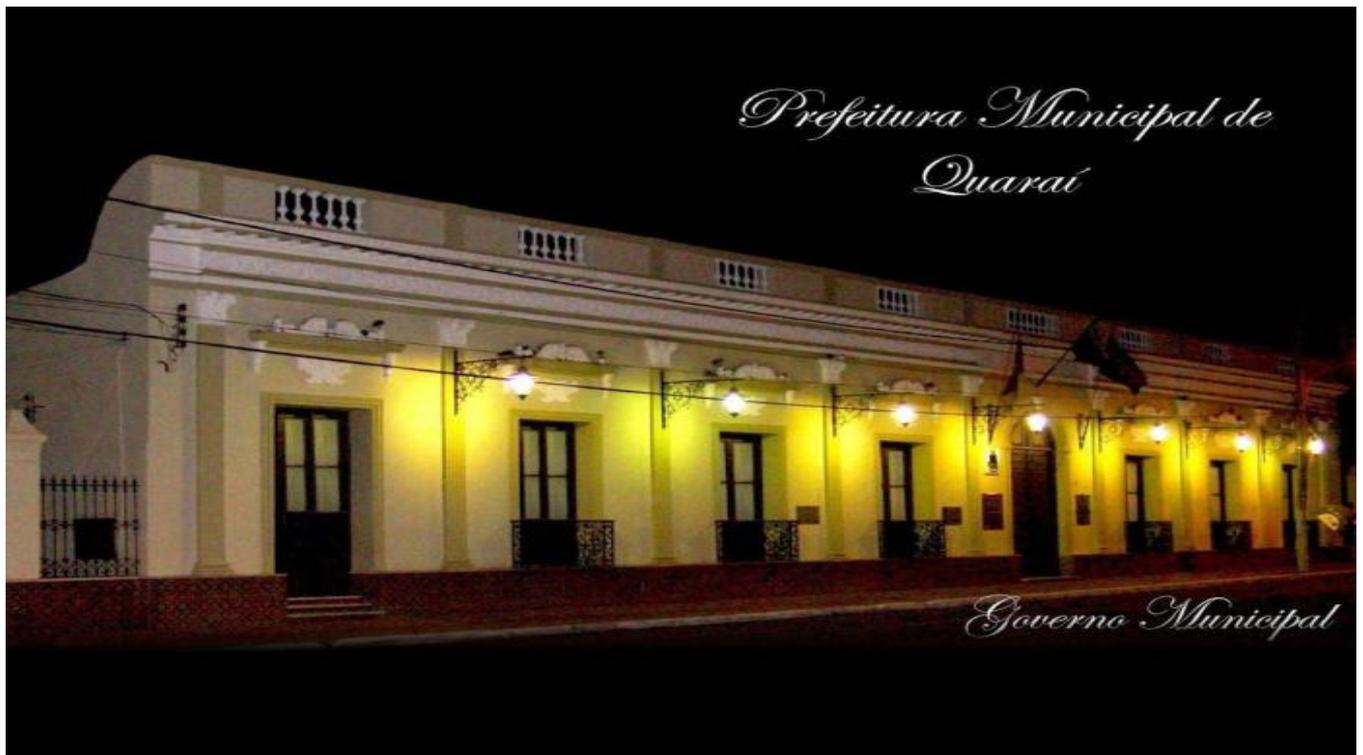




**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUARAÍ**  
**Palácio Dr. Heraclides Santa Helena**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**



# ***Código de Obras***

Av. Artigas, 310, Centro - Fone: (55)3423 – 1001 / Fax 3423 – 1961 – CEP 97560-000  
e-mails: [fiscalizacao@quarai.rs.gov.br](mailto:fiscalizacao@quarai.rs.gov.br) / [fiscalizacao\\_pmq@yahoo.com.br](mailto:fiscalizacao_pmq@yahoo.com.br)

# **LEI N° 903**

## **30/12/1985**

CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO COM AS ALTERAÇÕES REALIZADAS ATÉ A DATA DE 01.09.2015

ATRAVÉS DAS LEIS N°S.: [1.544/97](#), [1.929/01](#)

# LEI Nº 903, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1985.

## “INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE QUARAÍ.”

**JUARES CUSTÓDIO GOMES**, Prefeito Municipal de Quaraí, no uso de suas atribuições legais, etc.,

**FAÇO SABER** que a Câmara Municipal de Quaraí aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I**

### **DEFINIÇÕES**

**Art. 1º** Para efeito do presente código, deverão ser admitidas as seguintes definições:

**AMPLIAÇÃO** - Aumento de uma edificação feita durante a construção ou após a conclusão da mesma.

**AFASTAMENTO FRONTAL** - Distância da construção ao alinhamento do terreno.

**AFASTAMENTO LATERAL** - Distância da construção às divisas laterais do terreno.

**ALINHAMENTO** - Limite oficial entre o terreno e o logradouro para o qual faz frente.

**ALVENARIA** - Sistema construtivo que utiliza tijolos, blocos de concreto ou pedra, rejuntadas ou não com argamassa.

**ANDAIME** - Plataforma destinada a sustentar operários e materiais.

**APARTAMENTO** - Unidade autônoma de moradia em edificação de habitação coletiva.

**APROVAÇÃO DE PROJETO** - Ato administrativo que precede ao licenciamento da construção.

**ÁREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO** - Área externa da edificação destinada a iluminar e ventilar compartimentos.

**ÁREA OCUPADA** - Superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação.

**ÁREA GLOBAL** - Soma das superfícies da projeção horizontal de todos os pavimentos de uma edificação.

**ÁREA LIVRE** - Superfície do lote não ocupada pela projeção horizontal da edificação.

**ÁREA TOTAL DO PAVIMENTO** - Superfície da projeção horizontal do pavimento, incluindo áreas cobertas e descobertas, excluindo as paredes.

**BALANÇO** - Avanço da edificação sobre o alinhamento do pavimento térreo e acima deste.

**COTA** - Indicação ou registro de dimensão; medida.

**DEPÓSITO** - Edificação destinada à guarda de materiais ou mercadorias

**DESPENSA** - Compartimento de uma edificação destinada ao depósito de gêneros alimentícios.

**DIVISA** - Linha que define os limites do terreno.

**ECONOMIA** - Unidade autônoma de uma edificação.

**EMBARGO** - Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

**ESCALA** - Relação entre as dimensões do desenho e a medida real.

**ESPECIFICAÇÕES** - Descrição dos materiais e técnicas empregados na edificação.

**FORRO** - Nível inferior da cobertura de um pavimento.

**HABITAÇÃO COLETIVA** - Edificação de caráter residencial, composta de mais de uma economia.

**HABITAÇÃO POPULAR** - Aquela que apresenta características especiais por se destinar especificamente a população de baixa renda.

**HABITA-SE** - Documento que autoriza a ocupação da edificação, expedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

**JIRAU** - Pavimento intermediário entre o piso e o forro de um compartimento e de uso exclusivo deste.

**LOGRADOURO** - Parte da superfície da cidade destinada ao tráfego ou ao uso público.

**LOTE** - Porção de terreno que faz frente para um logradouro.

**LICENCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO** - Ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma obra.

**MARQUISE** - Cobertura saliente, na parte externa de uma edificação.

**MEMORIAL DESCRITIVO** - Descrição completa dos materiais utilizados e dos serviços a serem executados em uma obra.

**PASSEIO** - Parte do logradouro destinado ao trânsito de pedestres.

**PATAMAR** - Superfície intermediária entre dois lances de escada.

**PAVIMENTO** - Plano horizontal que compreende os elementos da edificação situada em um mesmo nível.

---

**PAVIMENTO TIPO** - Pavimento cuja planta baixa se repete na mesma edificação.

**PÉ-DIREITO** - Distância vertical entre dois pios e o forro do compartimento.

**REFORMA** - Modificação do prédio existente, sem Ampliação de sua área construída.

**REPAROS** - Serviços de melhoria das condições dos elementos construídos nos prédios existentes.

**SOBRELOJA** - Pavimento situado acima da loja, e de uso exclusivo da mesma.

**SÓTÃO** - Espaço situado entre o forro e a cobertura de uma edificação.

**TAPUME** - Vedação provisória usada durante a construção.

**TESTADA** - Frente do terreno junto ao logradouro.

**VISTORIA** - Inspeção efetuada pelo funcionário competente com a finalidade de verificar as condições de uma edificação.

## **CAPÍTULO II**

### **CONSIDERAÇÕES GERAIS**

**Art. 2º** Qualquer construção, reforma ou ampliação de prédios, no Município, somente poderá ser executada após aprovação do projeto e concessão de licença para construção, pela Prefeitura Municipal.

**Art. 3º** Os projetos deverão estar de acordo com a legislação vigente sobre parcelamento do solo e zoneamento de uso.

**Art. 4º** Quando se tratar de construções destinadas a outro fim que não seja residencial, os projetos, além de atender às disposições deste Código que lhes forem aplicáveis deverão obedecer, em tudo o que lhes couber, ao Decreto Estadual nº 23.430, de 24 de outubro de 1974, que dispõe sobre a “promoção, proteção e recuperação da Saúde Pública”.

## **CAPÍTULO III**

### **DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS**

#### **Responsabilidade Técnica e Habilitação de Profissionais.**

**Art. 5º** Somente poderá ser responsável técnico por projetos, especificações ou construções no Município, os profissionais legalmente habilitados pelo CREA e que estiverem cadastrados na Prefeitura e em dia com a Fazenda Municipal.

**Parágrafo único.** Estará isento do pagamento do Imposto sobre serviços de qualquer natureza o profissional que já for cadastrado em outro Município, desde que seja responsável apenas pelo projeto ou pelas especificações.

**Art. 6º** Enquanto durarem as obras, o responsável técnico é obrigado a manter no local uma placa com seu nome, endereço e número de registro no CREA, nas dimensões exigidas pela legislação em vigor no País.

**Art. 7º** A responsabilidade dos projetos e especificações apresentados cabe aos respectivos autores e a execução das obras, aos profissionais que as construam.

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

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

**Art. 8º** Sempre que for substituído o responsável técnico de uma construção, o fato deverá ser comunicado à Prefeitura Municipal e ao CREA, com uma descrição da obra até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a do outro. Não sendo feita a comunicação, a responsabilidade permanecerá a mesma para todos os efeitos legais.

**Art. 9º** Para a edificação de qualquer obra, exceto as previstas no artigo posterior, é obrigatória a apresentação do respectivo projeto, junto ao setor competente da Prefeitura Municipal.

[\(Redação dada pela Lei nº 1.544, de 15.05.1997\)](#)

## **Seção II**

### **Isenção de Projetos**

**Art. 10.** Independem da apresentação de projetos ficando, contudo, sujeitos à concessão de licença, os seguintes serviços e obras:

- I - construção de muros no alinhamento dos logradouros;
- II - reparos em geral nas edificações dos logradouros; e
- III - rebaixamento de meio-fio.

## **Seção III**

### **Aprovação de Projetos e Licenciamento de Obras**

**Art. 11.** Antes de ser requerida a aprovação de projeto e o licenciamento para construção deverá ser solicitada em formulário padronizado fornecido pela Prefeitura Municipal, uma Declaração Municipal Informativa das condições urbanísticas de ocupação de solo (**Declaração Municipal**).

**§ 1º** Junto à solicitação da Declaração Municipal o requerente deverá encaminhar:

**a)** planta de situação do terreno em relação à sua quadra, com todas as dimensões e a distância e a uma das esquinas, com medidas tomadas no local, apresentando ainda o nome de todas as ruas que delimitam a quadra e sua orientação solar;

**b)** cópia do título de propriedade do terreno.

§ 2º A Prefeitura Municipal deverá fornecer a Declaração Municipal no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

§ 3º O requerimento só poderá ser feito pelo proprietário ou pelo responsável técnico.

**Art. 12.** De posse da Declaração Municipal o interessado poderá requerer aprovação de projeto e licenciamento de obras, através do formulário padronizado acompanhado de:

I - planta de situação do terreno em relação à quadra, com suas dimensões e distâncias a uma das esquinas apresentando, ainda, o nome de todas as ruas que delimitam a quadra e sua orientação solar;

II - planta de localização de edificação, indicando sua posição relativa às divisas do lote, devidamente cotada; e indicação das áreas ocupadas, livre e global e da área total do lote;

III - planta baixa de cada pavimento-tipo da edificação, determinando a destinação de cada compartimento, as cotas, as áreas e as dimensões de suas aberturas;

IV - elevação das fachadas voltadas para a via pública;

V - planta transversal e longitudinal da edificação com as dimensões verticais, os níveis dos pisos e a indicação dos materiais empregados;

VI - planta de cobertura com indicação do escoamento das águas pluviais;

VII - memorial descritivo da edificação e especificação dos materiais;

VIII - projetos e memoriais descritivos das instalações hidro-sanitárias e elétricas;

IX - projetos e memoriais descritivos das instalações especiais a gás, elevadores, equipamentos contra incêndio e ar condicionado;

X - projeto e memorial descritivo da estrutura quando houver;

XI - anotações de Responsabilidade Técnica (**ART**) dos projetos e da construção.

**Parágrafo único.** Todas as pranchas e memoriais relacionados deverão ser entregues em 04 (quatro) vias, devidamente assinados pelo proprietário e pelos responsáveis técnicos.

**Art. 13.** As escalas exigidas para o projeto são:

I - 1:1000 para as plantas de situação;

II - 1:250 para as plantas de localização;

III - 1:50 para as plantas baixas, cortes e fachadas.

**Parágrafo único.** As pranchas terão dimensões mínimas de 0,21 x 0,297m (vinte e um centímetros por vinte e nove centímetros e sete milímetros).

**Art. 14.** Após a aprovação do projeto, e o licenciamento de obras, uma das vias ficará na Prefeitura Municipal e as demais serão entregues ao requerente, que deverá conservar uma das vias no local da obra, à disposição da autoridade competente.

**Parágrafo único.** Somente terão validade as vias que tiverem o carimbo “APROVADO” e a rubrica do funcionário competente.

## **Seção IV**

### **Modificação de Projeto**

**Art. 15.** As alterações do projeto a serem efetuadas após licenciamento da obra devem ter sua aprovação requerida previamente, através da apresentação do Projeto alterado, em 03 (três) vias, ao setor competente da Prefeitura Municipal.

## **Seção V**

### **Reformas**

**Art. 16.** Nas obras de reforma, reconstrução ou ampliação dos prédios existentes, deverá ser efetuado o mesmo processo de aprovação de projetos novos, indicando-se nas pranchas, através de convenção, as partes a conservar, demolir ou construir, utilizando:

- I - azul – para as partes existentes;
- II - amarelo – para as partes a demolir;
- III - vermelho – para as partes a construir.

## **Seção VI**

### **Demolições**

**Art. 17.** A demolição de qualquer edificação só poderá ser executada mediante licença expedida pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

**Parágrafo único.** Tratando-se de edificações com mais de 02 (dois) pavimentos ou com mais de 8,00m de altura, medida do piso do pavimento térreo ao forro do último pavimento, será exigido responsável técnico.

## **Seção VII**

### **Validade das Licenças**

**Art. 18.** A Declaração Municipal, a aprovação de projetos e a licença par a obra terão a validade de 01 (um) ano, a partir do despacho satisfatório do setor competente da Prefeitura Municipal.

**Parágrafo único.** A declaração Municipal, a aprovação do Projeto e a licença para a obra poderão ser revalidadas, devendo sujeitar-se às determinações vigentes na época do pedido de revalidação.

## Seção VIII

### Conclusão e Entrega de Obras

**Art. 19.** Nenhuma edificação poderá ser ocupada antes da concessão do Habite-se pela Prefeitura Municipal.

**§ 1º** Não será concedido o Habite-se para edificações localizadas em vias pavimentadas, sem que o passeio público tenha sido pavimentado.

**§ 2º** Em prédios de mais de uma economia, o Habite-se poderá ser concedido para economias isoladas, antes da conclusão total da obra, desde que as áreas de uso coletivo estejam completamente concluídas e tenha sido removidos os tapumes e andaimes.

**Art. 20.** Após a conclusão da obra deverá ser requerida vistoria para concessão do Habite-se, que somente será concedida se a edificação estiver de acordo com todos os elementos previstos nos projetos aprovados.

**Art. 21.** A prefeitura Municipal executará a vistoria no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento do requerimento.

**Art. 22.** As ligações de água, energia elétrica, esgoto e telefone só poderão ser liberadas após a concessão do Habite-se.

## Seção IX

### Penalidades

**Art. 23.** As multas, independentemente de outras penalidades pela legislação em geral, serão aplicadas quando:

I - as obras forem executadas em desacordo com o projeto licenciado ou com a licença concedida;

II - as obras forem iniciadas sem projeto aprovado e licenciado ou sem licença;

III - as edificações forem ocupadas sem que a Prefeitura tenha fornecido a carta **HABITE-SE**;

IV - [Revogado pela Lei nº 1.929, de 24.09.2001](#)

**Art. 24.** As multas, a serem aplicadas, terão os seguintes valores, de acordo com o tipo de infração, citadas no artigo anterior: [\(Redação dada pela Lei nº 1.929, de 24.09.2001\)](#)

- a) infração do item I do **art. 23** – 100 (cem) URMs; [\(Redação dada pela Lei nº 1.929, de 24.09.2001\)](#)
- b) infração do item II do **art. 23** – 50 (cinquenta) URMs; [\(Redação dada pela Lei nº 1.929, de 24.09.2001\)](#)
- c) infração do item III do **art. 23** – 30 (trinta) URMs. [\(Redação dada pela Lei nº 1.929, de 24.09.2001\)](#)

**§ 1º** Antes da aplicação da multa, o infrator será notificado, tendo **03 (três)** dias úteis para apresentar defesa no Setor de Fiscalização e mais **05 (cinco)** dias úteis para regularizar a obra. E a partir daí, se não regularizada, terá **03 (três)** dias úteis para pagamento da multa.

[\(Redação dada pela Lei nº 1.929, de 24.09.2001\)](#)

**§ 2º** No caso do item III, do art. 23, haverá **03 (três)** dias úteis para apresentar a defesa; se não acertar a mesma, a multa deverá ser paga até **03 (três)** dias úteis pós-notificação.

[\(Redação dada pela Lei nº 1.929, de 24.09.2001\)](#)

**Art. 25.** As obras em andamento serão embargadas sem prejuízo das multas, se vencidos os prazos estipulados para regularização e as irregularidades não forem levantadas.

[\(Redação dada pela Lei nº 1.929, de 24.09.2001\)](#)

**§ 1º** Quando estiver em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou operários, a obra será embargada, assim que detectado o problema, após vistoria e laudo realizado por técnico responsável.

[\(Redação dada pela Lei nº 1.929, de 24.09.2001\)](#)

**§ 2º** Qualquer obra embargada será paralisada até que sejam satisfeitas todas as exigências que determinaram o embargo.

[\(Redação dada pela Lei nº 1.929, de 24.09.2001\)](#)

**§ 3º** Independentemente do pagamento da multa referida no artigo anterior, será aplicada multa correspondente a **200 (duzentas)** URMs, se no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis não for obedecido o embargo.

[\(Redação dada pela Lei nº 1.929, de 24.09.2001\)](#)

**Art. 26.** O encarregado da fiscalização dará, na hipótese de ocorrência dos casos supra-citados, notificação por escrito ao infrator, através de um auto de infração, dando ciência da mesma à autoridade superior.

**Art. 27.** Verificada pela autoridade competente a procedência da notificação, a mesma determinará o embargo ou encaminhará para multa, através de um auto de infração, lavrado em 04 (quatro) vias, que conterà:

- I - a designação da data e do local em que se deu a infração;
- II - o fato ou ato que constitui a infração;
- III - o nome do infrator ou denominação que o identifique, indicando sua residência ou sede.

**Art. 28.** Uma vez notificado, o infrator poderá apresentar defesa no prazo de **03 (três)** dias úteis no Setor de Fiscalização, e terá o prazo de **05 (cinco)** dias úteis para regularizar a obra. Se não o fizer, deverá pagar multa estabelecida, no prazo de **03 (três)** dias úteis a obra será embargada.

[\(Redação dada pela Lei nº 1.929, de 24.09.2001\)](#)

**Art. 29.** Imposta a multa, será dado conhecimento da mesma ao infrator, mediante a entrega da terceira via do auto de infração, da qual constará o despacho da autoridade que a aplicou.

**Parágrafo único.** [\(Revogado pela Lei nº 1.929, de 24.09.2001\)](#)

**Art. 30.** Uma edificação, ou qualquer de suas dependências, poderá ser interditada, quando oferecer risco para o público.

**Art. 31.** A interdição será imposta por escrito, após vistoria efetuada pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

## **CAPÍTULO IV**

### **EXECUÇÃO DE OBRAS**

#### **Seção I**

#### **Condições Gerais Relativas aos Terrenos**

**Art. 32.** Somente será permitida a edificação em terrenos que possuam testadas para logradouro público, oficialmente reconhecido como tal.

**Art. 33.** Nenhuma obra poderá ser executada em terreno de testada inferior às estabelecidas pela Lei de parcelamento do solo, ressalvados aqueles que possuam direitos adquiridos.

**Art. 34.** Não poderão ser aprovadas construções em terrenos alagadiços, sem que sejam executadas as obras necessárias à sua drenagem.

**Art. 35.** Os terrenos não edificados deverão ser mantidos limpos e drenados.

**Art. 36.** Os terrenos não edificados situados em logadouros providos de pavimentação serão obrigatoriamente fechados por muros nas respectivas testadas.

**Art. 37.** Os terrenos, edificados ou não, situados em logradouros providos de pavimentação deverão ter seus passeios pavimentados pelo proprietário, de acordo com as especificações fornecidas pela Prefeitura.

## **Seção II**

### **Conservação e Proteção dos Logradouros**

**Art. 38.** Toda e qualquer edificação a ser construída ou demolida será obrigatoriamente protegida por tapumes que garantam segurança dos transeuntes e dos prédios vizinhos.

**Art. 39.** Os tapumes deverão ter altura mínima de 2m (dois metros) e manter livre, no mínimo, 1m (um metro) do passeio público.

**Art. 40.** Os andaimes de obras de mais de 02 (dois) 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. 41.** Toda obra deverá prover a efetiva proteção das árvores, aparelhos de iluminação pública, postes ou quaisquer outros equipamentos urbanos.

**Art. 42.** O logradouro fronteiro à obra deverá ser mantido permanentemente limpo durante a execução da mesma.

**Art. 43.** Nenhum material poderá permanecer no logradouro senão o tempo necessário para sua descarga e remoção, salvo quando se destinar a obras no próprio logradouro, ou no muro de alinhamento.

**Art. 44.** Os muros deverão ter:

I - altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) nas divisas laterais e de fundo dos terrenos e nas vias testadas dos lotes não edificados situados nos logradouros providos de pavimentação;

II - altura máxima de 0,80cm (oitenta centímetros) no alinhamento e nas divisas laterais, no trecho correspondente ao afastamento frontal obrigatório, quando houver.

## **Seção IV**

### **Obras Paralisadas**

**Art. 45.** No caso de paralisação de uma obra por mais de **6 (seis)** meses, deverá ser executado um muro no alinhamento do terreno, e serem demolidos os andaimes e tapumes, desimpedindo o passeio público.

# **CAPÍTULO V**

## **CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES**

### **Seção I**

#### **Fundações**

**Art. 46.** As fundações não poderão ultrapassar os limites do terreno.

### **Seção II**

#### **Paredes**

**Art. 47.** Em prédios de varias economias, construídos em alvenaria de tijolo, a espessura mínima das paredes será:

- I - paredes externas ou entre economia distintas – 0,20cm (vinte centímetros), em tijolo maciço;
- II - paredes internas – 0,15cm (quinze centímetros).

**Parágrafo único.** Quando as paredes forem executadas com outro material, as especificações referentes à impermeabilização, acústica, resistência e estabilidade deverão ser equivalentes às da alvenaria de tijolo, nas espessuras discriminadas neste artigo.

### **Seção III**

#### **Entrepisos**

**Art. 48.** Os entrepisos das edificações serão incombustíveis, tolerando-se entrepisos de madeira ou similar, em edificações de até 2 (dois) pavimentos e que constituam economia única, exceto nos compartimentos cujos pisos devem ser impermeabilizados.

### **Seção IV**

#### **Fachadas**

**Art. 49.** As fachadas construídas no alinhamento não poderão apresentar saliência com mais de 0,10cm (dez centímetros) até a altura de 3,00m (três metros) acima do nível do passeio.

**Parágrafo único.** As aberturas, cujos componentes se projetem sobre o passeio público, deverão estar localizadas no mínimo 2,00 (dois) metros acima do mesmo.

### **Seção V**

#### **Marquises e Balanços**

**Art. 50.** As marquises da fachada nas edificações situadas no alinhamento deverão:

- I - ter afastamento mínimo de 0,50 cm (cinquenta centímetros) de meio-fio, com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

II - ter altura mínima de 3,00 m (três metros) cima do nível do passeio;

III - prever escoamento de águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote, por meio de condutores embutidos;

IV - não prejudicar a arborização e a iluminação pública, nem ocultar placas de nomenclatura de vias ou numeração; e

V - ser construída, na totalidade de seus elementos, de material incombustível.

**Art. 51.** Nas fachadas, construídas no alinhamento ou nas que ficarem dele distanciadas em consequência de afastamento frontal obrigatório, só serão permitidas construções em balanços se forem observadas uma altura mínima de 3m (três metros) em relação ao nível do passeio e uma largura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

## **Seção VI**

### **Coberturas**

**Art. 52.** As coberturas das edificações deverão prever sistema de esgotamento de águas pluviais dentro dos limites do lote.

## **Seção VII**

### **Chaminés**

**Art. 53.** As chaminés de qualquer espécie serão dispostas de modo que a fumaça, a fuligem, os odores ou resíduos expelidos não incomodem a população.

**Parágrafo único.** A Prefeitura Municipal poderá exigir a modificação das chaminés existentes ou o emprego de dispositivos anti-poluentes, independentemente da altura das mesmas.

## **Seção VIII**

### **Áreas de Iluminação e Ventilação**

**Art. 54.** As áreas destinadas à iluminação e ventilação dos compartimentos das edificações deverão:

I - ter, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamento do vão de iluminação e ventilação a face da parede que lhe fique oposta, ou à divisa do lote, medido sobre a perpendicular traçada em plano horizontal no meio do peitoril ou da soleira do referido vão;

II - permitir a inscrição de um círculo de diâmetro de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - permitir, quando houver mais de um pavimento, a inscrição de um círculo cujo diâmetro "D", em metros, seja dado pela fórmula:

$$D = H/6 + 1,50$$

sendo "H" a distância do forro do último pavimento ao nível do piso do primeiro pavimento servido pela área;

**IV** - ter área mínima de 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados), quando se tratar de salas, dormitórios, locais de trabalho, copas e cozinhas.

**Art. 55.** Todas as áreas de iluminação e ventilação deverão:

- I - ser dotadas de acesso para limpeza;
- II - ter as paredes revestidas;
- III - ter ralos ou caixas coletoras de água.

## **Seção IX**

### **Vãos de Iluminação e Ventilação**

**Art. 56.** Todos os compartimentos deverão ter vãos de iluminação e ventilação abertos para a via pública ou para a área de iluminação e ventilação.

**Art. 57.** A soma das superfícies dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento terá seu valor mínimo definido pela fração da área do piso do compartimento, conforme o seguinte:

- I - salas, dormitórios, refeitórios e locais de trabalho – 1/5 (um quinto) da área do piso;
- II - cozinhas, lavanderias, vestiários e despensas – 1/7 (um sétimo) da área do piso;
- III - banheiros, escadas, corredores com mais de 10m (dez metros) de comprimento, garagens e demais compartimentos de utilização transitória – 1/10 (um décimo) da área do piso;
- IV - garagens coletivas, ventilação permanente, igual a, no mínimo, 1/20 (um vigésimo) da área total do piso.

**Art. 58.** O local das escadas será adotado de janelas em cada pavimento, sendo tolerada, no pavimento térreo, ventilação através da porta de acesso.

**Art. 59.** Todos os vãos deverão permitir a renovação de ar em no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área exigida.

**Art. 60.** A superfície mínima permitida para os vãos de iluminação e ventilação é de 0,40m<sup>2</sup> (quarenta decímetros quadrados).

**Art. 61.** Não serão considerados como aberturas para ventilação e iluminação, os vãos que abrirem para terraço cobertos, alpendres, avariados e áreas de serviço com mais de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) de profundidade.

**Art. 62.** Os compartimentos destinados a dormitórios deverão ter dispositivos que permitam a vedação da iluminação, como venezianas, persianas ou similares.

**Art. 63.** A distância da parte superior da abertura até o forro deverá ser superior a 1/7 (um sétimo) do pé-direito.

**Art. 64.** As aberturas confrontantes de economias diferentes não poderão ter distância entre elas menor que 3,00m (três metros), mesmo estando em uma mesma edificação.

**Art. 65.** Poderá ser dispensada a abertura de vão de iluminação e ventilação em cinemas, teatros, auditórios, e compartimentos de utilização especial, desde que sejam substituídos por processos mecânicos, cujo projeto completo deverá ser apresentado juntamente com o projeto arquitetônico.

## **Seção X**

### **Portas**

**Art. 66.** O dimensionamento das portas deverá obedecer à altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e às larguras mínimas de vão livre:

I - portas de acesso principal:

a) servindo a uma economia – 0,90cm (noventa centímetros);

b) servindo a mais de uma economia – 1,20m (um metro e vinte centímetros).

II - portas internas – 0,80cm (oitenta centímetros);

III - portas de sanitários – 0,60cm (sessenta centímetros);

IV - portas de garagens – 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

## **Seção XI**

### **Escadas e Rampas**

**Art. 67.** As escadas deverão:

I - ser incombustíveis;

II - permitir passagem livre com altura não inferior a 2,00m (dois metros);

III - ter largura mínima entre os corrimões de 1,00m (um metro), quando em edificações de uma economia; de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em edificação de mais de uma economia e de 0,60cm (sessenta centímetros) quando para uso eventual;

IV - ter degraus com altura máxima de 0,19cm (dezenove centímetros), e largura mínima de 0,25cm (vinte e cinco centímetros), devendo o dimensionamento ser feito pela fórmula de Blondel:  $2 + h + b = 0,64m$ , onde “h” é a altura dos degraus e “b” a sua largura;

V - ter corrimão com altura de 0,85cm (oitenta e cinco centímetros);

VI - ter patamar intermediário com extensão mínima de 0,80cm (oitenta centímetros) sempre que o número de degraus consecutivos for superior a 16 (dezesesseis);

VII - ser revestida de material não escorregadio.

**§ 1º** Para efeitos deste código, escada de ferro não são consideradas incombustíveis;

**§ 2º** As escadas das edificações residenciais de uma economia e as escadas de serviços que ligam a loja à sobreloja dos prédios comerciais poderão ser construídas em madeira ou ferro.

**Art. 68.** Nas escadas em leque o dimensionamento dos degraus deverá ser feito no centro dos mesmos, e a largura mínima junto ao bordo interior da escada será de 0,70cm (setenta centímetros).

**Art. 69.** As rampas para pedestre deverão:

- I - ser construídas de material incombustível;
- II - ter passagem livre com altura não inferior a 2,00m (dois metros);
- III - ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- IV - ter declives não superiores a 1/8 (um oitavo) de seu comprimento;
- V - ter o piso revestido de material não escorregadio;
- VI - ter corrimão com altura de 0,85cm (oitenta e cinco centímetros).

**Art. 70.** As edificações que tiverem um ou mais pavimentos com piso situado a mais de 10,0m (dez metros) do nível máximo do passeio, deverão obrigatoriamente ser revestidas de elevador.

**Parágrafo único.** Quando o acesso aos pavimentos situados imediatamente acima de 10,0m (dez metros) do nível do passeio for feito exclusivamente através da economia situada no pavimento imediatamente inferior, será dispensado o uso de elevadores.

## **Seção XII**

[\(Seção não numerada pela Lei original\)](#)

**Art. 71.** [\(Artigo não numerado pela Lei original\)](#)

## **Seção XIII**

### **Sótãos**

**Art. 72.** Os sótãos poderão ser utilizados para permanência diurna ou noturna, desde que observem as disposições deste código aplicáveis aos fins a que se destinam e, ainda, possuam:

- I - pé-direito médio de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e não inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em nenhum ponto;
- II - área mínima de 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados).

## **Seção XIV**

### **Jiraus**

**Art. 73.** Os jiraus poderão ser construídos em compartimentos que tenham pé-direito mínimo de 5,00m (cinco metros) desde que:

- I - tenha parapeito com altura mínima de 0,85cm (oitenta e cinco centímetros);
- II - tenham escada fixa de acesso;
- III - ocupem, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da superfície do compartimento;
- IV - permitam a passagem livre mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) ao nível do jirau.

## **Seção XV**

### **Condições Relativas aos Compartimentos**

**Art. 74.** Para os efeitos do presente código, o destino dos compartimentos não será considerado apenas pela sua denominação em planta, mas também pela sua finalidade lógica decorrente de sua disposição do Projeto.

#### **Subseção I**

##### **Dormitórios**

**Art. 75.** Os dormitórios deverão ter:

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

II - área mínima útil de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) quando houver apenas um dormitório;

III - 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados), o primeiro, 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados), o segundo de 7,00m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) de área útil e os demais, quando houver mais de um dormitório;

IV - forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro.

§ 1º Quando houver no mínimo 2 (dois) dormitórios de acordo com o inciso III deste artigo, os dormitórios com acesso pelas áreas de serviço poderão ter área de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e deverão permitir a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro.

§ 2º Nas áreas mínimas estabelecidas para os dormitórios poderão ser computadas as áreas dos armários embutidos, até um máximo de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados).

§ 3º Os dormitórios não poderão ter comunicação direta com cozinhas, despensas, depósitos ou garagens.

#### **Subseção II**

##### **Salas**

**Art. 76.** As salas de estar e jantar deverão:

I - ter pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

II - ter área mínima útil de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);

III - permitir a inscrição de um círculo de, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro.

**Art. 77.** As salas de costura, leitura, estudos, jogos, música, gabinetes de trabalho e vestiários deverão:

I - ter pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

II - ter área mínima útil de 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados);

III - permitir a inscrição de um círculo de, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro.

**Parágrafo único.** A área dos vestiários poderá ser inferior ao que dispõe o inciso II, desde que estes sejam diretamente ligados aos dormitórios e deles dependentes quanto a acesso, ventilação e iluminação. Neste caso, os vãos de iluminação e ventilação dos dormitórios deverão incluir em seu dimensionamento a área dos vestiários.

### **Subseção III**

#### **Cozinhas, Despensas, Copas e Lavanderias**

**Art. 78.** As cozinhas, despensas, copas e lavanderias deverão:

I - ter pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II - ter área mínima útil de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

III - permitir a inscrição de um círculo de, no mínimo, 2,00m (dois metros) de diâmetro;

IV - ter as paredes revestidas até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) com material liso resistente e impermeável;

V - ter o piso revestido com material resistente impermeável e não escorregadio.

### **Subseção IV**

#### **Compartimentos Sanitários**

**Art. 79.** Os compartimentos sanitários deverão:

I - ter pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II - ter afastamento lateral mínimo entre dois aparelhos de 0,15m (quinze centímetros) ou entre um aparelho e a parede de 0,25m (vinte e cinco centímetros);

III - ter as paredes revestidas até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) com material liso, resistente e impermeável;

IV - ter o piso revestido com material resistente, impermeável e não escorregadio.

**§ 1º** A disposição dos aparelhos e o espaço em frente ao Box e/ou banheiros, deverá possibilitar a inscrição de um círculo com 0,60m (sessenta centímetros) de diâmetro em frente aos mesmos.

§ 2º Para efeito de dimensionamento, consideram-se as seguintes medidas:

- a) lavatório – 0,55cm x 0,40cm (cinquenta e cinco centímetros por quarenta centímetros);
- b) vaso ou bidê – 0,40cm x 0,60cm (quarenta centímetros por sessenta centímetros);
- c) espaço para o chuveiro – 0,80cm x 1,00m (oitenta centímetros por um metro).

§ 3º Os sanitários não poderão ter comunicação direta com as cozinhas.

**Art. 80.** Nas edificações residenciais, quando houver mais de um compartimento sanitário, será permitida a existência de compartimento auxiliar, composto de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório, com área mínima útil de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados).

## **Subseção V**

### **Garagens**

**Art. 81.** As garagens deverão ter:

- I - pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- II - área mínima útil de 12,50m<sup>2</sup> (doze metros e cinquenta centímetros quadrados);
- III - largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

**Art. 82.** As garagens de uso coletivo deverão ter:

- I - pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- II - área mínima útil de 12,50m<sup>2</sup> (doze metros e cinquenta centímetros quadrados) para cada vaga, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- III - corredores de circulação de veículos com largura mínima de 6,00m (seis metros).

## **CAPÍTULO VI**

### **CONDIÇÕES RELATIVAS A EDIFICAÇÕES ESPECÍFICAS**

#### **Seção I**

##### **Habitação Mínima**

**Art. 83.** A habitação mínima permitida é composta de uma sala, um dormitório, um compartimento sanitário, uma cozinha e um tanque sob cobertura.

**Parágrafo único.** O compartimento sanitário deverá ter, no mínimo, 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro.

## **Seção II**

### **Edificações de Madeira**

**Art. 84.** É permitida a construção de prédios, inteira ou parcialmente, de madeira, para fins residenciais uni-familiares, devendo estas, além das disposições do presente código que lhes forem aplicáveis, ter:

I - um afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundo do lote;

II - um afastamento mínimo de 3,00m (três metros) de qualquer outra construção no lote;

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

## **Seção III**

### **Habitações Coletivas**

**Art. 85.** As habitações de uso coletivo, além de atender às demais disposições deste código que lhes forem aplicáveis, devem dispor de:

I - área coberta ou descoberta, para recreação na proporção de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) de área destinada a dormitórios;

II - moradia para zelador, quando o prédio possuir mais de 16 (dezesesseis) apartamentos;

III - caixa receptora para correspondência, de acordo com as normas ECT (Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos).

**Art. 86.** Os prédios para habitação coletiva, quando houver exigências de zelador, devem dispor, no pavimento térreo, de compartimento destinado à colocação de recipientes para coleta de lixo, com piso e paredes revestidos de material liso, impermeável e lavável.

**Art. 87.** Em prédios de apartamentos só poderão ser previstos usos não residenciais quando possuírem acesso ao logradouro público e circulação independentes.

## **Seção IV**

### **Habitação Popular**

**Art. 88.** A Prefeitura Municipal promoverá programas de habitação popular, ou celebrará convênios para este fim com órgãos estaduais e federais, devendo:

I - prever assistência técnica desde a elaboração do projeto até a execução da obra;

II - ser os projetos elaborados especificamente para os locais a que se destinem.

**Art. 89.** A Prefeitura Municipal poderá definir normas especiais para os programas de habitação popular.

## Seção V

### Edificações Destinadas a Escritórios

**Art. 90.** As edificações destinadas a conjuntos de escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis deverão ter:

I - no vestíbulo, local destinado à instalação de portaria, quando a edificação contar com mais de 20 (vinte) salas ou conjuntos;

II - no pavimento térreo, caixa para correspondência, de acordo com as normas da ECT;

III - instalação para coleta de lixo, conforme o artigo 86;

IV - salas com área mínima de 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) e pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), podendo ter o forro rebaixado por material removível para até 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

V - sanitários separados para cada sexo, em todos os pavimentos, com mínimo 1 (um) vaso, 1 (um) lavatório e 1 (um) mictório, quando masculino e 1 (um) vaso e 1 (um) lavatório, quando feminino, para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil de sala.

§ 1º Para o cálculo do número de aparelhos sanitários não serão computadas as áreas das salas que dispuseram de sanitários privativos.

§ 2º Quando a área útil das salas ou conjuntos de salas não ultrapassar 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) será admitida a existência de apenas um gabinete sanitário com, no mínimo 1 (um) vaso e 1 (um) lavatório.

## Seção VI

### Edificações Comerciais

**Art. 91.** As edificações destinadas a comércio em geral, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ser construídas em alvenaria;

II - ter no pavimento térreo, pé-direito mínimo de:

a) 3,00m (três metros), quando a área útil do compartimento não exceder a 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

b) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), quando a área útil do compartimento não exceder a 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados);

c) 4,00m (quatro metros), quando a área útil do compartimento exceder a 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados).

III - ter nos demais pavimentos de destinação comercial, o pé-direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros);

**IV** - ter área mínima útil de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);

**V** - ter abertura de ventilação e iluminação com superfície não inferior a 1/10 (um décimo) da área do piso;

**VI** - ter sanitários separados para cada sexo, em cada pavimento, com no mínimo 1 (um) vaso, 1 (um) lavatório e 1 (um) mictório, quando masculino, e 1 (um) vaso e 1 (um) lavatório, quando feminino, para cada 140,00m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados) da área útil.

**§ 1º** Para o cálculo do número de aparelhos sanitários não serão computadas as áreas das salas que dispuserem de sanitários privativos.

**§ 2º** Quando a área útil do estabelecimento não ultrapassar 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) será admitida a existência de apenas 1 (um) gabinete sanitário, com, no mínimo 1 (um) vaso e 1 (um) lavatório.

**Art. 92.** As galerias internas de acesso a estabelecimentos comerciais, além das disposições presentes no Código que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

**I** - largura correspondente a 1/12 (um doze avos) de seu compartimento e nunca inferior a 4,00m (quatro metros);

**II** - quando cobertas, pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros).

## **CAPÍTULO VII**

### **INSTALAÇÕES EM GERAL**

**Art. 93.** Todas as instalações deverão seguir ao que dispõe as normas da ABNT.

#### **Seção I**

#### **Instalações Hidro-Sanitárias**

**Art. 94.** É obrigatória a ligação da rede domiciliar nas redes gerais dos logradouros servidos por água e esgoto, conforme as normas da **CORSAN** (Companhia Rio-Grandense de Saneamento).

**Art. 95.** É obrigatória a instalação de fossas sépticas e sumidouros nas edificações situadas em logradouros não servidos por rede de esgoto cloacal.

**§ 1º** As fossas sépticas deverão ser colocadas em local descoberto, com possibilidades de esgotamento a partir dos logradouros, afastadas 4,00m (quatro metros).

**Art. 96.** É obrigatória a instalação de reservatórios d'água em todos os prédios, sendo a capacidade calculada da seguinte forma:

**a)** nas edificações residenciais – 30L (trinta litros) por metro quadrado de dormitório;

**b)** nas edificações comerciais – 2,50L (dois litros e meio) por metro quadrado de piso;

c) nas edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional – 7L (sete litros) por metro quadrado de área de sala.

§ 1º O reservatório mínimo permitido terá capacidade de 500L (quinhentos litros).

§ 2º Em edificações de uso misto, a capacidade dos reservatórios será calculada através da soma das necessidades individuais dos diferentes tipos de uso.

§ 3º A exigência de colocação de bombas de recalque para reservatório superior seguirá as determinações da CORSAN.

## **Seção II**

### **Instalações Elétricas**

**Art. 97.** As edificações serão providas de instalações elétricas, de acordo com as normas da CEEE (Companhia Estadual de Energia Elétrica).

**Art. 98.** As instalações de geradores próprios serão permitidas quando:

I - o consumo previsto for superior ao oferecido pela CEEE para o local;

II - a finalidade do prédio não permitir cortes de energia.

## **Seção III**

### **Instalações de Gás**

**Art. 99.** As edificações destinadas à habitação coletiva deverão prever:

I - local para 2 (dois) botijões de gás, em cada economia, junto à área de serviço; ou

II - central de gás, em local exclusivo, no pavimento térreo, fora do corpo do prédio.

**Art. 100.** Nas edificações onde houver instalações de gás, o local dos botijões, inclusive os vazios e os de reserva, deverá ser desimpedido e permanentemente ventilado, tendo uma das faces, pelo menos, aberta para área de ventilação ou via pública.

## **Seção IV**

### **Instalações Telefônicas**

**Art. 101.** Nas edificações de uso coletivo é obrigatória a instalação de tubulação para serviços telefônicos, em cada economia, de acordo com as normas da CRT (Companhia Rio-Grandense de Telecomunicações).

## **Seção V**

### **Instalações de Antenas**

**Art. 102.** Nas edificações destinadas à habitação coletiva é obrigatória a instalação de tubulações para antena de televisão.

## **Seção VI**

### **Instalação de Para-Raios**

**Art. 103.** Será obrigatória a instalação de para-raios em toda edificação com mais de 3 (três) pavimentos, em depósitos de explosivos ou inflamáveis, em torres e em chaminés elevadas.

## **Seção VII**

### **Instalação Contra Incêndios**

**Art. 104.** As edificações de múltiplas economias e de uso público deverão prever instalações contra incêndios, conforme as normas brasileiras da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

**Art. 105.** Os extintores de incêndio deverão:

I - servir um raio de 15,00m (quinze metros), observando no mínimo 1 (uma) unidade por pavimento;

II - estar dispostos em locais visíveis e de fácil acesso, observando a distância máxima do piso à sua parte superior de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

III - indicar claramente a classe de fogo a que se destinam.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS**

**Art. 106.** A numeração das edificações será determinada pelo Setor competente da Prefeitura Municipal, após a concessão do habite-se.

**Parágrafo único.** É obrigatória a colocação de placa de numeração, que deverá ser fixada em lugar visível, no muro do alinhamento ou na fachada.

**Art. 107.** A numeração dos apartamentos, salas, escritórios ou economias distintas, internas, de uma mesma edificação, caberá ao responsável pelo imóvel.

**Art. 108.** Os casos omissos deste Código serão decididos pelo setor competente da Prefeitura Municipal, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 109.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE QUARAÍ, **30 DE DEZEMBRO** DE 1985.

JUAREZ CUSTÓDIO GOMES  
**Prefeito Municipal**

Registre-se e Publique-se  
SECRETÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO