considerando o dimensionamento de 25% da capacidade total de ocupação da empresa.

II - Permitir a inscrição, no plano horizontal, de um círculo com diâmetro de 2,00 m (dois metros) livres de quaisquer obstáculos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

Art. 150. Os depósitos de combustíveis, quando houverem, devem estar instalados em locais apropriados e protegidos, isolados convenientemente das demais dependências, de modo a não prejudicar a higiene, o asseio e a segurança do estabelecimento e devem seguir ao disposto para tal atividade, desta Seção.

Subseção X - Das Edificações Para Ensino e Congêneres

Art. 151. As edificações destinadas a estabelecimentos de ensino e congêneres, classificadas no Grupo 5, além das demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, devem obedecer ao disposto na NBR 9050:2020 e suas atualizações, NBR 9077 e legislação de combate e prevenção a incêndio e devem dispor, no mínimo, das seguintes dependências:

I - Salas de aula, com área mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados), permitindo inscrever uma circunferência no plano horizontal com diâmetro mínimo de 3,00 (três metros), livre de obstáculos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

II - Salas de administração, tais como Secretaria, Direção, Sala de Professores, Biblioteca e congêneres, com área mínima de 9,00 m² (nove metros quadrados), permitindo inscrever uma circunferência com diâmetro mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) livre de obstáculos fixos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

III - Sanitários para professores e para funcionários, separados para cada sexo e com acessos independentes, na proporção de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) usuários.

IV - Em cada pavimento, sanitários para alunos, separados para cada sexo e com acessos independentes conforme estabelecido nesta Subseção.

V - O pé-direito mínimo das salas de aula nunca será inferior a 3,00 m (três metros), quando em planos inclinados, a altura mínima não poderá ser inferior a 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) em seu ponto mais baixo.

VI - A área de ventilação das salas de aula deve ser, no mínimo, igual à metade da superfície iluminante, que será igual ou superior a 1/5 (um quinto) da área do piso.

§ 1º A área das salas de aula corresponderá, no mínimo, a 1,00 m² (um metro quadrado) por aluno lotado, quando em mesas duplas, triplas ou múltiplas, e a 1,50 m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados) quando em mesas individuais.

§ 2º (Revogado pelo [art. 28 da Lei Municipal nº 7.661](#), de 17.06.2025).

~~Art. 151. (...)~~

~~§ 2º Nas salas de aula, somente será permitida iluminação unilateral. (redação original)~~

Art. 152. Os compartimentos sanitários para alunos devem ser dotados de:

I - Quando para sexo feminino: 1 (um) vaso sanitário para cada 20 (vinte) alunas e 1 (um) lavatório para cada 40 (cinquenta) alunas.

II - Quando para sexo masculino: 1 (um) vaso sanitário para cada 40 (quarenta) alunos, 1 (um) lavatório para cada 40 (quarenta) alunos e 1 (um) mictório para cada 20 (vinte) alunos.

III - Atender integralmente ao estabelecido pela NBR 9050:2020 e suas alterações.

§ 1º As dimensões das bacias sanitárias atenderão à idade dos alunos.

§ 2º As portas dos gabinetes sanitários em que estiverem situadas as bacias sanitárias deverão ser colocadas de forma a deixar um vão-livre de 0,15 m (quinze centímetros) de altura, na parte inferior, e de 0,30 m (trinta centímetros), no mínimo, na parte superior, acima da altura mínima de 2,00 m (dois metros).

§ 3º É obrigatória a existência de instalação sanitária unissex nas áreas de recreação.

Art. 153. As edificações destinadas à educação e congêneres deverão possuir acessibilidade universal em todos os ambientes, sejam eles internos ou externos, em conformidade com a NBR 9050:2020 e suas alterações e com a legislação aplicável.

Art. 154. Os auditórios ou salas de grande capacidade das escolas, quando houver, ficam sujeitos às seguintes exigências:

- I - Ter área útil nunca inferior a 0,80 m² (oitenta decímetros quadrados) por pessoa.
- II - Ter visibilidade perfeita, para qualquer espectador, da superfície da mesa do orador, bem como dos quadros ou telas de projeção.
- III - Ter ventilação natural ou renovação mecânica de 20,00 m³ (vinte metros cúbicos) de ar por pessoa, no mínimo, por período de 1 (uma) hora.
- IV - Garantir acessibilidade universal e a existência de reserva de vagas nos termos da legislação brasileira de inclusão e NBR 9050:2020 e alterações.

Art. 155. Os corredores terão largura dimensionada de acordo com o estabelecido pela NBR 9077 e pela Lei de Prevenção e Combate a Incêndio vigente.

Parágrafo único. No caso de ser prevista a localização de armários ou vestiários, ao longo dos corredores, será exigido o acréscimo de 0,50 m (cinquenta centímetros) de largura por lado utilizado.

Art. 156. As escadas e rampas internas, além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, devem ter, em sua totalidade, largura correspondente, no mínimo, a 0,01 m (um centímetro) por aluno, previsto na lotação do pavimento superior, acrescida de 0,005m (cinco milímetros) por aluno de outro pavimento que delas dependa, respeitando o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º As escadas não poderão apresentar trechos em leques, devendo os lances ser retos e os degraus não ter mais de 0,19 m (dezenove centímetros) de altura e nem menos de 0,27 m (vinte e sete centímetros) de profundidade.

§ 2º As rampas principais não poderão apresentar declividade superior a ao estabelecido pela NBR 9050:2020 e suas atualizações.

§ 3º Deve ser assegurada a acessibilidade universal nas circulações verticais a todas as partes da edificação, nos termos da NBR 9050:2020 e suas alterações.

§ 4º No dimensionamento das escadas e rampas que trata do *caput* deste artigo, serão considerados vãos de passagem a maior caso assim estabelecido pela NBR 9077 ou pela legislação de prevenção e combate a incêndio.

Art. 157. É obrigatória a existência de local coberto para recreio nas escolas de ensino infantil e fundamental com área, no mínimo, igual a 1/3 (um terço) da soma das áreas úteis das salas de aula.

§ 1º As escolas cujos cursos não ultrapassem o período de 1 (uma) hora ficam dispensadas das exigências deste artigo.

§ 2º O local coberto para recreio não poderá ser utilizado como refeitório ou para disposição de mesas para refeições, exceto de forma temporária.

Art. 158. Nos internatos, os alojamentos observarão às disposições referentes às habitações em geral e às de fins especial, no que lhes forem aplicáveis, devendo conter, ao menos:

- I - Cozinha nos termos desta Subseção.
- II - Refeitório nos termos desta Subseção.
- III - Espaço de convivência na razão de 1,00 m² (um metro quadrado) por aluno, com acesso facilitado ao sanitário coletivo.
- IV - Os sanitários deverão seguir as disposições deste Regulamento que lhes são aplicáveis e serem dotados de um conjunto de bacia sanitária, lavatório e chuveiro, separado por sexo, para cada 50 alunos.
- V - Garantir acessibilidade universal em todas os ambientes, sejam eles internos ou externos, em conformidade com a legislação aplicável e a NBR 9050:2020 e suas alterações.
- VI - Alojamentos possuir mesmas características das edificações para uso de hospedagem, no que couber.

Parágrafo único. Os sanitários coletivos masculinos terão metade da quantidade das bacias sanitárias substituídas por mictórios.

Art. 159. As escolas devem ser dotadas de reservatório de água potável, com capacidade mínima correspondente a 50 L (cinquenta litros) por aluno.

§ 1º Nos internatos a reserva mínima será de 150 L (cento e cinquenta litros) por aluno.

§ 2º No cálculo de volume de reserva deste artigo não está contabilizado o volume necessário para Prevenção e Combate a Incêndio.

Art. 160. Nas escolas em geral e nos internatos, é obrigatória a instalação de bebedouro, na proporção de 1 (um) para 40 (quarenta) alunos, vedada sua localização em instalações sanitárias.

Parágrafo único. Nas áreas de recreio, a proporção será de 1 (um) bebedor para cada 100 (cem) alunos.

Art. 161. Nas escolas, as cozinhas e copas, quando houver, devem satisfazer às exigências mínimas estabelecidas para tais compartimentos concernentes a restaurantes, observadas, porém, as peculiaridades escolares, devendo possuir área mínima de 5,00m² (cinco metros

quadrados), sendo possível inscrever uma circunferência mínima de 2,00m (dois metros) livre de obstáculos fixos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

Art. 162. Os refeitórios, além das disposições deste Regulamento que lhes são aplicáveis, devem:

I - Ter área mínima de 6,25 m² (seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados), sendo possível inscrever uma circunferência mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), livre de obstáculos fixos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

II - Terem dimensionamento de 1,50 m² por aluno atendido, com capacidade de atendimento de 25% dos alunos simultaneamente.

Art. 163. Os estabelecimentos de ensino que possuírem vestiário, deverão dispor deste atendendo ao mínimo de:

I - Possuir armários individuais para funcionários.

II - Ter área mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados), dimensionado na proporção de 1,50 m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados) por pessoa que ocupe, separado para cada sexo e com entradas independentes, contendo anexos ao menos 1(uma) cabine para troca de roupas e sanitários na proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 20 usuários, permitindo a inscrição no plano horizontal de um círculo com diâmetro mínimo de 2,00 m (dois metros), livre de qualquer obstáculo fixo pela altura do pé-direito mínimo, destinando no mínimo um conjunto com acessibilidade universal, separado por sexo.

III - Ter piso revestido com material, impermeável, lavável e resistente.

IV - Ter paredes revestidas com material, impermeável, lavável e resistente até a altura de 2,00 m (dois metros).

Art. 164. As escolas e internatos, quando possuírem ginásio ou edificações para prática de esportes, deverão atender ao disposto na Subseção VII desta Seção.

Art. 165. As escolas ao ar livre, os parques infantis e congêneres obedecerão às exigências mínimas deste regulamento, no que lhes forem especificamente aplicáveis devendo observar:

I - Ter dimensionamento de público, salas de aula e ambientes administrativos da mesma forma que as escolas em geral.

II - Possuir rotas acessíveis nos termos da NBR 9050:2020 e suas alterações, NBR 9077 e legislação de prevenção e combate a incêndio.

III - Possuir bebedouros na razão de um para cada 100 ocupantes.

IV - Possuir sanitários na proporção de um conjunto de bacia sanitária, lavatório e chuveiro, separado por sexo, para cada 100 ocupantes, devendo seguir as disposições deste Regulamento que lhes são aplicáveis.

Parágrafo único. Os sanitários coletivos masculinos poderão ter metade da quantidade das bacias sanitárias substituídas por mictórios.

Art. 166. As escolas de educação infantil e estabelecimentos congêneres, além das demais disposições desta Lei que lhes são aplicáveis, devem atender a NBR 9050:2020 e suas alterações, NBR 9077, legislação de prevenção e combate a incêndio, e às seguintes condições:

I - Berçário ou dormitório, com área proporcional a 2,00 m² (dois metros quadrados) para cada berço ou cama.

II - Sala de recreação, com área mínima de 9,00 m² (nove metros quadrados) e na proporção de 1,00 m² (um metro quadrado) por criança de mais de 1 (um) ano assistida, sendo possível inscrever uma circunferência mínima de 3,00 m (três metros), livre de obstáculos fixos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

III - Cozinha, com área mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados), sendo possível inscrever uma circunferência mínima de 2,00 m (dois metros) livre de obstáculos fixos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo;

IV - Lactário, com área mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados), sendo possível inscrever uma circunferência mínima de 2,00 m (dois metros) livre de obstáculos fixos em, pelo menos, a altura do pé-direito mínimo.

V - Compartimento para banho e higiene das crianças, com área mínima de 3,00 m² (três metros quadrados).

VII - Sanitário com 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) crianças com mais de 1 (um) ano assistidas.

VIII - Sanitário para empregados, com 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) pessoas.

IX - Despensa com pia para lavagem de alimentos, a qual não deve ser integrada com outro ambiente.

X - Possuir área aberta do tipo Solário, para cada sala de aula, na proporção de 1,50 m² por criança que atenda, podendo cada ambiente ser compartilhado, no máximo, entre duas salas de aula.

Art. 167. Os edifícios escolares destinados a cursos de ensino infantil, fundamental ou equivalentes devem ter comunicação direta obrigatória entre a área de fundo e logradouro

público, por uma passagem de largura mínima de 3,00 m (três metros) e altura mínima de 3,00m (três metros).

Parágrafo único. Em edificações existentes, admite-se largura mínima da passagem de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). **(AC)** (acrescentado pelo [art. 29 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

Subseção XI - Das Edificações para Assistência Médica e Congêneres

Art. 168. As edificações destinadas a serviços de assistência médica e congêneres, classificadas no Grupo 6, devem dispor dos compartimentos e instalações necessárias ao seu perfeito funcionamento e atender às disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis.

Art. 169. Os hospitais e estabelecimentos de saúde e congêneres devem seguir ao estabelecido pela RDD 50 - Anvisa, às demais legislações de saúde existentes, e suas alterações.

Parágrafo único. O regramento dos estabelecimentos de saúde constante no *caput* deste artigo se sobrepõe a qualquer regramento desta Lei.

Subseção XII - Dos Cemitérios, Capelas de Velório e Crematórios

Art. 170. Os cemitérios devem ser construídos em zonas elevadas e ficar isolados dos logradouros públicos e imóveis vizinhos por uma faixa não ocupada, com largura mínima de 14,00 m (quatorze metros), em zonas abastecidas pela rede de água, ou de 30,00 m (trinta metros) em zonas não providas da mesma.

Art. 171. O lençol de água subterrânea nos cemitérios deve ficar, no mínimo, a 2,00 m (dois metros), de profundidade, em período chuvoso.

Art. 172. O nível dos cemitérios em relação aos cursos de água vizinhos deve ser suficientemente elevado, de modo que as águas das enchentes não atinjam o fundo das sepulturas.

Art. 173. Os locais destinados a velórios e os crematórios devem ser ventilados e iluminados, atender a NBR 9050:2020 e suas alterações, NBR 9077, legislação de prevenção e combate a incêndio, e possuir as seguintes características:

I - possuir uma sala de Vigília com área mínima 10,00 m² (dez metros quadrados), permitindo a inscrição de uma circunferência mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em, pelo menos, a altura do pé direito, livre de obstáculos, ser construída em alvenaria e revestida com revestimentos laváveis.

II - possuir sala de descanso com área mínima 6,25 m² (seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados), permitindo a inscrição de uma circunferência mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em, pelo menos, a altura do pé direito, livre de obstáculos, ser construída em alvenaria e revestida com revestimentos laváveis.

III - possuir Copa com área mínima 6,25 m² (seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados), permitindo a inscrição de uma circunferência mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em, pelo menos, a altura do pé direito, livre de obstáculos, ser construída em alvenaria e revestida com revestimentos impermeáveis e instalações para conter ao menos 1 (um) fogão, 1 (uma) pia e 1 (um) refrigerador.

IV - Terem sanitários separados por sexo, em cada pavimento, quantificado de acordo com a população que os ocupe, na seguinte proporção:

a) quando para sexo feminino: 1 (um) vaso sanitário para cada 20 (vinte) ocupantes e 1 (um) lavatório para cada 40 (cinquenta) ocupantes.

b) quando para sexo masculino: 1 (um) vaso sanitário para cada 40 (quarenta) ocupantes, 1 (um) lavatório para cada 40 (quarenta) ocupantes e 1 (um) mictório para cada 20 (vinte) ocupantes.

Seção IV - Instalações Complementares Subseção I - Esgotamento Cloacal e Pluvial

Art. 174. Toda e qualquer edificação que contenha cozinha, lavanderia, sanitários ou qualquer instalação sanitária, deverá ter seu esgoto tratado, dimensionado de acordo com a NBR 7229 e NBR 13969.

§ 1º As edificações que forem alvo de Licenciamento Ambiental deverão atender além das normas estabelecidas nos *caput* deste artigo, ao determinado pela legislação ambiental aplicável.

§ 2º As edificações construídas e a construir deverão obedecer ao sistema de tratamento de esgoto licenciado no ato da aprovação do loteamento ao qual pertencem.

§ 3º Caso o uso da edificação seja diverso do previsto para o loteamento ou condomínio ao qual se encontra, o tratamento de esgoto deverá ser dimensionado de acordo com a NBR 7229 e NBR 13969.

§ 4º É admitido uso de Sumidouro como destinação do tratamento de esgoto nos locais os

quais não exista rede de coleta pluvial ou cloacal e o solo possua comprovada capacidade de percolação dos fluidos, atestado por profissional devidamente qualificado acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica.

§ 5º Nos locais cujo tratamento de esgoto determinado utilize Sumidouro e que o solo comprovadamente não tenha capacidade de percolação, o Sumidouro pode ser substituído pela adoção de Filtro Anaeróbio, dimensionado de acordo com a NBR 13969, podendo o resultado do tratamento ser lançado na rede pública de esgoto pluvial.

§ 6º Não será admitido o despejo de esgoto pluvial no tratamento de esgoto cloacal, em nenhuma parte do tratamento de esgoto.

§ 7º Nos imóveis que já exista tratamento de esgoto instalado, porém não regularizado, a regularização poderá ser feita através da apresentação de Laudo Técnico, acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica, atestando o volume instalado. Na ocasião do volume instalado ser inferior ao necessário, deverá ser apresentado projeto de adequação do tratamento de esgoto, o qual deve ser aprovado previamente antes da sua efetiva instalação.

§ 8º Em terrenos com aclive ou declive superior a 20%, nos quais seja impossível o lançamento de esgoto por gravidade para a rede pública, o lançamento de esgoto pluvial e cloacal poderá valer-se de servidão localizada em propriedade limdeira, ocasião em que deve haver expressa concordância do proprietário do imóvel afetado, devendo a comprovação ocorrer através de averbação à margem da matrícula do imóvel detentor da servidão.

§ 9º A adoção de soluções alternativas de tratamento de esgoto poderão ser adotadas desde que seja comprovada sua eficácia através de Laudo Técnico acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica.

§ 10. Na impossibilidade de atender ao afastamento mínimo determinado pelas Normas Técnicas, mediante apresentação de Laudo Técnico atestando a segurança e a estabilidade das fundações, os sistemas de tratamento de esgoto poderão distar a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do corpo das edificações que por ventura houverem dentro do lote, devendo obedecer a distância mínima em relação a divisa da edificação.

Art. 175. As águas pluviais das edificações poderão ser absorvidas pela área permeável dos lotes ou conduzidas para coleta pública.

§ 1º A absorção das águas pluviais pela área permeável dispensa aprovação de projetos de esgotamento pluvial.

§ 2º A condução de esgotos pluviais será autorizada mediante aprovação de projeto de esgotamento pluvial, que deve ser conduzido a rede pública através de duto dedicado sem aproveitamento da condução a coleta pública de esgotamento cloacal.

Art. 176. As Edificações novas e aquelas existentes que dispuserem de possibilidade técnica, devem ser dotadas de Caixas de Retenção Pluvial (CRP), observando ao que segue:

I - Para as edificações de uso residencial unifamiliar com área menor ou igual até 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados) é desnecessário reservatório de Retenção do pluvial.

II - Para as edificações de uso residencial unifamiliar com área maior que 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados) o reservatório de Retenção do pluvial deve ter volume útil mínimo de 1,00 m³.

III - Para as edificações de uso residencial multifamiliar ou de uso não residencial com a área menor ou igual a 60,00 m² (sessenta metros quadrados) é desnecessário reservatório de Retenção do pluvial.

IV - Para as edificações de uso residencial multifamiliar ou de uso não residencial com a área maior que 60,00 m² (sessenta metros quadrados) o reservatório de Retenção será dimensionado considerando o seguinte:

a) Nenhuma Caixa de Retenção Pluvial poderá ter dimensionamento de volume menor que 1,35 m³ (um metro e trinta e cinco decímetros cúbicos).

b) O Volume Útil Mínimo da Caixa de Retenção Pluvial será dimensionado em decreto específico. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 30 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

c) A altura útil máxima permitida será de 0,80 m (oitenta centímetros).

d) Acima do nível útil, deverá ser reservada uma folga mínima de 0,20 m (vinte centímetros) na altura interna.

e) O nível de saída deverá considerar a utilização de canalização até a rede de coleta pública em declividade mínima de 2%.

Parágrafo único. A critério do projetista, o volume de armazenamento pluvial poderá ser dividido entre várias Caixas de Retenção Pluvial, ocasião em que a soma dos volumes armazenados deve ser igual ou superior ao mínimo estabelecido pela alínea "b" deste artigo.

~~Art. 176. (...)~~

~~IV (...)~~

~~b) O Volume Útil Mínimo da Caixa de Retenção Pluvial será dimensionado obedecendo a seguinte fórmula:~~

~~$$CRP = (\text{Área do lote} \times 1,35 \text{ m}^3) / 300 \text{ m}^2 \text{ (redação original)}$$~~

Art. 177. O padrão de construção das Caixas de Retenção Pluvial (CRP) será regulamentado através de decreto específico, o qual deverá versar sobre o dimensionamento já estabelecido nesta Lei, sobre os materiais de construção e manutenção do sistema, prevendo estratégias contra entupimento.

Subseção II - Abastecimento de Água

Art. 178. As edificações deverão ser servidas por abastecimento de água tratada, através da concessionária local.

Parágrafo único. Será admitido abastecimento por poços mediante apresentação de outorga emitida pelo órgão licenciador responsável pelos recursos hídricos, nos locais onde não existe abastecimento de água ou este não atender a demanda necessária.

Subseção III - Abastecimento de Energia Elétrica

Art. 179. As edificações deverão ser servidas pelo abastecimento de energia elétrica através da concessionária pública de energia elétrica.

Parágrafo único. É admitido o uso de abastecimento de energia elétrica através de energias renováveis tais como placas fotovoltaicas ou turbina eólica, como complemento ao abastecimento da concessionária de abastecimento de energia elétrica.

Seção V - Sustentabilidade Ambiental Subseção I - Estratégias Arquitetônicas

Art. 180. Serão admitidos, complementarmente e sem prejuízo do perfeito uso e das demais disposições cabíveis as edificações previstas nesta Lei, as seguintes estratégias arquitetônicas de sustentabilidade:

I - Fachada Verde: Estratégia que utiliza espécimes vegetais aderidas a fachada visando sombrear a fachada a fim de evitar os ganhos térmicos pela insolação.

II - Telhado Verde: Estratégia que utiliza camadas de drenagem e terra sobre a estrutura do telhado a fim de minimizar os ganhos e perdas térmicas pelo telhado.

III - Energia Fotovoltaica: Conjunto de equipamentos que atuam na conversão de energia solar em energia elétrica, sendo que suas especificações serão estabelecidas em decreto específico. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 31 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

IV - Fachada Ventilada: Estratégia que utiliza elementos construtivos sobrepostos, separados por camada de ar, que minimiza os ganhos e perdas térmicas pela fachada.

V - Brise-Soleil: Estratégia de sombreamento da fachada através da distribuição de elementos anexos a fachada.

VI - Reaproveitamento de águas pluviais: Estratégia de coleta e armazenamento das águas pluviais em cisternas para utilização futura.

VII - Ventilação cruzada: Estratégia de disposição de esquadrias a fim de garantir fluxo cruzado de ar, no sentido vertical, a fim de garantir a renovação de ar dos ambientes.

VIII - Aquecimento solar: Conjunto de equipamentos que atuam na conversão da energia solar em aquecimento de água.

§ 1º A adoção de estratégias arquitetônicas de sustentabilidade deve garantir a segurança e estabilidade das edificações, comprovadas através da apresentação de Laudo Técnico acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica, e não podem representar risco à população e aos seus usuários, nem produzir condição para o desenvolvimento de vetores de insetos e roedores.

§ 2º A critério da administração municipal, poderá ser estabelecido incentivo fiscal, o qual deverá ser regulamentado.

~~Art. 180. (...)~~

~~— III — Energia Fotovoltaica: Conjunto de equipamentos que atuam na conversão de energia solar em energia elétrica: (redação original)~~

Subseção II - Instalações e Complementos

Art. 181. Para fins de utilização nesta Lei, as Instalações e Complementos são definidos pelos equipamentos, anexos ou destacados ao corpo das edificações, de utilização dos usos que os necessitem, não configurando elementos de fachada.

Art. 182. Nenhum equipamento ou instalação poderá projetar-se sobre propriedade limdeira.

Art. 183. As construções destinadas exclusivamente para geradores, transformadores e guarita poderão localizar-se sobre o recuo de ajardinamento, mesmo que o zoneamento assim não permita.

Art. 184. Na planta de Localização deverá ser indicado o Quadro de Medição de Energia Elétrica e o Cavalete de Medição de abastecimento de água, sendo que estes deverão seguir as especificações técnicas das concessionárias local.

CAPÍTULO III - OBRAS ESPECIAIS Seção I - Fachadas Subseção I - Reforma de Fachadas

Art. 185. Os proprietários dos imóveis são responsáveis pela conservação e manutenção das

fachadas das edificações, que não podem oferecer riscos a saúde e bem-estar da população e dos usuários.

Parágrafo único. As fachadas serão construídas e reformadas de forma a assegurar o afastamento necessário de redes de energia elétrica, árvores e outros elementos, obedecendo a legislação e normativas vigentes.

Art. 186. As reformas de fachadas deverão obedecer integralmente às técnicas construtivas e definições pertinentes a cada uso, conforme estabelecido por esta Lei, devendo sua execução ter prévia autorização do Setor de Licenciamento, o qual pode exigir a apresentação de Projeto Arquitetônico.

§ 1º A reforma de fachadas deverá ser executada por profissional legalmente habilitado e seu pedido deve ser acompanhado do documento de responsabilidade técnica.

§ 2º Ficam excluídas do estabelecido no *caput* deste artigo as obras de reformas que se destinam a manutenção e integridade de imóvel e que não realizam obra civil, tais como pintura, troca de esquadrias, substituição de telhas e outras cuja natureza possam alterar a forma ou as características originais da edificação.

§ 3º As reformas incidentes em imóveis de interesse histórico deverão ter prévia anuência do Conselho de Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental.

Art. 187. Serão permitidas alterações nas fachadas dos imóveis desde que os critérios de iluminação e ventilação dos ambientes internos sejam respeitados.

Parágrafo único. Na ocasião de alterações de fachada que possam repercutir na eficiência da iluminação e ventilação dos ambientes internos, somente poderá ser autorizada a intervenção mediante aprovação de projeto de reforma que ateste ao menos a manutenção da eficiência original dos ambientes.

Subseção II - Comunicação Visual

Art. 188. As instalações de comunicação visual poderão ser executadas em duas modalidades:

I - Comunicação Visual Avulsa: quando executada através de outdoors, placas, painéis e outros, destacados ou não associados a edificações.

II - Comunicação Visual Vinculada: quando executada através de dispositivos e instalações associadas a edificação existente no lote.

Art. 189. A Comunicação Visual Avulsa deverá ser estruturada de forma sólida, durável e que garanta a segurança da população.

Parágrafo único. Somente será admitido uso de madeira para construção de estrutura de outdoors em lotes baldios.

Art. 190. Painéis, totens, pedestais e outras formas de comunicação visual interno a lotes não edificados deverão obedecer aos recuos frontais aplicados as edificações, estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 191. Decreto específico regulamentará a forma como a comunicação visual deverá ocorrer.

⇒ (Vide [DM 9.002/2024](#))

Seção II - Restauração e Patrimônio Histórico

Subseção I - Restauração

Art. 192. Serão alvo de restauração e reforma as edificações tombadas ou inventariadas pelo Patrimônio Histórico e aquelas de interesse histórico.

Parágrafo único. Somente serão autorizadas obras de restauração ou reforma mediante aprovação de projeto específico, que será analisado e aprovado pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural de Sapiranga.

Subseção II - Patrimônio Histórico

Art. 193. São responsáveis pela guarda, conservação e manutenção, os proprietários de imóveis tombados e inventariados pelo Patrimônio Histórico.

Art. 194. Mediante prévia notificação, serão igualmente responsáveis pela guarda, conservação e manutenção, os proprietários de imóveis de interesse histórico.

Seção III - Antenas e Estações de Radio Base e Outras

Subseção I - Antenas e Estação de Rádio Base

Art. 195. As Antenas e Estação de Rádio Base deverão seguir a legislação aplicável, no que couber, e ser executadas em material estável, resistente e estruturado de forma a garantir a segurança e bem-estar da região circunvizinha ao qual esteja localizado.

Art. 196. Nenhuma Antena e Estação de Rádio Base poderá ser executada sem a respectiva

aprovação do seu projeto de instalação e devido licenciamento.

§ 1º Por não formatarem ambiente de utilização, as Antenas e Estações de Rádio Base não são passíveis de Habite-se, sendo este substituído pela Certidão de Uso Especial.

§ 2º Decreto específico regulamentará as condições de aprovação e licenciamento das Antenas e Estações de Rádio Base.

Seção IV - Obras de Arte Subseção I - Pontes

Art. 197. As pontes e estruturas destinadas à transposição de obstáculos serão construídas com materiais resistentes, duráveis e deverão ser dimensionadas e calculadas de forma a atender ao uso que se destinam, garantindo a segurança da população que as utilize.

Art. 198. As pontes e estruturas destinadas à transposição de obstáculos somente poderão ser executadas mediante aprovação de projeto e licenciamento de obra, acompanhadas do devido licenciamento ambiental, quando for o caso.

Parágrafo único. As estruturas descritas no *caput* deste artigo somente serão liberadas para uso mediante execução da devida sinalização viária e após liberação para uso pelo Executivo Municipal.

Subseção II - Esculturas

Art. 199. São considerados esculturas, as obras de arte soltas e os altos-relevos fixos nas fachadas das edificações, que serão considerados como elementos decorativos.

§ 1º As esculturas soltas e os altos-relevos deverão ser executados de forma sólida e resistente, garantindo a segurança e bem-estar da população.

§ 2º As esculturas com altura menor que 2,00 m (dois metros) e os altos-relevos com projeção menor que 0,20 m (vinte centímetros) dispensam apresentação de responsável técnico.

§ 3º A elaboração e a aprovação do projeto de esculturas soltas deverá constar no Projeto Arquitetônico ou fazer parte de um projeto aparte.

§ 4º As esculturas com altura menor que 2,00 m (dois metros) e os altos-relevos com projeção menos que 0,20 m (vinte centímetros) poderão localizar-se sobre o recuo de ajardinamento, contudo não poderão projetar-se sobre o passeio a uma altura menor que 2,50 m (dois metros e meio).

Seção V - Contenção de Terra Subseção I - Muros de Arrimo

Art. 200. Para fins de utilização nesta Lei, fica definido que Muro de Arrimo é a estrutura edificada vertical com a finalidade de conter desníveis de terra maiores que 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º Somente poderão ser executados Muros de Arrimo mediante apresentação de projeto específico, em conformidade com as Normas Técnicas, acompanhado de documento de responsabilidade técnica.

§ 2º Os muros de arrimo deverão ser dotados de drenagem pluvial vertical que atenda toda sua extensão.

Subseção II - Taludes e Gabiões

Art. 201. Para fins de utilização nesta Lei, fica definido que Talude é a estrutura não edificada e oblíqua, com a finalidade de conter desníveis de terra maiores que 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º Somente poderão ser executados Taludes mediante apresentação de projeto específico, acompanhado de documento de responsabilidade técnica.

§ 2º Os taludes deverão ser dotados de drenagem pluvial vertical que atenda toda sua extensão.

Art. 202. Para fins de utilização nesta Lei, fica definido que Gabião é a estrutura edificada através de blocos telados de pedra, em sentido vertical ou oblíquo, com a finalidade de conter desníveis de terra maiores que 2,00 m (dois metros).

§ 1º Somente poderão ser executados Gabiões mediante apresentação de projeto específico, acompanhado de documento de responsabilidade técnica.

§ 2º Os gabões deverão ser dotados de drenagem pluvial vertical que atenda toda sua extensão.

CAPÍTULO IV - HABITABILIDADE Seção I - Habite-se

Art. 203. Estarão aptas a operar e abrigar as atividades a que se destinam, as edificações que reunirem cumulativamente às seguintes condições:

- I - estar executada em conformidade com o respectivo projeto aprovado.
 - II - não possuir outra obra irregular executada no mesmo lote.
 - III - ter todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias instaladas e em funcionamento.
 - IV - possuir alvará de prevenção e combate a incêndio, nos casos em que couber.
 - V - o imóvel possuir regularidade fiscal e administrativa junto ao Executivo Municipal.
 - VI - a edificação possuir acesso livre e desobstruído.
 - VII - o imóvel possuir passeio desobstruído e executado de acordo com a NBR 9050:2020 e suas atualizações.
 - VIII - a edificação possuir número predial fixo em material resistente e durável e caixa de correio instalada.
 - IX - o imóvel possuir lixeira instalada junto ao passeio.
 - X - possuir acessibilidade universal, quando for o caso.
 - XI - possuir arborização no passeio público, nos termos da [Lei 6.749/2021](#) e suas alterações.
- § 1º Na ocasião da vistoria de Habite-se, caso constatado pelo Executivo Municipal que a edificação apresente patologias que possam comprometer sua utilização, deverá o requerente apresentar laudo de estabilidade estrutural e de condições de higiene firmado por profissional devidamente habilitado, acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica.
- § 2º A emissão da Carta de Habite-se não implica em qualquer responsabilidade por parte do Executivo Municipal quanto a qualidade dos materiais e da técnica empregada na execução da edificação, seu entorno e complementos.

Art. 204. Previamente a solicitação de habite-se o proprietário do imóvel deverá requisitar vistoria do sistema de tratamento de esgoto da edificação, o qual será vistoriado pelo Executivo Municipal.

§ 1º Na ocasião da vistoria, o sistema de tratamento de esgoto deve estar destampado e visível para auferição de medidas da fiscalização.

§ 2º No caso do sistema de tratamento de esgoto da edificação estiver executado em conformidade com o projeto aprovado, o Executivo Municipal expedirá Certidão de Conformidade.

§ 3º No caso do sistema de tratamento de esgoto da edificação estiver executado em desconformidade com o projeto aprovado, o Executivo Municipal apontará as inconformidades, que deverão ser sanadas até o momento de nova vistoria ou deverá ser procedida a alteração do projeto aprovado, garantindo igual ou superior eficiência já aprovada.

§ 4º A critério do requerente, o requerimento de vistoria do sistema de tratamento de esgoto poderá ser solicitada paralelamente ao requerimento de vistoria de Habite-se, ocasião em que a vistoria de Habite-se ficará condicionada Certidão de Conformidade do tratamento de esgoto.

Art. 205. (Revogado pelo [art. 32 da Lei Municipal nº 7.661](#), de 17.06.2025).

Art. 205. O requerimento de Habite-se deverá ser acompanhado de Atestado Técnico emitido pelo profissional Responsável Técnico pela execução da obra, indicando a conclusão dos serviços sob sua supervisão. (redação original)

Art. 206. Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída, aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico pela execução da obra será notificado segundo as disposições deste Código para regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou proceder a demolição ou as alterações necessárias ao atendimento a legislação urbanística aplicável.

Art. 207. As obras cuja característica seja de instalação, escultura, infraestrutura, muros ou contenções de terra, e seus congêneres, receberão a Certidão de Conclusão de Obras, quando suas obras estiverem concluídas, em substituição a Carta de Habite-se.

Subseção I - Habite-se Parcial e Total

Art. 208. As edificações compostas de duas ou mais unidades funcionais ou autônomas poderão requerer emissão de Carta de Habite-se para as unidades que por ventura estiverem executadas, definido como Habite-se Parcial.

§ 1º Após emissão da Carta de Habite-se Parcial para todas as unidades, considera-se que houve emissão de Habite-se Total.

§ 2º Para emissão da Carta de Habite-se Parcial as unidades solicitantes devem reunir as condições de habitabilidade previstas nesta Lei.

Art. 209. É emitida a Carta de Habite-se Total quando todas as áreas constantes nos projetos aprovados reúnem as condições de habitabilidade previstas nesta Lei.

Art. 210. Nos casos de reforma em que houver a alteração de área construída, a Carta de Habite-se será emitida para a parte ampliada, condicionando sua emissão a conclusão de todos ambientes alterados.

Parágrafo único. As eventuais alterações de uso que não repercutirem em reforma dispensarão aprovação de projetos, devendo ser comunicados ao Cadastro Imobiliário para que seja atualizado o Boletim de Informações Cadastrais do imóvel.

CAPÍTULO V - DA FISCALIZAÇÃO, SANÇÕES E PENALIDADES
Seção I - Da Vistoria

Art. 211. Cabe à fiscalização da Administração Municipal realizar as vistorias no âmbito de sua competência, podendo emitir autos de infração em forma de advertência, autuação e embargo sempre que houver descumprimento da presente Lei.

Parágrafo único. As condições em discordância recebem o respectivo auto de infração, em formulário adequado, sendo uma cópia entregue ao autuado.

Art. 212. Cabe à fiscalização da Administração Municipal realizar as vistorias do processo de construção.

Parágrafo único. A etapa cumprida de acordo com a presente Lei receberá o deferimento solicitado.

Seção II - Das Infrações

Art. 213. Cabe à fiscalização notificar o proprietário ou permissionário infrator quando:

I - A obra for iniciada sem a licença de construção.

II - A edificação for ocupada sem a certidão de Habite-se e as demais construções sem a certidão de conclusão.

III - O alinhamento e ou nivelamento estiver em desacordo com o projeto aprovado.

IV - a obra estiver em desacordo com o projeto aprovado e licenciado.

V - A edificação ou a obra apresentar iminente perigo de caráter público.

Parágrafo único. O auto de infração deverá ser assinado pelo proprietário ou permissionário e na ausência deste por funcionário da obra devidamente identificado, seja presencialmente, através de carta com aviso de recebimento ou através de envio de e-mail com aviso de recebimento.

Art. 214. O auto de infração deverá ser regularizado pelo proprietário ou permissionário, conforme dispositivos da presente Lei.

Seção III - Das Penalidades

Art. 215. As penalidades impostas ao infrator as determinações desta Lei seguirão as penalidades estabelecidas pela Lei 6.381/2019 ou pela legislação que a venha substituir.

Art. 216. As penalidades impostas ao profissional habilitado que permitir a execução de obra sem a devida aprovação e licenciamento são iniciadas pela advertência e, em caso de reincidência, informação ao respectivo Conselho Profissional.

Seção IV - Dos Prazos

Art. 217. As etapas do processo de construção ficam sujeitas à validade estabelecida, a partir do deferimento, com prazos de:

I - Diretrizes para Construção e alinhamento: 12 (doze) meses.

II - A aprovação de projeto: 12 (doze) meses.

III - A licença de construção: 24 (vinte e quatro) meses.

IV - A licença de demolição: 12 (doze) meses.

§ 1º O prazo acima fixado é prorrogável por igual período, mediante expressa solicitação via protocolo, ou até que ocorram modificações no Código de Edificações, no Plano Diretor e em legislação correlata.

§ 2º O processo de aprovação e licenciamento deverá ser reiniciado, a partir da etapa subsequente, quando ocorrer modificação na legislação prevista no § anterior.

§ 3º O deferimento da etapa iniciada tem validade até a conclusão da mesma, não devendo ser superior a 12 meses.

Art. 218. Após vencido o prazo, os processos serão arquivados e somente poderão ser desarquivados mediante expressa solicitação via protocolo, devidamente justificado, em prazo não superior a 12 meses, ocasião em que podem ser indeferidos.

Art. 219. A regularização do auto de infração fica sujeita à validade estabelecida, a partir da data de recebimento da notificação, com prazos de:

I - Advertência: 1 (um) mês.

II - Autuação: 1 (um) mês.

III - Embargo: 1 (um) mês.

Art. 220. A apresentação da defesa documental do auto de infração tem prazo de 1 (um) mês, a partir da notificação.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS
Seção I - Da Implementação

Subseção I - Do Período de Transição

Art. 221. Assumem-se, a opção do proprietário de imóvel ou atividade, as definições constantes na [Lei Municipal nº 4.938/2012](#), pelo período de seis meses aplicável aos casos de obras novas, e o prazo de um ano para os casos de regularização de edificação ou uso.

Parágrafo único. Nos casos de regularização de edificações construídas até a data de promulgação desta Lei, será admitida uma tolerância de 15% ao estabelecido pelo *caput* deste artigo, mesmo que nas áreas individuais de cada ambiente, bem como dos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei 6.897/2022.

Art. 222. Vencido o prazo de transição disposto no artigo anterior, os processos em andamento deverão adequar-se ao disposto na presente Lei sob pena de indeferimento, ocasião em que deverão ingressar novamente com pedido de aprovação adequando-se ao estabelecido nesta Lei. **(AC)** (parágrafos acrescentados pelo [art. 33 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

§ 1º Os protocolos de projetos (construções novas ou regularizações) efetuados após a data de dois de maio de 2023, data de promulgação da [Lei Municipal nº 7.150/2023](#), valendo-se das definições constantes na [Lei Municipal nº 4.938/2012](#) e que não tenham sido aprovados dentro do prazo estipulado para o período de transição, poderão ter o indeferimento reconsiderado pelo prazo máximo de 06 (seis) meses a partir da data da promulgação da presente Lei, desde que se enquadrem em no mínimo 01 (um) dos seguintes critérios:

a) dependam de liberação de Licenciamento ambiental, Alvará dos Bombeiros ou outro documento emitido por órgãos e entidades, desde que comprovada a morosidade para a emissão do documento por parte destes;

b) tenham tido movimentação do protocolo com tentativas de resolução das pendências para viabilizar a aprovação nos últimos 06 (seis) meses, antes do encerramento do prazo estabelecido pelo período de transição.

§ 2º Os casos de projetos indeferidos, os quais não terão o prazo de indeferimento reconsiderado, deverão ingressar com novo pedido de aprovação, com abertura de um novo protocolo, cumprindo a legislação vigente, hipótese que, quando houver viabilidade jurídica e tributária, poderá ser efetuado o aproveitamento de taxas.

Art. 223. Os processos de aprovação e licenciamento de obras que estiverem em tramitação na data de promulgação da presente Lei e que no prazo de um ano não obtiverem aprovação, terão prazo de seis meses para efetuar as adequações a presente Lei para fins de conclusão do processo. Vencido o prazo e não realizada a adequação, o processo será indeferido.

Parágrafo único. Ficam suspensos os prazos estabelecidos no *caput* deste artigo para aqueles imóveis cuja regularização fora encaminhada e cuja conclusão dependa de procedimentos junto ao Ofício de Registro de Imóveis ou junto ao Poder Judiciário e, ainda, aplicam-se aos casos de processos abertos após dois de maio de 2023, data de promulgação da [Lei Municipal nº 7.150/2023](#), valendo-se das definições constantes na [Lei Municipal nº 4.938/2012](#). Os referidos prazos serão aplicados quando da conclusão dos procedimentos, verificados pelas averbações do registro imobiliário. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 34 da Lei Municipal nº 7.661, de 17.06.2025](#))

Art. 223. (---)

— Parágrafo único. Ficam suspensos os prazos estabelecidos no *caput* deste artigo para aqueles imóveis cuja regularização fora encaminhada e cuja conclusão dependa de procedimentos junto ao Ofício de Registro de Imóveis ou junto ao Poder Judiciário. Os referidos prazos serão aplicados quando da conclusão dos procedimentos, verificados pelas averbações do registro imobiliário. (redação original)

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Seção I - Das Receitas

Art. 224. As receitas oriundas da arrecadação de taxas de aprovação, licenciamento de obra, concessão, certidões e da fiscalização de obras serão revertidas ao Fundo Municipal de Urbanismo - FMU.

Seção II - Das Revogações

Art. 225. Revogam-se as disposições em contrário, em especial, a [Lei nº 1.919/1993](#), [Lei nº 2.799/2001](#), [Lei nº 3.413/2004](#), [Lei nº 4.320/2010](#), [Lei nº 4.938/2012](#) e suas alterações.

Seção III - Das Omissões

Art. 226. Os casos omissos ou controversos desta Lei serão resolvidos pelo Conselho Setorial de Uso e Ocupação do Solo e Edificações.

Parágrafo único. As resoluções de casos omissos ou controversos devem ser regulamentadas por Decreto para que tenham efeito.

Seção IV - Da alteração

Art. 227. O Código de Edificações e sua estrutura anexa, aprovada pela presente Lei, pode ser alterada pela Câmara Municipal de Vereadores ou pelo Poder Executivo Municipal, mediante projeto de lei, acompanhado de parecer favorável do Conselho de Uso e Ocupação do Solo e Edificações.

Parágrafo único. É inválido o processo de alteração da presente Lei desacompanhado de parecer favorável do Conselho de uso e Ocupação do solo e Edificações.

Art. 228. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita Municipal de Sapiroanga, 02 de maio de 2023.

*CARINA PATRICIA NATH CORRÊA
Prefeita Municipal*

Registre-se e Publique-se:

*SIMONE ISABEL SILVEIRA MELO
Secretária Municipal de Administração
Fazendária*