

**EPÍGRAFE: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º XXXX, DE 20XX<sup>1</sup>, QUE ESTABELECE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA**

**(Autoria da Regulação: Poder Executivo)**

“ENCAMINHA PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR, QUE ESTABELECE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

**MENSAGEM: EXCELENTÍSSIMOS SENHORES PRESIDENTE E DEMAIS MEMBROS DA CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA/PB,**

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o incluso Projeto de Lei Complementar, que “Estabelece o Código de Obras e Edificações do Município de João Pessoa e dá outras providências”.

Ressalta-se que este Projeto de Lei Complementar integra o instrumental geral de regulação urbanística da Cidade de João Pessoa, juntamente com os demais normativos estabelecidos na Lei Orgânica do Município e a razão de sua propositura se dá em virtude da revisão do atual Plano Diretor (Lei Complementar N.º 03, de 30 de dezembro de 1992, alterada pela Lei Complementar N.º 54, de 18 de dezembro de 2008).

O presente projeto de lei é encaminhado em estrito cumprimento ao disposto no Plano Diretor de João Pessoa, que determina o encaminhamento à Câmara Municipal de Vereadores de projeto de lei apto a instrumentalizar o planejamento urbanístico e a boa convivência urbana, compatibilizando-o com os objetivos, princípios e diretrizes do novo Plano Diretor Municipal.

A Constituição Federal conferiu aos municípios a competência para realizar o ordenamento urbano por meio de lei e outros atos normativos.

O Plano Diretor foi definido como o meio para, entre outros objetivos, sistematizar as políticas públicas municipais definidas como prioritárias e fornecer as diretrizes básicas do

---

<sup>1</sup>Inserir

ordenamento do solo.

Com efeito, o Plano Diretor de um município tem como uma de suas finalidades principais criar os meios para que as funções sociais da cidade e da propriedade sejam efetivadas.

Assim, o Código de Obras e Edificações é um dos principais instrumentos do planejamento urbanístico municipal, devendo abranger toda a comunidade e visar ao atendimento da boa política urbana e o bem-estar social.

O Código de Obras e Edificações, que se apresenta por esta Propositura, contém as normas de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais. Todos os projetos de obras e instalações deverão obrigatoriamente estar de acordo com o código e decretos regulamentadores.

Este código aborda, sucintamente, das definições a serem adotadas na área de Obras e Edificações, Direitos e Responsabilidades do Município, do Proprietário e do Profissional; trata das Disposições Administrativas e Técnicas, da Execução e Segurança das Obras, das Edificações em Logradouros Públicos, dos Componentes Técnicos Construtivos das Edificações, das Instalações em Geral, das Notificações, Infrações e Penalidades.

É importante destacar que as normas do novo Código de Obras e Edificações foram estratificadas sob bases da organização normativa, segurança jurídica, simplificação e desburocratização de procedimentos.

O projeto de lei em tela, ilustres vereadores, é de enorme importância social. Foi elaborado com o máximo cuidado e especial atenção, sempre observando, principalmente, os anseios e necessidades dos cidadãos pessoenses, obedecendo rigorosamente os princípios legais e constitucionais, em especial a Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

No mais, precipuamente com o objetivo de prestigiar a transparência e garantir a participação popular no processo de revisão das normas relativas a obras e edificações, foram realizados amplos debates e audiências públicas, além de disponibilizadas as informações necessárias para uma discussão qualificada.

Este esforço em prestigiar a participação popular e a gestão democrática da cidade atende ao que prescreve a Lei Federal N.º 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, em seu art. 2º, inciso II, que restou viabilizado através das ferramentas elencadas nos incisos I a III do art.

43, do mesmo diploma legal.

Por último, cabe ressaltar que o que se propõe, do ponto de vista do interesse público, é uma legislação moderna e acessível ao cidadão comum, possibilitando uma maior clareza e compreensão da matéria.

Busca-se com esta nova legislação um instrumento de organização da boa convivência urbana e do licenciamento das atividades em seu sentido mais amplo, de forma a compatibilizar os diversos interesses legítimos do cidadão pessoense, como morar, trabalhar, locomover-se, divertir-se e empreender.

O Projeto de Lei encaminhado considerou o amplo debate promovido pelo Município de João Pessoa junto à sociedade civil, foi elaborado com o objetivo de atualizar a legislação e cumprir as metas estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, com o intuito de desburocratizar serviços públicos e tornar os procedimentos mais claros, menos complexos e mais ágeis. Representa a consolidação para a garantia do desenvolvimento sustentável e justo de nosso município. Tenho a certeza de sua acolhida e aprovação, em regime de urgência do Projeto de Lei que ora submeto à consideração de Vossa Excelência e de todos os que fazem esse Egrégio Poder Legislativo.

A entrega do Projeto de Lei Complementar e seus Anexos a esta Casa Legislativa é feita para que os debates sejam enriquecidos, que mais pessoas sejam ouvidas e que o texto possa ser aprimorado pelos nobres Vereadores junto às suas bases para cumprir o seu papel de definidor da política de desenvolvimento urbano no Município de João Pessoa pelos próximos dez anos.

Contando, desde já, com o apoio dessa ilustre Casa Legislativa à presente iniciativa, aproveito para renovar meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

**CICERO LUCENA**

Prefeito Municipal

*João Pessoa, <<xx>> de <<xx>> de 2023<sup>2</sup>*

---

<sup>2</sup> Inserir

## ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2023

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de João Pessoa/PB, e dá outras providências.

### O PREFEITO DE JOÃO PESSOA

Faço saber que a Câmara Municipal de João Pessoa decreta, e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

### CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de João Pessoa – COE, que estabelece normas técnicas e exigências para projetos, construções, obras, instalações e edificações, públicas ou privadas, mediante procedimentos para autorização, licenciamento, controle e fiscalização da execução e aprovação dos projetos, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor Municipal e demais instrumentos urbanísticos que regem os parâmetros de uso e ocupação do solo urbano.

**Art. 2º** O COE tem como objetivo inferir na qualidade dos espaços urbanos e construídos, considerando condições de habitabilidade, segurança, salubridade, acessibilidade, eficiência energética e métodos de edificação, sendo parte integrante do conjunto de instrumentos urbanísticos de gestão e de planejamento municipal.

**Art. 3º** Todas as ações de construir, reconstruir, reformar, restaurar, demolir, ampliar, regularizar bem como realizar quaisquer obras de infraestrutura em logradouros públicos, apenas poderão ser executadas após concessão de autorização do órgão municipal competente.

**§1º.** Serão isentos de Alvará, Licença e Autorização, inclusive ambientais, os seguintes casos, condicionados à avaliação e/ou a projetos e execuções das obras com o acompanhamento de responsável(is) técnico(s), com anotação ou registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) no CAU e/ou CREA:

- I. limpeza e pinturas internas e externas de edificações que não exijam a instalação de tapumes, conforme NR-18;
- II. reformas que não impliquem em acréscimo/decrécimo da área construída ou de alteração do volume de reservação de água do imóvel (como piscinas e reservatórios de água), que atendam aos parâmetros estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto da edificação e que não comprometam a segurança das edificações do entorno;
- III. obras abertas como jardins, muros internos – que não limítrofes, fontes decorativas e instalações subterrâneas, tais como cisternas ou tubulações, desde que não comprometam a taxa mínima de permeabilidade do solo definida na LUOS e a segurança das edificações do entorno;
- IV. substituição dos pisos e de revestimentos, ou de forros e telhas, revestimento, lavagem e reforma de fachadas, desde que não implique em acréscimo de área ou alteração de uso ou estrutura da edificação;
- V. reformas comerciais ou de vitrines que não alterem dimensões na edificação, a posição do estabelecimento no logradouro ou causem qualquer dano de poluição visual na paisagem e sua fachada;
- VI. grades, cercas e telas de vedação do lote, respeitando-se os seus limites;
- VII. construção de muro frontal com até 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura;
- VIII. serviços em edificações em situação de risco iminente com comprovação de laudo técnico órgão estadual de Segurança Pública e Defesa Civil e do Corpo de Bombeiros Militar do Estado da Paraíba.

**§2º.** Em caso de reformas que produzam resíduos, estes deverão ser devidamente armazenados e destinados sob orientação do Responsável técnico, com anotação ou registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) no CAU e/ou CREA, recaindo a responsabilidade, em caso de descumprimento, ao proprietário ou possuidor legal do imóvel, conforme legislação específica.

**Art. 4º** Integram este COE os seguintes anexos:

- I. Anexo I - Glossário;
- II. Anexo II - Infrações e Penalidades;

- III. Anexo III - Compartimentos; e
- IV. Anexo IV - Normas Técnicas.

### Seção I – Dos Princípios

**Art. 5º** As disposições contidas neste COE serão utilizadas complementarmente aos princípios e objetivos do Plano Diretor Municipal e integradas aos demais códigos e instrumentos legais de desenvolvimento urbano, especialmente às LUOS, Lei do Parcelamento do Solo, Lei do Sistema Viário Municipal, Código de Licenciamento de Atividades Econômicas e Posturas, bem como àquelas disciplinadoras do licenciamento de atividades econômicas e da proteção dos patrimônios natural, histórico, material, cultural e do meio ambiente, às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ao Código Estadual de Proteção contra Incêndio, Explosão e Controle de Pânico do Estado da Paraíba, às Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado da Paraíba - NTCBPPB, normas municipais administrativas, e às legislações federal e estadual pertinentes.

**§1º.** O titular do Alvará do imóvel, o autor do projeto e/ou responsável técnico da obra deverá construir, instalar e usar os espaços de forma a cumprir sua função socioambiental, trazendo qualidade de vida crescente à cidade e evitando desperdício ou ônus para os vizinhos e a sociedade em geral.

**§2º.** Fica proibida a emissão de Alvarás e Licenças para as propriedades onde for indicada, pelo órgão ambiental competente, a contaminação do solo ou lençol freático ou a existência de passivo ambiental, até a comprovação da remediação do local, da resolução do passivo ambiental e da inexistência de risco à saúde.

**Art. 6º** A aprovação de projetos para o licenciamento da respectiva obra, junto ao Município, será também condicionada aos parâmetros definidos nas demais legislações urbanísticas, ambientais, legislação civil e todas as Normas da ABNT, não se limitando às descritas no Anexo IV.

**§1º.** Por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra deverá ser garantido o cumprimento das normas técnicas e demais disposições federais e estaduais pertinentes complementares a este COE, incluindo, mas não se limitando às normas de acessibilidade

universal, recaindo a responsabilidade civil e criminal, em caso de não cumprimento, sobre o titular do Alvará, o autor do projeto e/ou o responsável técnico pela obra.

**§2º.** Os projetos deverão observar o cumprimento das Normas Técnicas Brasileiras relativas à acessibilidade e demais legislações pertinentes, especialmente da NBR 9050, ou norma técnica oficial que a substitua, e de acordo com as disposições deste COE, de modo a adequar as construções às condições de acessibilidade, circulação e utilização pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme o estabelecido na Lei Federal nº 13.146 de 06 de julho de 2015 e no Decreto Federal nº 5.296 de 02 de dezembro de 2004, e suas alterações.

**Art. 7º** Ficam reservados à autoridade municipal competente, independentemente da existência de projeto previamente aprovado, os direitos de:

- I. indeferir, postergar ou suspender expedição de Alvará ou Licença, nos casos em que o projeto, a obra ou construção não atenda exigência prévia ou notificação de âmbito municipal, estadual ou federal de seu conhecimento;
- II. embargar a obra, indeferir a expedição do Habite-se e/ou do Alvará de Construção, quando não atendidas as normas e legislações ou inadequações dos espaços, quanto às orientações do Município, ou disposições legais e normas técnicas;
- III. aplicar sanções administrativas, mediante competente processo, e comunicar ao órgão fiscalizador da atividade profissional para que tome as providências cabíveis em relação ao profissional que não observar as disposições deste COE e demais normas e legislações pertinentes.
- IV. aprovar licenças ambientais de obras e edificações relativas às atividades potencialmente ou efetivamente poluidoras ou que usem recursos naturais com impactos ambientais de abrangência local, sem prejuízo de outras matérias delegadas por autoridade competentes.

## Seção II – Das Finalidades

**Art. 8º** A fim de garantir o atendimento aos índices urbanísticos e aos padrões coletivos de urbanidade, os projetos e a execução das obras no Município deverão atender às legislações pertinentes emanadas nos três níveis de governo, ficando a cargo do autor do projeto e/ou proprietário e responsável técnico da obra, no exercício profissional e ramo da engenharia e

arquitetura a que servem, obedecerem a todas essas normas, de modo a adequar construções, segundo as seguintes diretrizes gerais:

- I. subordinação do interesse particular ao interesse coletivo;
- II. promoção e garantia, em condições de igualdade, dos direitos da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida à acessibilidade nas edificações em geral e nos espaços públicos e à mobilidade, de acordo com a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência;
- III. promoção da eficiência energética, da racionalidade no consumo dos recursos naturais e do conforto ambiental nas edificações, mediante adequados níveis de iluminação ou ventilação, dimensionamento de componentes, orientação solar na construção, ajuste físico-climático, reutilização e separação dos resíduos operacionais e demais fatores de sustentabilidade;
- IV. integração arquitetônica, urbanística e paisagística dos projetos e das iniciativas de uso às realidades e condições ambientais e culturais do Município;
- V. promoção do desenvolvimento humano com qualidade de vida como fator relevante à produção e aos usos de espaços construídos;
- VI. respeito aos espaços ambientais protegidos.

## **CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

### **Seção I - Das Competências e Responsabilidades do Município**

**Art. 9º** É competência do Município, no âmbito do seu território, o licenciamento de todas as obras em áreas públicas ou privadas, mediante a verificação do cumprimento de todas as etapas do processo, inclusive a análise e a aprovação das implantações das obras nos lotes, seus usos, suas áreas construídas e suas volumetrias, para posterior fiscalização de sua execução e da compatibilidade com este COE e demais legislações e normas pertinentes.

**§1º.** A responsabilidade pelo cumprimento das exigências municipais, estaduais e federais incidentes sobre a obra licenciada é do titular da Licença, seja proprietário ou possuidor legal do imóvel, bem como do autor do projeto e/ou do responsável técnico pela obra, podendo o Município, conforme necessidade e mediante cooperação interinstitucional, interagir junto aos órgãos especializados nessas esferas de governo, para que dêem parecer aos assuntos

relacionados ao planejamento territorial regional e urbano, à mobilidade urbana e regional, à acessibilidade e à defesa de patrimônio ambiental, histórico ou cultural, entre outros.

**§2º.** A aprovação, licenciamento e a fiscalização de obras e edificações estabelecidas neste COE não implicam na responsabilidade do Município e seus técnicos pelos projetos e nem tampouco pela execução das obras.

**§3º.** A critério do Município, além de órgãos locais competentes, constituem possíveis intervenientes ao processo municipal para aplicação deste COE, na forma expressa na legislação específica:

- I. o Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU que tem como atribuições acompanhar programas e projetos de legislação de interesse da política territorial municipal e deliberar sobre questões dúbias e casos omissos da legislação urbanística, bem como emitir pareceres sobre a ocupação e o desenvolvimento urbano com base na legislação urbanística vigente
- II. a população, por meio da participação em conferências, audiências e consultas públicas, inclusive nos casos de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando houver a exigência na legislação específica;
- III. o Corpo de Bombeiros Militar do Estado da Paraíba, órgão estadual de Segurança Pública e Defesa Civil, no que diz respeito à segurança predial contra incêndios, pânico e tragédias, na análise para prevenção de riscos aos cidadãos, instalações ou mercadorias;
- IV. órgãos federais e estaduais de proteção ao espaço aéreo, meio ambiente e patrimônio histórico cultural;
- V. concessionárias e permissionárias de serviços públicos em geral, transportes de passageiros, limpeza, redes de infraestrutura urbana e outras;
- VI. órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional, em especial os Conselhos profissionais envolvidos.

**Art. 10** Órgão municipal competente exigirá da parte interessada a aprovação prévia do projeto junto aos órgãos municipais, estaduais e federais afetos à gestão ambiental, uso e ocupação do solo, patrimônio histórico e cultural, espaço aéreo, e implantação de infraestrutura e serviços públicos, nos casos de construções, reformas, regularizações ou

transformações de usos, que sejam capazes de causar impactos adversos ao meio ambiente, natural ou construído.

**Art. 11** O Município assegurará o acesso público à toda legislação urbanística e edilícia municipal, pertinente ao uso, ocupação do solo e meio ambiente, disponibilizando-a no portal eletrônico da Prefeitura de João Pessoa.

**Art. 12** Para as obras que necessitem de implantação de mecanismos de contenção de cheias e/ou de drenagem das águas pluviais, fica sob a responsabilidade do órgão municipal competente, Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINFRA, a análise dos projetos do mecanismo, sua aprovação, bem como a emissão do Termo de Aceite de Drenagem e/ou Contenção de Cheias, a ser incluído como requisito para a emissão do Habite-se.

**Art. 13** É prerrogativa do Município averiguar a qualquer tempo, por amostragem ou outro método a seu critério, as edificações durante sua execução, uso ou manutenção, e aplicar sanções previstas neste COE diante de descumprimento de qualquer regulamento, lei ou norma edilícia, seja ela de âmbito municipal, estadual ou federal, o que não afasta a responsabilidade do profissional que projetou ou executou os serviços, de acordo com a legislação aplicável.

## **Seção II - Das Competências e Responsabilidades do Titular da Licença**

**Art. 14** A Autorização, Licença, Alvarás, Aceite-se e Habite-se estabelecidos neste COE e Decretos regulamentadores serão outorgados ao titular do direito de construir desde que se verifique o cumprimento às condições urbanísticas estabelecidas pelo Município.

**§1º.** O titular do direito de construir é a pessoa física ou jurídica que possui a propriedade do lote comprovada através do Registro de Imóveis, ou o indivíduo detentor de posse legal do lote comprovada através dos seguintes documentos a serem apresentados na aprovação de projetos:

- I. nome do requerente descrito na matrícula atualizada no Registro de Imóveis ou em escritura pública de compra e venda, onde esteja mencionado que o mesmo possui a posse, jus, domínio, direito e ação sobre o imóvel;
- II. compromisso particular de compra e venda devidamente registrado em Cartório, desde que o nome do vendedor conste também em certidão de registro atualizada e

que tenha sido transferido ao comprador o direito de construir;

- III. apresentação de termo de inventariante acompanhado de certidão de andamento processual que ateste tal condição, com autorização judicial, ou formal de partilha ou carta de adjudicação registrada em cartório.

**§2º.** Quando o imóvel possuir mais de um proprietário ou possuidor legal deverá constar o nome de todos no projeto ou deverá ser apresentada anuência dos proprietários em documento à parte.

**§3º.** Em casos de hipoteca, cláusula resolutiva, penhor ou usufruto poderá ser exigida anuência do(s) proprietário(s) do imóvel.

**§4º.** Nos demais casos de posse legal, além do justo título, poderá(ão) ser exigida(s) anuência do(s) proprietário(s) do imóvel.

**§5º.** A posse legal mencionada no §1º deste artigo pode decorrer do próprio instituto civil, e em conformidade com o Código Civil, como em decorrência de condições especiais que se fazem presentes no cotidiano, tais como autorizações, heranças, usufrutos, direitos de habitação, dentre outros.

**§6º.** Casos não especificados neste artigo serão regulamentados por ato do poder executivo.

**Art. 15** O titular do Alvará ou da Licença responde:

- I. pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação por parte do Município em reconhecimento de direitos atinentes a essas informações;
- II. por contratar profissional legalmente habilitado para atuar como autor do projeto e/ou responsável técnico da obra, na coordenação e execução dos projetos e obras referentes à sua Licença;
- III. por todos os atos realizados em seu nome por Procurador ou Despachantes;
- IV. pela obtenção, junto aos órgãos públicos competentes, das Autorizações e Licenças cabíveis, nas diversas esferas de governo, antes de iniciar a execução da obra;
- V. pela adoção das medidas de segurança compatíveis e cabíveis ao porte da sua obra, durante as construções;
- VI. na execução da obra, por consequências diretas e indiretas advindas das construções que venham a atingir ou danificar:
  - a) vias, logradouros públicos, componentes da estrutura urbana ou imóveis

próximos;

- b) elementos do meio ambiente ou de patrimônio cultural situado no entorno;
- c) operários na execução de obras e terceiros eventualmente atingidos.

**Parágrafo único.** O titular do Alvará ou Licença responderá individual ou solidariamente com o autor do projeto e/ou o responsável técnico da obra, com o procurador e/ou despachante, pelos casos citados no *caput*, excetuando-se pelo inciso II deste artigo, pelo qual responderá individualmente.

**Art. 16** A responsabilidade pela construção, reconstrução, reforma e conservação das calçadas, em acordo aos padrões fixados pelo Município, é do proprietário ou possuidor legal de cada imóvel lindeiro.

**§1º** Em casos de interesse público, para a melhoria da circulação de pedestres e garantia da acessibilidade universal, as calçadas poderão ser executadas ou substituídas pelo Município, podendo, nesses casos, conforme Código Tributário Municipal, ser cobrado dos proprietários ou possuidores legais dos imóveis lindeiros o valor despendido para a obra como contribuição de melhoria a ser regulamentada em lei específica.

**§2º** A execução das calçadas pela administração pública ou por parcerias firmadas entre esta e a iniciativa privada não exime o disposto no *caput* do artigo, inclusive no que se refere à manutenção do padrão municipal quando da necessidade de reforma.

**§3º** Toda calçada pública deverá ser executada segundo padrões estabelecidos na Lei do Sistema Viário Municipal, empregando materiais que não comprometam sua durabilidade e manutenção, devendo se adequar à topografia e às condições locais, de modo a garantir trânsito livre e seguro aos transeuntes e acessibilidade para todas as pessoas.

**§4º** Nos casos de danos causados por obras realizadas pelo Município, por Concessionárias de serviços públicos, ou por entes privados, as obras e reparos necessários deverão ser executados em um prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.

**§5º** - A execução de obras que interfiram no pavimento das vias e logradouros públicos deverá observar as determinações da Lei Municipal nº 13.549, de 29 de dezembro de 2017.

**Art. 17** O proprietário ou possuidor legal é responsável pelo controle das águas superficiais no lote e seus efeitos, respondendo por danos causados a vizinhos, logradouros públicos e à

comunidade, bem como por assoreamento ou poluição em bueiros e galerias a que der causa.

**§1º.** É proibido o desaguamento de coberturas ou marquises sobre a calçada sem a utilização de solução de tecnologia que garanta o escoamento adequado de águas pluviais, verticalmente interno ao lote e horizontalmente abaixo do nível de piso da calçada até a sarjeta ou ao reservatório de coleta das águas pluviais para uso não potável.

**§2º.** A construção, reconstrução, reforma ou acréscimo dos imóveis localizados na área do Centro Histórico poderão ter a obrigação do §º1 dispensada, observando-se obrigatoriamente todos os critérios de segurança, mediante parecer do IPHAEP, que tornarão necessária a manutenção da cobertura ou marquise sobre a calçada sem solução de tecnologia que garanta o escoamento para fins de preservação do patrimônio histórico cultural.

**Art. 18** Fica sob a responsabilidade do proprietário ou possuidor legal do empreendimento que possua reservatório de contenção/retenção de cheias, a sua manutenção e limpeza periódica, de forma a garantir o perfeito escoamento de águas pluviais.

**Art. 19** É de responsabilidade do proprietário ou possuidor legal do empreendimento a aprovação de acesso, junto aos órgãos responsáveis, para o caso de empreendimentos com testada e acesso pelas rodovias.

### **Seção III - Das Competências e Responsabilidades do Responsável Técnico**

**Art. 20** Toda obra licenciada no Município deverá ter responsável técnico pelos projetos e pela execução da obra da edificação, registrados nos Conselhos Regionais competentes, que são os órgãos responsáveis pela fiscalização da habilitação e do exercício da profissão nos ramos da engenharia e da arquitetura.

**§1º.** A responsabilidade pela autoria e pela execução pode ser assumida por um mesmo profissional ou por profissionais distintos.

**§2º.** Compete ao responsável técnico, que pode ser representado legalmente mediante apresentação de procuração no requerimento de abertura do processo de aprovação da obra, interagir junto ao Município para fins de licenciamento e/ou regularização.

**§3º.** O responsável técnico responderá, no que couber, pela obra até o aceite pelo Município, com a emissão do Habite-se e ou Aceite-se, e após na forma da legislação específica.

**Art. 21** A elaboração de projetos, o licenciamento e a execução de obras dependem de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou de Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, de profissional legalmente habilitado pelo respectivo conselho, ficando este profissional responsável pela segurança da obra conforme a boa prática construtiva que garantam a estabilidade, solidez, acessibilidade interna e externa, eficiência energética, salubridade e habitabilidade da edificação, de acordo com as normas da ABNT.

**§1º.** Os responsáveis técnicos deverão atender integralmente à legislação urbanística municipal e seus regulamentos.

**§2º.** É de responsabilidade dos responsáveis técnicos o cumprimento de toda e qualquer legislação ou norma técnica vigente, inclusive as relacionadas à acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, ficando esses sujeitos às sanções legais, entre elas aquelas previstas no Código Civil, Código Penal, Leis Federais nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, nº 6.496 de 07 de dezembro de 1977 e nº 12.378 de 31 de dezembro de 2010, ou outras que as substituïrem, no caso de descumprimento de qualquer item.

**§3º.** O responsável técnico da obra responderá, naquilo que lhe couber, pelo conteúdo técnico que explicita a Licença, pela fiel execução do projeto, até a expedição do Habite-se ou Aceite-se, assim como por todas as ocorrências no emprego de material inadequado ou de má qualidade, pelo risco ou prejuízo aos prédios vizinhos, aos operários e a terceiros, por falta de precaução ou imperícia e pela inobservância de qualquer disposição deste COE, legislação federal vigente e demais normas da ABNT.

**§4º.** O responsável técnico, de acordo com aquilo que lhe couber, deverá apresentar informações sobre a área a ser ocupada pela obra, especialmente quanto a restrições ambientais, edificações já existentes que serão ou não demolidas, cotas reais edificadas em relação às divisas, imóveis vizinhos e eixo de vias públicas de acesso, dentre outras, que permitam compreender as soluções adotadas no projeto, ficando sujeito às penalidades legais, para o caso de omissão ou incorreção das informações prestadas.

**Art. 22** Os responsáveis técnicos da obra poderão responder individual ou solidariamente com o titular do Alvará, pelos casos citados nos incisos I, III, IV e V do art. 15 deste COE.

**Parágrafo único.** Será obrigação do proprietário do imóvel a afixação de placa no local de execução da obra, em local com boa visibilidade e legibilidade ao público, considerando o padrão e as informações mínimas a serem estabelecidas em ato do poder executivo municipal.

**Art. 23** Se o responsável técnico pela execução de obra já licenciada quiser afastar-se da responsabilidade pela continuidade da mesma, antes ou durante a sua realização, deverá informar o afastamento ao órgão municipal competente, por meio de apresentação de baixa de responsabilidade técnica.

**§1º.** Recebida a declaração de desistência de responsabilidade técnica o órgão municipal competente notificará o titular do Alvará ou da Licença a apresentar novo responsável técnico no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, sob pena de cancelamento do Alvará.

**§2º.** A obra deverá permanecer paralisada a partir da notificação ao proprietário até o deferimento do pedido de substituição do responsável técnico.

**§3º** Para o deferimento da substituição, o proprietário deverá apresentar, além da comunicação escrita do novo responsável técnico assumindo a responsabilidade pela continuidade de obra, o alvará emitido, as pranchas aprovadas, as novas pranchas e demais documentos anteriormente assinados com substituição do nome do profissional, e a ART ou o RRT do novo executor e seu cadastro junto a Secretaria da Receita Municipal – SEREM, ou outra que venha a substituí-la.

**Art. 24** É de responsabilidade do responsável técnico a execução de projeto para proteção contra incêndio e pânico, exigível em obras e edificações segundo usos e portes definidos na legislação urbanística, e de acordo com as normas técnicas da ABNT, normas e orientações emitidas pelo Corpo de Bombeiros da Paraíba.

**Parágrafo Único** A emissão de Habite-se ou Aceite-se fica condicionada à vistoria e aprovação pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado da Paraíba.

**Art. 25** É obrigatória a conservação do Alvará de Construção e dos projetos aprovados na obra, protegidos da ação do tempo e dos materiais de construção, em local facilmente acessível pelos servidores responsáveis pela fiscalização.

## CAPÍTULO III - DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

### Seção I - Das Disposições Gerais dos Processos Administrativos e Licenciamento

**Art. 26** O licenciamento de obras é instrumento de controle urbano e poderá contemplar as seguintes fases:

- I. emissão de Certidão de Uso e Ocupação do Solo;
- II. emissão do Alvará de Autorização;
- III. emissão de Alvará de Demolição;
- IV. Pré-análise;
- V. análise de Projeto Arquitetônico;
- VI. emissão de Alvarás;
- VII. emissão de Habite-se ou Aceite-se.

**§1º.** O licenciamento de execução de obras deve observar a legislação urbanística, de uso e ocupação do solo, recursos hídricos, saneamento básico, meio ambiente, segurança, salubridade, conforto, higiene e acessibilidade.

**§2º.** O licenciamento poderá estar condicionado à anuência de outros órgãos e entidades, licenças e autorizações afetas ao processo de licenciamento de obras, conforme legislação específica.

**§3º.** O requerente poderá utilizar o procedimento de Pré-análise como etapa opcional do processo de licenciamento de obras, para atestar o atendimento aos parâmetros arquitetônicos e urbanísticos de uso e de ocupação do solo, que são definidos no Plano Diretor Municipal, na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), e neste código.

**§4º.** Uma vez aprovada, a Pré-análise terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, para formalização do processo de Alvará de construção.

**§5º.** A fase de análise do Projeto Arquitetônico integra o processo de emissão do Alvará.

**Art. 27** Toda obra só pode ser iniciada após a obtenção de Alvarás, exceto nos casos de dispensa expressos neste COE.

**Art. 28** Os procedimentos administrativos e executivos e as regras gerais e específicas a serem obedecidas nas fases do licenciamento, nos projetos arquitetônicos, na execução de

obras de edificações, além do disposto nesta Lei, serão regulamentados por ato do poder Executivo Municipal.

**Art. 29** Com o objetivo de facilitar e desburocratizar o procedimento de licenciamento de obras de edificações e habilitação de obras de baixo risco, o Município poderá instituir sistema autodeclaratório para licenciamento de obras de edificações, por ato do poder executivo municipal.

**§1º.** O licenciamento das obras que se enquadrem no sistema autodeclaratório não conterà a fase de análise do projeto arquitetônico para a emissão do Alvará, e todas as informações contidas no projeto e na documentação relacionada ao mesmo serão de responsabilidade exclusiva do profissional responsável técnico pelo projeto arquitetônico e pela execução.

**§2º.** Os projetos arquitetônicos apresentados no momento da concessão do licenciamento serão registrados e arquivados pelo órgão licenciador municipal competente e estarão sujeitos a auditoria por amostragem, no setor responsável pela análise de projetos.

## Seção II – Dos Alvarás

**Art. 30** O Alvará é o ato administrativo municipal de controle urbanístico prévio, pelo qual a autoridade municipal competente permite a execução de obras e construções, que atenderão a condições previamente projetadas, adequadas aos parâmetros da legislação urbanística e territorial vigente.

**Art. 31** O Alvará é único, indispensável e insubstituível, não podendo o Município dispensá-lo, substituí-lo por outra exigência ou compensação, ou concedê-lo a mais de um imóvel.

**§ 1º** A titularidade do Alvará é transferível, desde que a transferência seja realizada durante o seu prazo de vigência.

**§ 2º** Para a emissão de novo Alvará em nome dos novos titulares deverá ser solicitada a alteração da titularidade do Alvará, das pranchas aprovadas do projeto arquitetônico e demais documentos integrantes do processo com o nome e assinatura dos novos titulares.

**Art. 32** A expedição do Alvará ocorrerá com a apresentação dos documentos e requisitos estabelecidos em ato do poder executivo Municipal.

**Parágrafo único.** O Alvará para atividades legalmente submetidas ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV apenas será expedido após o cumprimento dos ritos exigidos pela legislação municipal específica, observados os requerimentos das contrapartidas para mitigação de impactos, além das disposições deste COE.

**Art. 33** Os Alvarás se classificam de acordo com sua destinação, em:

- I. Alvará de Construção: documento emitido pelo órgão municipal competente que autoriza a construção de obra de nova edificação;
- II. Alvará de Reforma e/ou Ampliação: documento emitido pelo órgão municipal competente, que autoriza reforma que implique em ampliação ou redução da área construída do imóvel, existente e licenciado; reforma que implique em alteração do perímetro externo do imóvel, existente e licenciado; reforma que interfira na alteração do uso ou atividade, na estrutura, segurança, estabilidade ou conforto do imóvel, existente e licenciado;
- III. Alvará de Autorização: documento emitido pelo órgão municipal competente, que autoriza a execução de obras específicas, em caráter temporário;
- IV. Alvará de Passagem (ou Alvará de Obra em Logradouro Público): documento emitido pelo órgão municipal competente, que autoriza pessoa física ou jurídica a realizar obras de infraestrutura em áreas públicas para a implantação, extensão e/ou manutenção de:
  - a. redes de abastecimento de água;
  - b. redes coletoras de esgoto;
  - c. redes de energia elétrica;
  - d. redes de telecomunicação;
  - e. redes de distribuição de gás natural; e
  - f. outras obras ou serviços executados em logradouro público, concedidos pela autoridade pública competente;
  - g. muro de arrimo;
- V. Alvará de Demolição: documento emitido pelo órgão municipal competente que autoriza a demolição de qualquer construção existente na cidade de João Pessoa, respeitando as normas relativas às áreas com edificações tombadas reguladas pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN e pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba - IPHAEP, independente da área edificada, material de

vedação ou quantidade de pavimentos, sendo a exigência deste Alvará válida para construções feitas com e sem o devido Alvará de Construção, reforma ou ampliação e mesmo aquelas que não estão averbadas no Registro de Imóveis;

**VI. Alvará de Regularização de Edificações:** documento emitido pelo órgão municipal competente que regulariza edificações concluídas ou iniciadas sem projeto aprovado e/ou em condições de atender a legislação urbanística municipal, excetuada a lei municipal nº 150/2022 e suas alterações.

**Parágrafo único.** O início da obra com Alvará de Construção emitido ficará condicionado à emissão de Licença Municipal de Instalação (LMI).

**Art. 34** Ficam condicionadas à emissão do Alvará de Autorização:

- I. a utilização do Recuo Frontal mínimo obrigatório (RFT) com instalação de cobertura, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas no art. 115 desta lei;
- II. a construção de muro de divisa acima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura;
- III. a substituição de forros por lajes de concreto sem alteração de área construída;
- IV. construção provisória de mostruário de apartamentos, quiosques, estandes de venda, canteiro de obras e similares;
- V. instalação de andaimes e tapumes em logradouros públicos para execução de trabalhos de construção ou demolição;
- VI. construção e/ou adequação de calçadas públicas e/ou de guias rebaixadas para acessos de veículos; e
- VII. instalação de estações de telecomunicações, transmissoras, repetidoras ou reforçadoras de sinais de radiofrequência na forma de legislação específica.

**Art. 35** Serão objeto de Alvará de Autorização as construções provisórias e temporárias, como mostruários de apartamentos, estandes de venda e similares, as quais devem ser instaladas no mesmo endereço onde será construída a edificação definitiva, objeto de Alvará de Construção e atender às seguintes condições:

- I. apresentar altura máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), sendo permitida a colagem nos recuos frontais, laterais e de fundo; e
- II. respeitar recuo mínimo obrigatório de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros)

quando houver aberturas para iluminação e ventilação voltadas para as laterais e fundo do lote.

**§1º.** Os estandes de venda e mostruários de apartamentos, a que se referem o *caput* deste artigo, deverão atender às seguintes condições:

- I. poderão utilizar a calçada ou espaço público para a sua implantação, desde que resguardada faixa de passeio de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- II. ocupar no máximo 40% da testada do lote;
- III. atender às normas técnicas de acessibilidade;
- IV. já ter sido emitido o Alvará de Construção, quando instalado no lote onde será construído;
- V. serem utilizados exclusivamente para a venda de unidades imobiliárias construídas no mesmo local; e
- VI. serem mantidos pintados e em bom estado de conservação.

**§2º** O prazo de validade do Alvará de autorização de estande de vendas que utilizar parte da calçada será vinculado ao prazo de validade do Alvará de construção da obra, podendo preceder no máximo 90 (noventa) dias do início da execução da obra.

**§3º** O Alvará de Autorização de estande de vendas que utilizar parte da calçada, conforme o inc. I do §1º, será vinculado ao prazo de validade do Alvará de Construção, podendo ser instalado com precedência máxima de 90 (noventa) dias antes do início da execução da obra.

**§4º** O Alvará de autorização de estande de vendas perderá sua validade automaticamente, devendo haver desocupação imediata, se, após a sua instalação:

- I. o início da obra não ocorrer em até 90 (noventa) dias; e/ou
- II. ocorrer paralisação da obra por período superior a 90 (noventa) dias.

**§5º** Caso pretenda-se erguer edificação similar a mostruários de apartamentos, quiosques, estandes de venda em terreno diverso ao estabelecido no *caput* deste artigo, este não será considerado edificação ou instalação provisória e temporária, devendo ser objeto de licenciamento do projeto com a emissão de Alvará de Construção.

**Art. 36** O Alvará de Construção e o Alvará de Reforma e/ou Ampliação, concedidos pela autoridade pública competente, prescreverá, independentemente de notificação ao interessado, quando completar 2 (dois) anos da sua expedição sem que as obras tenham sido iniciadas ou decorridos 4 (quatro) anos sem sua conclusão.

§ 1º O Alvará de Construção e o Alvará de Reforma e/ou Ampliação poderão ter seus prazos de validade prorrogados, uma vez e por iguais períodos, se o profissional responsável ou o proprietário protocolar o pedido de prorrogação dentro do seu prazo de vigência, sob pena de considerar-se extinto o processo em razão da caducidade da mesma, exigindo-se nesse caso a nova análise de projeto e substituição do Alvará.

§ 2º Constatando-se alteração de parâmetros urbanísticos e/ou inconformidade com os Alvarás que tenham sido aprovados e que interfiram na obra licenciada, o referido projeto ficará sujeito a nova análise para concessão de novo licenciamento, onde será exigida adequação à legislação vigente, apenas em relação às áreas que não tiverem sido edificadas.

§ 3º Considera-se obra iniciada, para fins de aplicação do disposto neste artigo, a obra cuja construção da fundação estrutural tenha sido concluída e a construção do sistema de vedação vertical iniciada, devendo esta condição ser comprovada conforme regulamentação específica.

**Art. 37** É vedada qualquer alteração no projeto após sua aprovação, e conseqüente emissão de Alvará, sem o prévio consentimento por parte do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e revogação do Alvará concedido.

**Parágrafo único.** Caso a alteração de projeto de que trata o *caput* esteja em desacordo com o recuo mínimo exigido, implique em aumento do Índice de Aproveitamento da macrozona e/ou da altura total além dos permitidos na legislação municipal, a infração aplicada em relação à alteração de projeto será considerada gravíssima.

**Art. 38** No caso de paralisação de obra já licenciada, o responsável pela sua execução deverá imediatamente informar o fato à autoridade competente do Município, além de tomar as providências cabíveis para assegurar que a obra paralisada não cause nenhum dano a quaisquer pessoas ou construções vizinhas, adotando medidas de segurança que sejam necessárias.

§1º. Para o caso descrito no *caput* deste artigo, mantém-se a contagem do prazo de validade do Alvará para construção, exceto quando o motivo da paralisação for decorrente de decisão judicial afeta à obra, caso em que será suspensa a contagem do prazo do Alvará concedido.

**§2º.** O reinício da obra que tenha sido paralisada só poderá ocorrer mediante comunicação formal ao Município e desde que o Alvará esteja em vigor.

**Art. 39** O Alvará poderá ser cancelado, mediante solicitação do titular ou pelo Município, nos seguintes casos:

- I. quando identificadas irregularidades, divergências ou equívocos em relação às informações contidas no Alvará;
- II. quando se tratar de penalidade de cassação de Alvará; e/ou
- III. quando houver necessidade de substituição de Alvará de Construção.

**Art. 40** Programa específico de assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, em convênio com entidades de classe ou não, poderá ser criado por lei municipal específica que estabelecerá o procedimento diferenciado para o licenciamento das respectivas obras, desde que em acordo com a Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, ou outra que a substitua.

### **Subseção I – Alvará de Demolição**

**Art. 41** Nenhuma demolição de edificação poderá ser efetuada sem o devido Alvará de Demolição expedido pelo órgão municipal competente, independentemente de a edificação possuir Alvará de Construção ou Alvará de Reforma e/ou Ampliação, e, quando couber, sob consulta anterior ao órgão municipal de defesa do patrimônio histórico e arquitetônico competente.

**Parágrafo único.** O Alvará de Demolição terá o prazo de validade de 1 (um) ano.

**Art. 42** Qualquer edificação que esteja a juízo do órgão municipal competente ameaçada de desabamento ou que, pela sua condição de irregularidade, não seja passível de regularização, deverá ser demolida no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias do recebimento da notificação pelo responsável.

**Art. 43** Para as edificações já demolidas, com ou sem averbação na matrícula cartorária, o titular do Alvará poderá solicitar a Certidão de Demolição.

### Seção III - Da Conclusão de Obras e emissão de Habite-se e Aceite-se

**Art. 44** O Habite-se é o documento que formaliza a Licença municipal de caráter urbanístico, que assegura a conclusão da obra e/ou regularização em conformidade com o projeto aprovado e com os parâmetros urbanísticos exigidos no Alvará de Construção ou de Regularização, e que permite o uso e a ocupação do imóvel.

**Art. 45** O Aceite-se é o documento que formaliza a Licença municipal de caráter urbanístico, que assegura a conclusão da obra em conformidade com o projeto aprovado e com os parâmetros urbanísticos exigidos no Alvará de Reforma e/ou Ampliação, e que permite o uso e a ocupação do imóvel.

**Art. 46** O pedido de Habite-se ou de Aceite-se deverá ser feito pelo responsável técnico ou pelo titular da Licença, acompanhado dos documentos a serem estabelecidos em ato do Poder Executivo.

**§1º.** O Habite-se ou Aceite-se será concedido após vistoria do órgão municipal competente, ocasião em que deverá ser verificado o cumprimento das seguintes exigências:

- I. obra executada e plenamente concluída conforme projeto arquitetônico aprovado;
- II. ligações definitivas e obrigatórias da obra às redes existentes de energia, abastecimento e saneamento público;
- III. calçadas fronteiriças executadas de acordo com o projeto aprovado;
- IV. árvore(s) plantada(s), considerando o estabelecido no Código Municipal de Meio Ambiente;
- V. recipiente para serviço público de coleta de resíduos sólidos, devendo atender às condições estipuladas em lei específica;
- VI. certificado ou laudo técnico atestando a instalação do elevador, escadas rolantes e monta-cargas de acordo com as normas técnicas correlatas, acompanhado da ART do responsável pela sua instalação, nos casos aplicáveis.
- VII. liberação ou dispensa do Corpo de Bombeiros Militar, nos casos previstos em lei; e
- VIII. para os casos específicos, a execução da(s) contrapartida(s) vinculada(s) deverá ser apresentado o Termo de Quitação de contrapartida(s) para os empreendimentos que consolidaram Termo de Compromisso junto ao Município.

**§2º.** A(s) contrapartida(s) mencionada(s) no inc. V deverá(ão) ser executada(s) totalmente para a emissão do Habite-se ou Aceite-se, sendo que nos casos em que for estabelecido prazo para sua execução por ocasião da definição da(s) contrapartida(s), este deverá ser cumprido sob pena de embargo da obra.

**§3º.** A vistoria deverá ser efetuada no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data do seu requerimento, e o Habite-se ou Aceite-se apenas será expedido, em até 5 (cinco) dias após a vistoria, estando a edificação de acordo com o projeto aprovado.

**§4º.** Nos casos em que houver desconformidade da obra em relação ao projeto aprovado, o pedido de Habite-se ou Aceite-se será negado.

**§5º.** Em caso de negativa de Habite-se ou Aceite-se por desconformidade, após a execução das correções necessárias para adequação à legislação e/ou ao projeto aprovado, o interessado deverá solicitar nova vistoria para a emissão do Habite-se.

**§6º.** Considera-se em condições de certificação, a edificação efetivamente concluída e que estiver em conformidade com o projeto aprovado.

**Art. 47** O Habite-se ou Aceite-se de Habitação de Interesse Social (HIS) terá procedimento específico a ser estabelecido em ato do poder executivo Municipal.

**Art. 48** Poderá ser emitido Habite-se ou Aceite-se Parcial de parte acabada de uma obra ainda não totalmente finalizada, desde que atendidos os requisitos definidos nos artigos anteriores e, exclusivamente, nos seguintes casos:

- I. quando se tratar de edifício composto de parte comercial e parte residencial, com a possibilidade de utilização independente das partes e sem conflito na conclusão da obra;
- II. em unidades residenciais ou comerciais já concluídas de edificações com mais de uma unidade ou integrantes de condomínios, desde que as partes comuns necessárias estejam concluídas; e
- III. programas habitacionais de reassentamentos com caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo Poder Público ou pelas comunidades beneficiadas, em regime de mutirão.

**§1º.** O Habite-se ou Aceite-se Parcial de conclusão não substitui o Habite-se ou Aceite-se Total da obra, que deverá ser concedido apenas quando a vistoria constatar que a obra foi parcialmente concluída de acordo com o projeto aprovado.

**§2º.** Nos casos em que é possível a conclusão parcial, conforme o *caput* deste artigo, o Habite-se ou Aceite-se Parcial será concedido desde que tenham sido executadas as ações relativas à(s) contrapartida(s) prevista(s) para o compromissário que tenham firmado Termo de Compromisso junto ao Município no mínimo proporcionalmente, e mitigando os impactos devidos a parte da obra relativa ao empreendimento que está em condições de receber a certificação parcial, respeitando-se o prazo de execução estabelecido por ocasião da definição da(s) contrapartida(s).

**§3º.** Caso a(s) contrapartida(s) não possam ser executada(s) de maneira parcial, conforme previsto no parágrafo anterior, para a concessão do Habite-se Parcial, a(s) contrapartida(s) deverá(ão) ser executada(s) integralmente.

**§4º.** A possibilidade de concessão de Habite-se ou Aceite-se Parcial, bem como a execução proporcional da(s) contrapartida(s), será(ão) avaliada(s) e decidida(s) pelos órgãos municipais competentes responsáveis pelo acompanhamento da execução de cada contrapartida.

**Art. 49** A utilização de edificações sem o Habite-se ou Aceite-se acarretará em autuação e multa de acordo com o que determina este COE.

#### **CAPÍTULO IV - DA SEGURANÇA NA EXECUÇÃO DE OBRAS**

**Art. 50** Enquanto durar a obra, o Responsável Técnico pela execução desta deverá adotar medidas e empregar equipamentos necessários à proteção e à segurança dos que nela trabalham, considerando as pertinentes normas técnicas da ABNT e de acordo com os dispositivos estabelecidos no Código Estadual de Proteção contra Incêndio, Explosão e Controle de Pânico do Estado da Paraíba, Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado da Paraíba e suas alterações, assim como assegurar a segurança dos pedestres, dos cidadãos e propriedades vizinhas, particulares e públicas.

**Parágrafo único** O Responsável Técnico pela execução da obra, juntamente com o titular da Licença, responde pela segurança geral das construções, em sua estabilidade, salubridade e demais aspectos referentes à fase de execução da obra.

**Art. 51** Nenhum elemento da obra, transitório ou permanente na sua execução, poderá trazer prejuízo ou diminuir a acessibilidade ou a visibilidade em vias e logradouros públicos,

sua arborização, iluminação, placas, sinais de trânsito e outras instalações de uso coletivo ou de interesse público.

**§1º.** Para obras que necessitem do fechamento da via temporariamente para colocação ou instalação de equipamentos, ou quaisquer atividades que demandem o espaço do logradouro público, deverão ser solicitadas as autorizações dos órgãos licenciadores competentes.

**§2º.** Caberá ao infrator remover imediatamente o material depositado em local não autorizado, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste COE.

**§3º.** Se durante a execução da obra a integridade da calçada e das vias públicas for afetada, o agente causador e o responsável técnico pela execução da obra serão os responsáveis pela sua recomposição, a fim de garantir as condições estabelecidas nesta lei complementar.

**§4º.** A descarga de material de construção será feita no canteiro da respectiva obra, admitindo-se excepcionalmente, a critério da Secretaria de Planejamento - SEPLAN e da Superintendência de Mobilidade Urbana - SEMOB, o uso do logradouro público para tal fim, observadas as determinações contidas na legislação referente a posturas e limpeza urbana.

**§5º.** Na exceção admitida no §4º deste artigo, o responsável pela obra deverá iniciar imediatamente a remoção do material descarregado para o respectivo canteiro, tolerando-se prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, contadas da finalização da descarga, para a total remoção.

**Art. 52** É obrigatório o isolamento e a colocação de elementos de segurança e proteção do canteiro de obras, como tapumes, galerias, andaimes e telas de acordo com a Norma Regulamentadora nº 18 – NR-18 e demais normas vigentes.

**§1º.** Não há necessidade de licença para instalação quando os elementos estiverem dentro do limite do lote.

**§2º.** A instalação dos elementos de proteção não poderá prejudicar a visualização de placas de sinalização e de informação, a eficiência de equipamentos de iluminação e de sinalização, a arborização pública e o acesso às instalações de concessionárias de serviços públicos.

**§3º.** Os tapumes poderão ocupar, quando necessário, a largura das calçadas, desde que a área de circulação destinada a pedestres não seja inferior a 1,20m (um metro e cinquenta

centímetros), respeitando a vegetação existente, as placas de sinalização e os equipamentos urbanos.

**§4º.** Nas obras cujas calçadas não possibilitem a reserva da faixa contínua na largura de 1,20m (um metro e vinte centímetros), deve-se buscar alternativa que garanta o trânsito livre e seguro de pedestres de acordo com a NBR 9050, enquanto durar a obstrução dos passeios, condicionada à autorização da SEMOB.

**§5º.** Nos lotes atingidos por uma diretriz viária que modifique o alinhamento estabelecido, o tapume poderá ocupar a área de recuo, a título precário, desde que não prejudique as condições locais de circulação e acessibilidade e seja recuado para o alinhamento projetado tão logo o acabamento externo da obra esteja concluído.

**§6º.** A construção de galeria coberta para proteção dos transeuntes sobre o passeio, quando necessária, deve garantir altura livre mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e dependerá de licença.

**§7º.** Os tapumes de obras paralisadas por mais de 90 (noventa) dias, que estejam ocupando parcialmente o passeio, deverão ser removidos.

**§8º.** Os tapumes deverão ser mantidos em bom estado de conservação e segurança.

**§9º.** Os tapumes apenas poderão ser utilizados como forma de vedação durante a execução da obra e a respectiva vigência do alvará relativo à mesma.

**Art. 53** A implantação do canteiro de obras, quando fora do lote em que se realiza a referida obra, apenas terá sua Licença concedida pelo órgão municipal competente mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham a causar ao trânsito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos e desde que, após o término da obra, sejam restituídas as condições pré-existentes à instalação do canteiro de obras.

**Art. 54** Nos canteiros de obras, todo o volume de resíduos sólidos de construção, obras ou de demolição deverá ser convenientemente removido, coletado e transportado até os locais apropriados para receberem este descarte, conforme legislação municipal específica e determinação da autoridade municipal competente.

**Parágrafo único.** É proibida a utilização de logradouro público, de parque, de margens de curso d'água e de áreas verdes para depósito ou descarte de resíduos da construção civil e de terraplanagem.

**Art. 55** Os responsáveis pelas obras, públicas ou privadas, deverão observar os comandos da legislação municipal, da Resolução Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002, quanto à geração, classificação, triagem e acondicionamento dos Resíduos da Construção Civil - RCC na origem, em cumprimento da Lei Federal nº 12.305, de 02 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos e do Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil e Demolições - PGRCCD aprovado pelo órgão ambiental municipal.

**Art. 56** É proibida a permanência de qualquer material da construção nas vias, passeios, e logradouros públicos, bem como a utilização destes como canteiros de obras ou depósito de resíduos, detritos ou entulhos de construção, obras ou demolição, salvo exceção prevista no art. 51 desta lei.

**Art. 57** Toda execução de obra realizada no alinhamento do lote deverá obrigatoriamente proteger o logradouro público com tapumes, salvo quando tratar da execução de muro ou grade, pintura e pequenos reparos, desde que não comprometam a segurança de transeuntes e se mantenham as condições de acessibilidade, conforme dispõe este COE, a NBR 9050, a Norma Regulamentadora (NR) 18, demais normas e legislações pertinentes.

**Art. 58** Nas escavações e aterros deverão ser adotadas medidas de segurança para evitar o deslocamento de terra nas divisas do lote em construção ou eventuais danos aos imóveis e às edificações vizinhas.

**Art. 59** As obras de terraplanagem que resultarem em taludes de corte ou aterro deverão assegurar as condições de segurança aos imóveis vizinhos.

**Art. 60** No caso de escavações e aterros de caráter permanente que modifiquem o perfil do lote, o responsável legal, titular da Licença e/ou responsável técnico, é obrigado a proteger as edificações lindeiras e o logradouro público com obras de proteção contra o deslocamento de terra.

**Parágrafo único.** As alterações no perfil do lote deverão constar no projeto arquitetônico, indicando as curvas de nível original(is) e proposta(s).

**Art. 61** As escavações, movimentos de terra, arrimos, taludes, drenagens e outros processos de preparação e de contenção do solo, apenas poderão ter início após a expedição do Alvará de Construção e da devida anuência do órgão municipal ambiental.

**§1º.** As fundações e demais estruturas deverão respeitar as divisas do lote, considerando também a interferência com as edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.

**§2º.** Qualquer escavação em divisas de lotes construídos, independentemente de sua profundidade, apenas poderá ser iniciada após aprovação do projeto de contenção adequado para o porte da obra.

**§3º.** A implantação da contenção deverá ser efetuada antes do início das escavações.

**Art. 62** Toda e qualquer obra executada no Município, obrigatoriamente, deverá assegurar, em sua área interna, a contenção contra o arrastamento de terras e resíduos, com o objetivo de evitar que estes sejam carregados para galerias de águas pluviais, córregos, rios e lagos, causando-lhes obstrução, assoreamento ou prejuízos ambientais.

**§1º.** O lote circundante da construção deverá proporcionar escoamento às águas pluviais, protegendo-a contra infiltrações ou erosão.

**§2º.** Antes do início de escavações ou movimentos de terra, deverá ser verificada a existência de tubulações e demais instalações sob a calçada do logradouro que possam vir a ser comprometidas pelos trabalhos executados.

**§3º.** As calçadas dos logradouros e as eventuais instalações de serviço público deverão ser adequadamente escoradas e protegidas.

**§4º.** Durante a obra, enquanto houver possibilidade de carreamento de solo por águas pluviais, as bocas de lobo imediatamente à jusante da obra deverão ser protegidas no seu interior com manta geotêxtil ou similar, de forma a filtrar a água que escoar para dentro da galeria pluvial.

**§5º.** Na situação do parágrafo anterior a manutenção da manta geotêxtil ou similar que garantirá a filtragem da água escoada para a galeria pluvial será de total responsabilidade do responsável técnico pela execução da obra e do titular do Alvará.

## **CAPÍTULO V - DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 63** Nas edificações em geral, novas ou existentes, o sistema construtivo deverá, preferencialmente, ser adequado aos conceitos da sustentabilidade, prevendo medidas construtivas e procedimentos que aumentem a eficiência no uso de recursos e diminuição do impacto socioambiental no processo da construção e do uso da edificação, tais como:

- I. conservação de água potável em edificações pelo uso racional;
- II. conservação de água em edificações pelo aproveitamento de fontes alternativas ou reuso;
- III. aumento da eficiência no uso de energia;
- IV. gestão dos resíduos sólidos de construção e demolição nas obras; e
- V. utilização de materiais sustentáveis.

### **Seção I - Da Conservação de Água em Edificações pelo Aproveitamento de Fontes**

#### **Alternativas de Reuso**

**Art. 64** Consideram-se fontes alternativas de água aquelas que não estão sob concessão de órgãos públicos ou as que apresentem composição diferente da água potável fornecida pelas concessionárias, oriundas das águas do solo, das águas subterrâneas, água de chuva e das águas de reuso, que não estão inseridas no sistema nacional de gerenciamento de recursos hídricos.

**Parágrafo único.** As águas de fontes alternativas devem receber tratamento adequado, conforme o reuso que se pretende, garantindo sempre a segurança e a preservação da saúde dos usuários, do meio ambiente e dos sistemas envolvidos.

**Art. 65** Sempre que viável, poderá ser implantado o aproveitamento de águas pluviais, águas de drenagem, águas cinzas, água de reuso e águas subterrâneas.

**Parágrafo único.** Consideram-se *águas cinzas* os efluentes domésticos que não possuem contribuição da bacia sanitária e pia de cozinha, ou seja, os efluentes gerados pelo uso de banheiras, chuveiros, lavatórios, máquinas de lavar roupas, utilizados em residências, escritórios comerciais, escolas, entre outros.

**Art. 66** O sistema hidráulico destinado ao tratamento e distribuição de água de reuso, proveniente das águas cinzas, deve ser absolutamente separado do sistema hidráulico de água potável da concessionária, sendo proibida a conexão cruzada entre esses sistemas.

**§1º.** O dimensionamento deste sistema deverá ser efetuado em conjunto com o projeto hidráulico do edifício em consideração.

**§2º.** O sistema de tratamento deverá situar-se em local suficientemente afastado, de modo a não causar incômodos aos usuários e moradores da edificação.

**§3º.** O projeto do sistema de tratamento deve ser efetuado com base nas características do tipo de água cinza coletada e na qualidade preconizada para o efluente tratado.

**§4º.** O sistema predial de água de reuso, bem como o sistema de coleta de águas cinzas, devem ser concebidos e executados de forma independente dos demais sistemas hidráulicos da edificação.

**Art. 67** A coleta das águas pluviais provenientes das coberturas de edificações e de áreas impermeabilizadas *para uso não potável* deverá ser executada por intermédio de sistemas de reservação, adução e distribuição, de maneira independente das instalações de água potável.

**Parágrafo único.** Os sistemas de coleta e de aproveitamento de águas pluviais exigem características construtivas que permitam a segurança do abastecimento e a manutenção da qualidade da água armazenada, tais como:

- I. evitar a entrada de luz do sol no reservatório para diminuir a proliferação de algas e microrganismos;
- II. assegurar que a água coletada seja utilizada apenas para fins não-potáveis;
- III. pintar de cor diferenciada as linhas de coleta e de distribuição de águas pluviais;
- IV. deverão ser colocadas placas indicativas junto das torneiras de acesso geral, com a inscrição “Água não-potável”; e
- V. a qualidade da água distribuída deverá ser submetida a um processo periódico de monitoramento.

**Art. 68** Para a utilização das fontes alternativas provenientes da perfuração de poços, e da captação direta de corpos d’água, deverá obrigatoriamente ser observado o impacto provocado no meio ambiente.

**Parágrafo único.** A utilização das fontes alternativas, que trata o *caput* deste artigo, requer autorização do Poder Público Estadual, ficando os usuários sujeitos à cobrança pelo uso da água, bem como às sanções pelo uso inadequado ou pela falta da outorga e Licenças cabíveis.

## Seção II - Da Eficiência Energética nas Edificações

**Art. 69** As edificações em geral devem, preferencialmente, implementar medidas para promover a sua eficiência energética.

**Parágrafo único.** As ações para racionalizar o uso de energia devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema, de forma a incentivar a economia de energia elétrica e reduzir o consumo excessivo, garantindo a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras.

**Art. 70** Na elaboração dos projetos das edificações, bem como na sua execução, os critérios para racionalizar o uso de energia devem estar incorporados à concepção arquitetônica, por meio do que segue:

- I. prever sistemas naturais de condicionamento e iluminação, sempre que possível; e
- II. utilizar sistemas artificiais mais eficientes.

**Art. 71** Os sistemas de iluminação deverão ser projetados de modo que aproveitem da melhor forma possível a iluminação natural, devendo em casos específicos ser prevista a setorização dos sistemas de iluminação.

**Art. 72** Onde o uso de condicionamento artificial é necessário, é recomendada a instalação de sistemas de ar condicionado de alta eficiência.

**Art. 73** Nas edificações com uso de condicionamento artificial, a fim de diminuir a dependência desta climatização e reduzir o consumo de energia, é recomendada a adoção dos seguintes critérios:

- I. redução da transmitância térmica das paredes, janelas e coberturas;
- II. uso de proteções solares em aberturas;
- III. uso de cores claras no exterior, reduzindo o ganho de calor por radiação;
- IV. emprego da ventilação cruzada, sempre que possível; e

V. prever compartimentos com dimensões perpendiculares às aberturas de até 03 (três) vezes o pé-direito útil, garantindo melhor aproveitamento da iluminação e ventilação naturais.

**Parágrafo único.** As proteções solares que trata o inciso II deste artigo devem ser dimensionadas para não bloquear em demasia a luz natural.

**Art. 74** As edificações em geral devem, preferencialmente, implementar medidas para o uso racional dos sistemas para o aquecimento de água.

**Parágrafo único.** As ações de redução de consumo devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema, de modo a garantir sempre a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras, com o mínimo de desperdício.

**Art. 75** É recomendado, quando for utilizado sistema de aquecimento de água, que seja instalado sistema de energia solar.

**§1º.** Considera-se *sistema de aquecimento de água por energia solar*, para os efeitos deste COE, o conjunto formado por coletores solares, reservatórios térmicos, aquecimento auxiliar, acessórios e interligações hidráulicas que funcionam por circulação natural ou forçada.

**§2º.** As edificações que instalarem sistema de energia solar devem obedecer aos padrões técnicos estabelecidos em resoluções da ANEEL, nos Procedimentos de Distribuição de Energia Elétrica do Sistema Elétrico Nacional - PRODIST e demais normas técnicas vigentes.

**§3º.** Os módulos fotovoltaicos, inversores e os coletores solares, bem como os reservatórios térmicos, devem apresentar a etiqueta nacional de conservação de energia do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – INMETRO.

**§4º.** Será regulamentada por ato do poder executivo municipal a instalação de sistemas de energia solar com estrutura separada da edificação, no seu respectivo lote.

### Seção III - Da Utilização de Materiais Sustentáveis

**Art. 76** Nas edificações, em geral, quanto à especificação e emprego de materiais, sempre que viável, é recomendada a adoção dos seguintes critérios:

- I. uso de materiais locais;
- II. uso de materiais de fontes responsáveis;
- III. uso de materiais com menor impacto ambiental,

- IV. uso de materiais de baixo risco à saúde;
- V. uso de materiais com conteúdo reciclado;
- VI. reuso de materiais e componentes; e
- VII. gestão do consumo de materiais na obra.

**Parágrafo único.** Para todos os materiais a serem especificados e utilizados na obra deverá ser garantido o desempenho adequado à aplicação a eles atribuída, de acordo com as Normas Técnicas, independente da procedência, conforme o disposto nos incisos I, II, III, IV, V e VI, do *caput* deste artigo.

**Art. 77** Nas edificações existentes a serem adaptadas ou reformas, com ou sem ampliação, sempre que viável, é recomendado o reuso da estrutura existente.

**Parágrafo único.** Entende-se por *reuso da estrutura existente*, a reutilização dos componentes das edificações, tais como vedações horizontais ou verticais externas e outros elementos previamente existentes.

## **CAPÍTULO VI - DOS ELEMENTOS DAS EDIFICAÇÕES**

### **Seção I - Das Paredes e Coberturas**

**Art. 78** A especificação dos materiais e processos construtivos será de responsabilidade do autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da obra.

**Art. 79** As características técnicas dos elementos construtivos nas edificações devem levar em consideração a qualidade dos materiais ou conjunto de materiais, a integração de seus componentes, suas condições de utilização, respeitando as normas técnicas oficiais vigentes, quanto a:

- I. resistência ao fogo;
- II. conforto térmico, lumínico e acústico;
- III. estanqueidade e impermeabilidade;
- IV. estabilidade estrutural e integridade construtiva; e
- V. acessibilidade e mobilidade.

**§1º.** Além das disposições estabelecidas no *caput* deste artigo, as paredes externas, que constituem o invólucro da edificação, devem observar os parâmetros de transmitância

térmica, atraso térmico e fator de calor solar admissíveis para vedações externas, além das estratégias de condicionamento térmico passivo para a zona bioclimática em que se localizar, conforme as NBR 15220-3 e NBR 15575.

**§2º.** As paredes assentadas em contato direto com o solo deverão ser devidamente impermeabilizadas.

**Art. 80** Alicerces de edificações ou fundações e sub-bases para obras deverão ser executadas inteiramente dentro dos limites do lote para onde foi licenciada a obra, de modo a não prejudicar ou interferir no espaço de imóveis vizinhos e no leito de vias públicas.

**Art. 81** Paredes de áreas molhadas deverão possuir revestimento impermeável até altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 82** As paredes executadas em alvenaria de tijolos cerâmicos comuns, deverão ter espessura mínima, incluindo acabamento, de 12cm (doze centímetros) quando internas, e 14cm (quatorze centímetros) quando externas.

**§1º.** Paredes divisórias entre duas unidades geminadas e edificações construídas de blocos ou tijolos cerâmicos comuns em divisa entre lotes deverão garantir tratamento acústico e ter espessura mínima de 20cm (vinte centímetros).

**§2º.** As paredes executadas em outros materiais devem atender às especificações técnicas de cada fabricante, que devem ser apresentadas no projeto arquitetônico.

**Art. 83** A cobertura e/ou sacada de edificações agrupadas horizontalmente poderá ter estrutura dos telhados compartilhada.

**Art. 84** Além das demais disposições legais, deverá ser observado o que segue em relação às coberturas das edificações:

I. quando a edificação estiver junto à divisa do lote, deverá obrigatoriamente possuir platibanda; e

II. as coberturas com caimento no sentido da divisa do lote que possuírem extremidades distantes até 75cm (setenta e cinco centímetros) desta deverão possuir calha.

**§1º.** As coberturas serão confeccionadas em material impermeável, incombustível e resistente à ação dos agentes atmosféricos, não devendo representar fonte significativa de ruído para as edificações.

**§2º.** Além das disposições estabelecidas no *caput* deste artigo, a cobertura a ser adotada deve observar os parâmetros de transmitância térmica, atraso térmico e fator de calor solar admissíveis para vedações externas e as estratégias de condicionamento térmico passivo para a zona bioclimática em que se localizar a edificação, conforme a NBR 15220-3 e NBR 15575.

**Art. 85** A edificação que possuir estrutura e vedação em madeira deverá garantir padrão de desempenho correspondente ao estabelecido por normas técnicas brasileiras quanto ao tratamento acústico, estabilidade e impermeabilidade.

**§1º.** A resistência ao fogo deverá ser otimizada através de tratamento adequado para retardamento da combustão.

**§2º.** As edificações de madeira e de madeira laminada colada, salvo quando adotada solução técnica construtiva que comprovadamente garanta a segurança dos usuários da edificação e de seu entorno, ficará condicionada aos seguintes parâmetros:

- I. máximo de 2 (dois) andares;
- II. altura máxima de 8,00m (oito metros);
- III. recuo mínimo obrigatório de 2,00m (dois metros) de qualquer ponto das divisas laterais e fundos ou outra edificação;
- IV. RFT de acordo com a zona inserida na LUOS;
- V. recuo de 5,00m (cinco metros) de outra edificação de madeira.

**§3º.** Os depósitos de gás liquefeito de petróleo - GLP e similares, quando próximos a fontes geradoras de fogo, materiais combustíveis e calor, deverão ser revestidos de material incombustível e devem ser mantidos fora da projeção de cobertura da edificação, com recuo mínimo obrigatório de 3,00m (três metros) de seu perímetro, observada a NBR 13523.

## Seção II - Dos Compartimentos

**Art. 86** A conformação dos compartimentos destinados a cada função ou instalação interna à obra, entre os usos previstos no projeto e na Licença para as edificações e construções, cabe aos Responsáveis Técnicos pelo projeto e pela obra, devendo, quando couber ao uso, respeitar o estabelecido no ANEXO III deste COE.

**§1º.** Os compartimentos deverão ser dimensionados e posicionados de modo a proporcionar condições adequadas de salubridade e conforto ambiental interno, garantindo os usos para os quais se destinam.

**§2º.** As cozinhas, copas, despensas e locais de consumo de alimentos não poderão ter qualquer tipo de abertura para acesso, ventilação e/ou iluminação com compartimentos sanitários, exceto para os casos de *lofts*, estúdios e quitinetes.

**Art. 87** Para os fins deste COE, os compartimentos das edificações são classificados segundo a função preponderante neles exercida, que determinará seu dimensionamento mínimo e necessidade de ventilação e iluminação, a saber:

I. **Compartimentos de permanência prolongada:** compartimentos de uso constante caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como dormitórios, refeitórios, salas de estar, salas de jantar, espaços de lazer, ambientes de estudo, ambientes de trabalho, lojas, salas comerciais e locais para reuniões;

II. **Compartimentos de permanência transitória:** compartimentos de uso ocasional e/ou temporário caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por determinado tempo, tais como: cozinhas, copas, áreas de serviço, corredores, caixas de escadas, despensas e depósitos, vestiários e banheiros, vestíbulos e halls.

**Parágrafo Único.** Sótãos e porões, quando devidamente dimensionados, iluminados e ventilados, poderão ser considerados como compartimentos de permanência prolongada.

**Art. 88** As unidades habitacionais de edificações multifamiliares, verticais ou horizontais, serão compostas por, no mínimo, 1 (um) compartimento de permanência prolongada, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro e 1 (uma) área de serviço, com área privativa total igual ou maior que 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

**§1º.** Para as edificações que contenham lavanderia em área comum ou serviço de lavanderia, fica opcional incluir a área de serviço.

**§2º.** Os compartimentos das unidades residenciais de edificações multifamiliares, verticais ou horizontais, atenderão as dimensões e áreas mínimas constantes no ANEXO III deste COE.

**§3º.** Os banheiros deverão ser dimensionados de modo a acomodar vaso sanitário, box e pia, sendo proibida a sobreposição das peças.

**§4º.** As unidades habitacionais poderão ter 2 (dois) ou mais compartimentos conjugados, desde que o compartimento resultante tenha, no mínimo, a soma das áreas mínimas exigidas para cada um deles, atendendo ainda à área privativa total mínima de uma unidade habitacional.

**§5º.** A área de serviço deverá conter, no mínimo, um tanque de lavagem e um ponto hidráulico para máquina de lavar roupas.

**§6º.** Quando a área de serviço for integrada à cozinha, poderá ter sua área mínima reduzida a 1,25m<sup>2</sup> (um metro e vinte e cinco centímetros quadrados), a ser somada com a área mínima da cozinha.

**§7º.** Os banheiros de uso público ou coletivo deverão seguir as determinações do Decreto Federal nº 5.296/2004 e os padrões da NBR 9050 e das demais normas técnicas da ABNT pertinentes.

**Art. 89** Quitinetes, *lofts* e estúdios deverão ser compostos de, exclusivamente, 2 (dois) compartimentos, sendo um compartimento destinado às atividades conjugadas de descanso, lazer e alimentação, e o outro contendo banheiro completo.

**§1º.** As dimensões e área do banheiro deverão respeitar os valores mínimos constantes no ANEXO III deste COE.

**§2º.** A forma do compartimento destinado às atividades conjugadas deverá permitir a inscrição de um círculo com diâmetro de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

**§3º** Os usos previstos no *caput* deste artigo deverão ter área útil privativa total mínima de 18m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados).

**§4º** Quando os usos referidos no *caput* deste artigo possuírem varandas, estas poderão compor, excepcionalmente, um terceiro compartimento.

**Art. 90** As disposições fixadas nesta seção, referentes a compartimentos, poderão não ser aplicadas à habitação de interesse social, desde que previstas em legislação específica, cumpridas as diretrizes gerais fixadas neste COE.

### Seção III – Das Áreas de Lazer e Recreação

**Art. 91** As edificações com uso habitacional e/ou de comércio e serviços em condomínios deverão observar todas as exigências cabíveis especificadas neste COE, e o que couber das demais normas municipais, para as áreas de lazer e recreação.

§ 1º Para fins deste COE, compreendem-se como áreas de lazer e recreação todos os espaços comuns condominiais, cobertos ou não, destinados ao lazer ativo e contemplativo, tais como salão de festas, salão de jogos, quiosques, churrasqueiras, espaços *gourmet*, quadras esportivas, parques infantis, piscinas, brinquedotecas, canchas de areia, jardins, bosques e congêneres.

§ 2º Para o atendimento às disposições dos artigos 55 e 57 da LUOS, serão consideradas as áreas de lazer e recreação cobertas referidas no parágrafo 1º deste artigo.

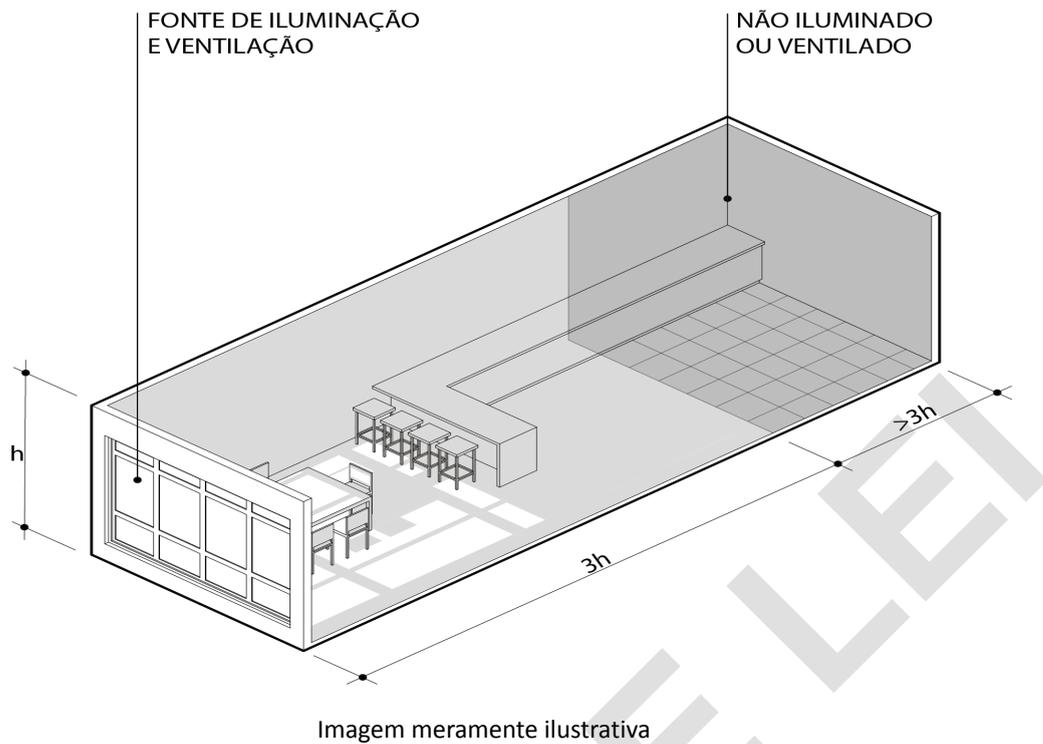
§ 3º As áreas de lazer e recreação deverão estar situadas preferencialmente no pavimento térreo, devendo atender obrigatoriamente às normas e legislações de segurança e acessibilidade.

### Seção IV - Das Áreas para Ventilação e Iluminação

**Art. 92** Será responsabilidade do autor do projeto e/ou responsável técnico da obra garantir que as edificações possuam aberturas e vãos adequados para iluminação e ventilação dos seus compartimentos, considerando sua funcionalidade e o tempo da permanência humana, de modo a assegurar salubridade, bem como promover a eficiência energética no espaço construído e a racionalidade no aproveitamento dos recursos naturais.

**Art. 93** Não são considerados ventilados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade, a partir do local de onde provém a iluminação, seja superior a três vezes o seu pé-direito.

**Figura 01 – Áreas para ventilação e iluminação**



**Art. 94** A edificação não pode ter aberturas voltadas para a divisa do lote com distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando paralela a esta, ou 75cm (setenta e cinco centímetros) nos demais casos.

**Art. 95** Os compartimentos de permanência prolongada deverão conter vão para iluminação e ventilação natural nas proporções mínimas de 1/6 (um sexto) e 1/12 (um doze avos) da área do piso, respectivamente, e os compartimentos de permanência transitória, nas proporções mínimas de 1/10 (um décimo) e 1/20 (um vinte avos) da área do piso.

**§1º.** Os subsolos e semissubsolos, assim como espaços da edificação destinados para estacionamento ou garagem, deverão possuir, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área do piso em abertura de ventilação e iluminação natural, devendo atender obrigatoriamente as especificações estabelecidas na NBR 9077.

**§2º.** Os compartimentos de permanência transitória podem ser iluminados e ventilados por abertura zenital, que deve ter área equivalente a 6% (seis por cento) da área do piso do compartimento.

**Art. 96** São dispensados de iluminação e ventilação natural os ambientes que se destinam a:

- I. corredores de unidades privativas, vestíbulos e halls com até 5m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) de área útil;
- II. corredores comuns ou coletivos com até 12m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) de área útil;
- III. copas/sala de jantar com até 3m<sup>2</sup> (três metros quadrados) de área útil;
- IV. depósitos e despensas;
- V. adegas, cavas, *closets*, câmaras escuras, caixas fortes, frigoríficos, sótãos;
- VI. cinemas, teatros e grandes centros comerciais;
- VII. compartimentos que não tenham previsão de permanência de pessoas ou que pela sua utilização justifiquem a ausência das mesmas, conforme legislação própria.

**Parágrafo único.** Os lavabos, banheiros, áreas administrativas e de comércio e/ou serviços em subsolos ou semissubsolos poderão ter iluminação e ventilação natural dispensadas, desde que disponham de iluminação e ventilação artificiais.

**Art. 97** Os compartimentos poderão ter aberturas para iluminação e ventilação naturais de forma indireta, conforme o seguinte:

- I. de permanência prolongada: desde que sejam voltados para varanda e/ou sacada, com abertura permanente em no mínimo uma de suas faces externas, com distância de até 2,50m (dois metros e cinquenta metros) do exterior descoberto.
- II. de permanência transitória: desde que sejam voltados para varanda, sacada, área de serviço, circulação e hall, com abertura permanente em no mínimo uma de suas faces externas, com distância de até 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do exterior descoberto.

**§1º** As áreas mínimas das aberturas de iluminação e ventilação de que trata o *caput* deste artigo serão alteradas para 1/4 (um quarto) e 1/8 (um oitavo) da área de piso, respectivamente, quando se tratar dos compartimentos compreendidos no inciso I e 1/8 (um oitavo) e 1/16 (um dezesseis avos), respectivamente, quando se tratar dos compartimentos compreendidos no inciso II.

**§2º** Em banheiro, além da previsão do inciso II deste artigo, é permitido ter a abertura de iluminação e ventilação de forma indireta através de outro banheiro, condicionado ao atendimento ao parágrafo 1º deste artigo.

**Art. 98** A edificação que tenha compartimentos que não possam ser iluminados e ventilados por aberturas diretas para os logradouros ou imóveis vizinhos, pode utilizar-se de fossos de iluminação.

**§1º.** Para o cálculo da área de fossos de iluminação e ventilação para compartimentos de permanência prolongada, deverão ser satisfeitos os seguintes requisitos:

- I. até o segundo pavimento - diâmetro mínimo de círculo inscrito de 2m (dois metros);
- II. a partir do terceiro pavimento, no nível de cada piso - o diâmetro mínimo do círculo inscrito em metros é dado pela seguinte fórmula:

$$D = 2,00 + (N-2) \times PE/10$$

onde:

D = diâmetro mínimo;

N = número do pavimento para o qual está sendo calculada a área de ventilação e iluminação;

PE = pé-esquerdo em metros.

**§2º.** Para o cálculo da área de fossos de iluminação e ventilação para compartimentos de permanência transitória, deverão ser satisfeitos os seguintes requisitos:

- I. até o segundo pavimento - diâmetro mínimo de círculo inscrito de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- II. a partir do terceiro pavimento - no nível de cada piso e diâmetro mínimo no círculo inscrito em metros é dado pela seguinte fórmula:

$$D = 1,50 + (N-2) \times PE/20$$

onde:

D = diâmetro mínimo;

N = número do pavimento para o qual está sendo calculada a área de ventilação e iluminação;

PE = pé-esquerdo em metros.

**§3º.** Os fossos de iluminação que se destinarem à ventilação e iluminação simultâneas de compartimentos de permanência prolongada e de permanência transitória serão dimensionados em relação aos primeiros.

**§4º.** Dentro de um fosso de iluminação com as dimensões mínimas, não poderão existir saliências e/ou volumes com mais de 25cm (vinte e cinco centímetros).

**§5º.** Os compartimentos das habitações unifamiliares poderão ser iluminados e ventilados através de aberturas para fosso de iluminação, desde que neste possa ser inscrito um círculo com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

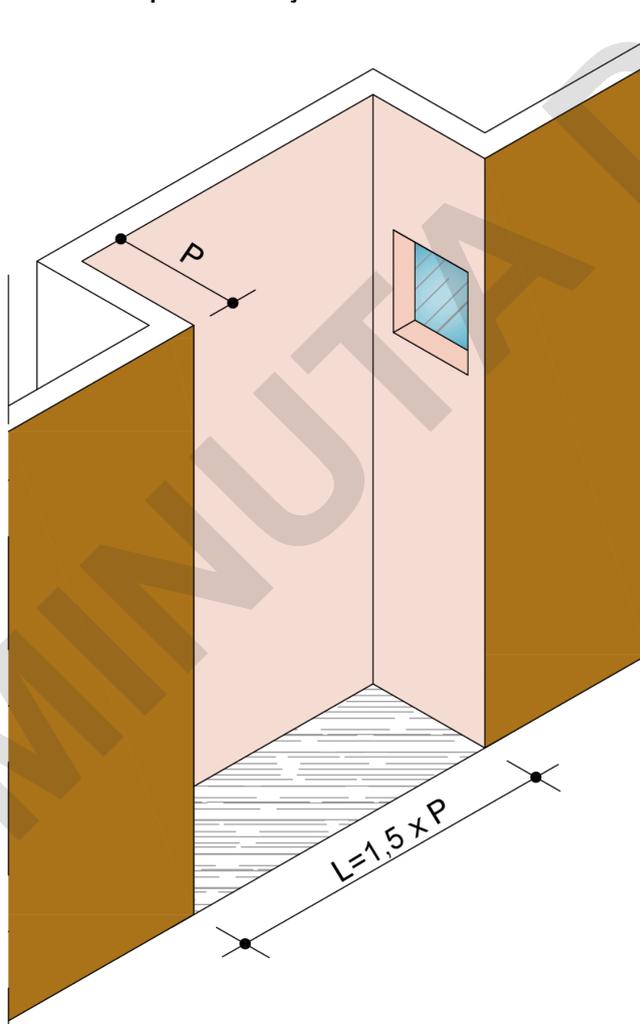
**Art. 99** Os fossos de iluminação e reentrâncias poderão ser utilizados para iluminação e ventilação, desde que estejam livres de qualquer elemento construtivo, ressalvado o disposto no §4º do art. 98 desta lei.

**Art. 100** Os compartimentos poderão ser iluminados e ventilados por aberturas localizadas em reentrâncias em suas fachadas.

**Art. 101** Para fins de iluminação e ventilação, será considerado reentrância o espaço entre 3 (três) faces de uma edificação, recuadas do alinhamento da fachada e com largura (L) igual ou superior a uma vez e meia sua profundidade (P).

**§1º.** No caso de existência de elemento construído na parte superior da abertura, como beirais, lajes para áreas técnicas, entre outros, as aberturas deverão respeitar distância de até 2,50m (dois metros e cinquenta metros) do exterior descoberto.

**Figura 02: Critério para a definição das reentrâncias**



onde:

L = Largura  
P = Profundidade

Imagem meramente ilustrativa

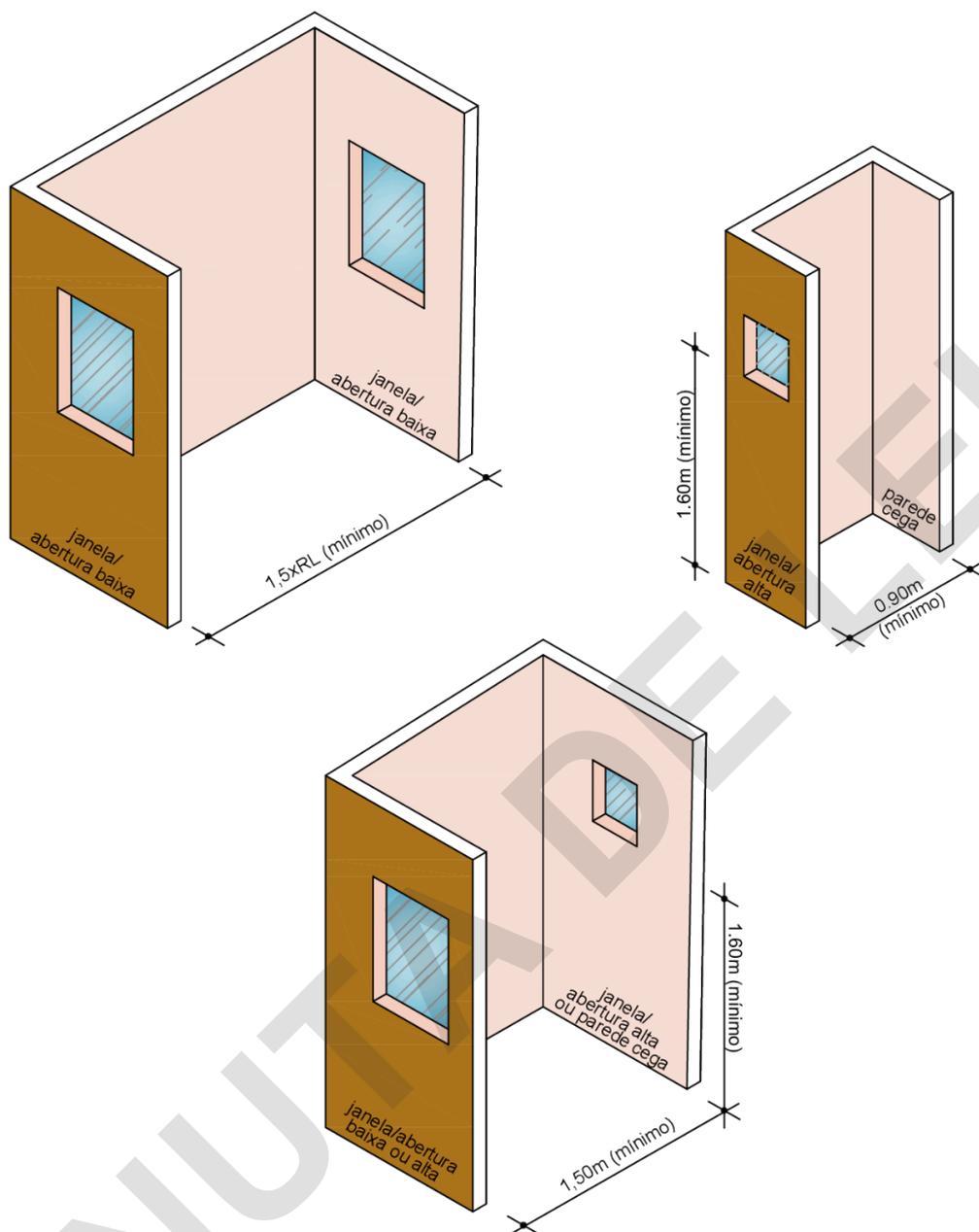
**§2º.** O espaço entre 3 (três) faces de uma edificação cuja configuração não atenda à proporção estabelecida no *caput* será considerado fosso de iluminação, para efeito de aplicação do disposto nesta Lei.

**Art. 102** O afastamento mínimo entre aberturas localizadas em faces paralelas da mesma edificação deverá atender ao disposto na figura a seguir.

**Parágrafo único.** Será considerada abertura/janela alta aquela que possuir peitoril com no mínimo 1,60m (um metro e sessenta centímetros) de altura.

**Figura 03: Afastamentos mínimos entre janelas/aberturas paralelas em reentrâncias**

MINUTA DE LEI



### Seção V - Das Fachadas e Das Projeções Horizontais

**Art. 103** É livre a composição das fachadas, observados os parâmetros urbanísticos estabelecidos em lei e asseguradas condições térmicas, de luminosidade e acústicas exigidas neste COE.

**§1º.** Todas as fachadas da edificação deverão ser revestidas com material impermeável ou tratadas com produtos impermeabilizantes.

**§2º.** Em edificações de interesse de preservação do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural, a colocação de elementos decorativos e componentes nas fachadas será submetida à aprovação dos órgãos competentes.

**Art. 104** As projeções horizontais das fachadas da edificação sobre o alinhamento e os recuos atenderão às disposições da LUOS e às previsões deste COE.

**Parágrafo único.** Para efeito desta lei, considera-se projeção horizontal das fachadas os elementos construídos ou instalados, como saques, corpos em balanço, marquises, beirais, toldos, brises, saliências estéticas, e afins.

### **Subseção I - Dos Saques, Jardineiras e Áreas Técnicas**

**Art. 105** Serão permitidos saques, em toda extensão do RFT, com no máximo 60cm (sessenta centímetros) de profundidade, a partir do pavimento acima do térreo.

**Parágrafo único** Nos edifícios de até 3 (três) pavimentos, com no máximo 6 (seis) unidades autônomas, serão permitidos saques com até 1,00m (um metro) sobre o RFT, no pavimento acima do térreo.

**Art. 106** Nos recuos laterais (RL) e de fundo (RFD), serão permitidos saques, com no máximo 60cm (sessenta centímetros) de profundidade, a partir do pavimento acima do térreo.

**§1º.** A extensão máxima permitida é de até 40% (quarenta por cento) do comprimento da fachada em que ele se situa.

**§2º.** São vedados vãos de iluminação e ventilação paralelos ao recuo, admitindo-se os perpendiculares a este.

**§3º.** Excetuam-se do disposto no *caput*:

- I. os pavimentos que utilizarem o RL mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e RFD de 2,00m (dois metros);
- II. os lotes nos quais seja utilizado o Recuo Mínimo (RM) disciplinado na LUOS.

**Art. 107** A construção de jardineiras e áreas técnicas em balanço é permitida, a partir do pavimento acima do térreo, sobre todos os recuos, desde que possuam profundidade máxima de 60cm (sessenta centímetros).

### **Subseção II - Das Marquises, Toldos, Beirais e Brises**

**Art. 108** No RFT, em todos os usos, é permitida a construção de marquise em estrutura de concreto ou alvenaria no térreo das edificações, desde que satisfeitas as seguintes condições:

- I. sua área corresponder no máximo a 6% (seis por cento) da área do lote;
- II. distar 75cm (setenta e cinco centímetros) das divisas laterais, sendo permitida a colagem apenas em uma lateral; e
- III. assegurar altura livre mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do piso sobre o qual se projeta.

**Art. 109** Nos recuos laterais (RL) e de fundo (RFD), em todos os usos, serão permitidos marquises, toldos, beirais e brises, desde que atendam às seguintes condições:

- I. sacar no máximo 75cm (setenta e cinco centímetros) em relação aos recuos mínimos obrigatórios;
- II. distar no mínimo 75cm (setenta e cinco centímetros) das divisas laterais e de fundo.

**Parágrafo único.** A área sob as estruturas referidas no *caput* deste artigo poderá ser computada como parte da área mínima permeável do lote, estabelecida na LUOS.

**Art. 110** A instalação de toldos sobre as calçadas poderá ser permitida em frente a aberturas e acessos de edificações de usos comerciais, de serviços e/ou industriais, cujo edifício construído esteja no alinhamento do logradouro público, mediante parecer e aprovação do órgão municipal competente.

**§1º.** São condições mínimas para a autorização da instalação prevista no *caput* deste artigo:

- I. cobrir no máximo a metade da largura da calçada;
- II. não ter suporte fixado no piso da calçada;

- III. respeitar altura livre de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) em relação ao nível da faixa de passeio da calçada;
- IV. ser composta por sistema retrátil e de estrutura removível, em material plástico, lona, madeira, alumínio ou similar;
- V. não ser instalado em esquina entre logradouros; e
- VI. não prejudicar a arborização, a iluminação dos ambientes da edificação, nem ocultar placas de nomenclatura de logradouros públicos ou de sinalização do trânsito.

**§2º** Será proibida a utilização de alvenaria, telhas ou outros materiais que caracterizem a perenidade da instalação de toldo.

### **Subseção III - Das Saliências Estéticas**

**Art. 111** Serão admitidas saliências estéticas com até 20cm (vinte centímetros) de avanço sobre o recuos mínimos obrigatórios - RFT, RL e/ou RFD.

**Parágrafo único** É proibido qualquer saliência na parte da fachada frontal quando a edificação se situar no alinhamento do lote.

### **Seção VI - Dos Demais Elementos Construídos**

**Art. 112** Os espaços livres definidos como recuos devem ser tratados como áreas livres de qualquer tipo de ocupação, de acordo com a LUOS.

**§1º** Serão toleradas no RFT, desde que não prejudiquem as áreas mínimas permeável e verde e mais de 30% (trinta por cento) do comprimento da testada do lote, as seguintes construções:

- I. tapumes, cercas divisórias, muros de arrimo e de vedação do lote, necessários em função de sua eventual declividade natural, com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- II. churrasqueira com a área de apoio descoberta, desde de que seja respeitado o §7º deste artigo;
- III. pérgulas com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- IV. escadarias e rampas descobertas, que devem seguir as disposições deste COE;

V. portarias, guaritas, bilheterias, toldos, depósitos de resíduos sólidos, centrais de gás liquefeito de petróleo - GLP e subestação de energia elétrica, observadas as disposições relativas à segurança contra incêndio e as normas das concessionárias de serviços públicos;

VI. circulação coberta de pedestres, limitada a largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e a área máxima de 7,50m<sup>2</sup> (sete metros e cinquenta centímetros quadrados).

§ 2º As somas das áreas construídas dos elementos relacionadas no parágrafo anterior serão limitadas a:

I. 12m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) em lotes com testada de até 50m (cinquenta metros);

II. 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) em lotes com testada compreendida entre 50m (cinquenta metros) e 100m (cem metros);

III. 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) em lotes com testada superior a 100m (cem metros).

§ 3º Quando o lote possuir mais de uma testada, as áreas máximas referidas no § 2º deste artigo serão consideradas para cada testada.

§ 4º As construções previstas neste artigo serão removíveis sem ônus para o Município de João Pessoa.

§ 5º As construções previstas neste artigo não serão consideradas para fins de cálculo do Índice de Aproveitamento (IA) e Taxa de Ocupação (TO).

§ 6º Será tolerada a altura máxima de 4,00m (quatro metros), incluindo telhado e platibandas, para as portarias, guaritas, bilheterias e toldos.

§ 7º Não será permitida a construção de churrasqueira a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância dos limites laterais e de fundo do lote.

§ 8º Será tolerada a construção de pérgula colada nas divisas laterais e fundos, desde que resguarde a altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

**Art. 113** Não é permitido encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.

§ 1º Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade, conforme estipula o Código Civil brasileiro.

**§ 2º** São permitidas instalações prediais em paredes coladas nas divisas, desde que internas ao lote e respeitado o *caput* deste artigo.

**Art. 114** Salvo as exceções previstas neste COE, a edificação de edículas e anexos, independentemente da área a construir e para qualquer dos usos, demandará obrigatoriamente a necessidade de prévia Licença municipal, devendo atender aos parâmetros urbanísticos da LUOS.

**Art. 115** Em todos os usos, poderão, mediante emissão de Alvará de Construção, de Reforma ou de Autorização, inserir cobertura no RFT, desde que sejam respeitadas todas as seguintes condições:

- I. o sistema ser retrátil ou a estrutura removível, independente da edificação, em material plástico, lona, madeira, alumínio com tratamento acústico ou materiais congêneres;
- II. não cobrir a área mínima permeável do lote, conforme estabelecida na LUOS;
- III. não cobrir a área mínima verde do lote, conforme estabelecida na LUOS;
- IV. não ultrapassar a altura do pé-direito do compartimento adjacente no pavimento térreo, assim como as alturas máximas de muros, dispostas nesta lei;
- V. impedir o desaguamento de coberturas sobre a calçada, conforme as disposições desta lei;
- VI. no caso de construções de marquise, respeitar as condições dispostas nesta lei;
- VII. respeitar as restrições referentes às áreas livres nos recuos, conforme as disposições desta lei; e
- VIII. em condomínios existentes, será necessária declaração de anuência do condomínio a construção, com assembleia condominial devidamente registrada em ata, conforme preconiza o Código Civil brasileiro, com determinação de cor, dimensão e material.

**§ 1º** As áreas cobertas previstas neste artigo não serão consideradas para fins de cálculo do IA e TO.

**§ 2º** O órgão municipal competente poderá exigir a retirada da cobertura em qualquer momento.

**§ 3º** A eventual retirada da cobertura não gera direito à indenização pelo Município.

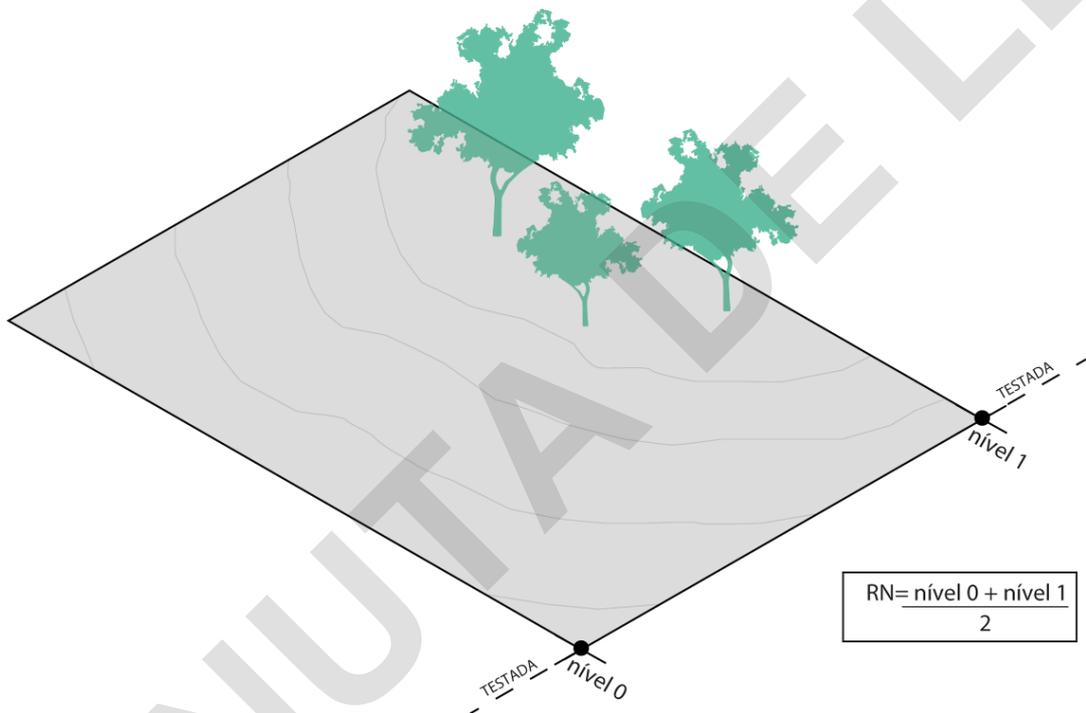
**§ 4º** A autorização de colocação de cobertura não acarreta em autorização de utilização das calçadas e logradouros públicos.

## Seção VII - Da Referência de Nível e de Outros Elementos Construídos

**Art. 116** A altura total da edificação deverá obedecer à altura máxima em pavimentos permitida pela LUOS, considerando as disposições deste COE.

**Art. 117** A Referência de Nível – RN, utilizada para definição de altura de construções, é o nível resultante da média aritmética das cotas dos vértices das extremidades da testada do lote, quando se atribui o nível 0,00m (zero metro) do lote à cota do seu vértice mais baixo, segundo interpretação gráfica na figura a seguir.

Figura 04 – Referências de Nível



**§1º** A determinação do nível do pavimento térreo poderá chegar a, no máximo, 1,00m (um metro) acima ou abaixo da RN, excetuado no caso de existência de semissubsolo .

**§2º** No caso de lotes com testadas distintas, paralelas ou não, consideram-se RNs diferentes para cada via até o eixo transversal no meio do lote, sendo utilizado para fins de definição de parâmetros urbanísticos a situação mais restritiva.

**§3º** No caso de lotes com testadas de mais de 30m (trinta metros) de comprimento, considera-se uma RN diferente para cada trecho de 30m (trinta metros).

**§4º** Nos casos com RNs distintos caracterizados nos parágrafos 2º e 3º deste artigo, os subsolos serão considerados em relação ao nível do pavimento térreo mais baixo.

**§5º** Em lotes cuja declividade acentuada exija movimentação de terra com mais de 100m<sup>3</sup> (cem metros cúbicos), tal informação deverá obrigatoriamente constar no projeto, sendo a aplicação da regra descrita no *caput* deste artigo avaliada pelo órgão municipal competente.

**§6º** O Município exigirá a apresentação de levantamento topográfico do lote e a devida responsabilidade técnica, com exceção dos lotes destinados aos usos H1 e H2, conforme suas definições na LUOS.

**Art. 118** As chaminés de lareiras, fogões, fornos a lenha e churrasqueiras para usos domiciliares deverão garantir altura suficiente para a dispersão dos gases.

**Art. 119** Os usos comerciais, de serviços e/ou industriais que possuem emissão de efluentes atmosféricos, deverão ter área técnica suficiente para garantir a boa dispersão dos gases e controle de emissão das partículas.

**Art. 120** Quando o volume e frequência na emissão de gases e/ou partículas prejudicarem a população circunvizinha, será feita notificação pela autoridade municipal responsável pelo meio ambiente (SEMAM) para que seja providenciada a modificação das chaminés existentes ou a adoção de sistema para controle de poluição atmosférica, sob pena de proibição de utilização.

**Parágrafo único.** Os usos comerciais, de serviços ou industriais que, pela sua atividade, gerem dispersão de partículas, serão notificados e deverão aplicar medidas corretivas para a regularização de sua situação aprovada pelo órgão municipal de meio ambiente (SEMAM).

### **Seção VIII - Do Pé-direito e do Pé-esquerdo**

**Art. 121** Os compartimentos de permanência prolongada deverão conter pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e centímetros), e os compartimentos de permanência transitória, pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

**§ 1º** As dependências destinadas a estacionamento de veículos deverão ter pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

**§ 2º** Nos tetos com vigas, inclinados, abobadados ou, em geral, contendo superfícies salientes, o pé-direito mínimo deve ser mantido em pelo menos 80% da superfície do teto,

permitindo-se na superfície restante que o pé-direito livre possa descer até o mínimo de 2,30m.

**Art. 122** Os pavimentos da edificação devem possuir pé-esquerdos mínimos iguais a 2,85 (dois metros e oitenta e cinco centímetros) e máximos de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 1º Nos casos de pé-esquerdo acima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), será contabilizado como outro pavimento para o cálculo do IA e da Altura Máxima da Edificação (AM).

§ 2º No pavimento térreo, quando este for utilizado em H1, H2 e para área comum e/ou coletiva nos demais usos, o pé-esquerdo máximo poderá ser de 5,70m (cinco metros e setenta centímetros).

§ 3º Ficam dispensados do atendimento ao estabelecido no *caput* deste artigo as Habitações de Interesse Social (HIS), bem como suas edículas.

### Seção IX - Do Mezanino e Sótão

**Art. 123** Será admitida a instalação de mezanino desde que em compartimentos com pé-direito total de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) ou maior, assegurada a altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) do mezanino e abaixo dele em qualquer ponto.

**Figura 05: Critérios para implantação de mezanino**

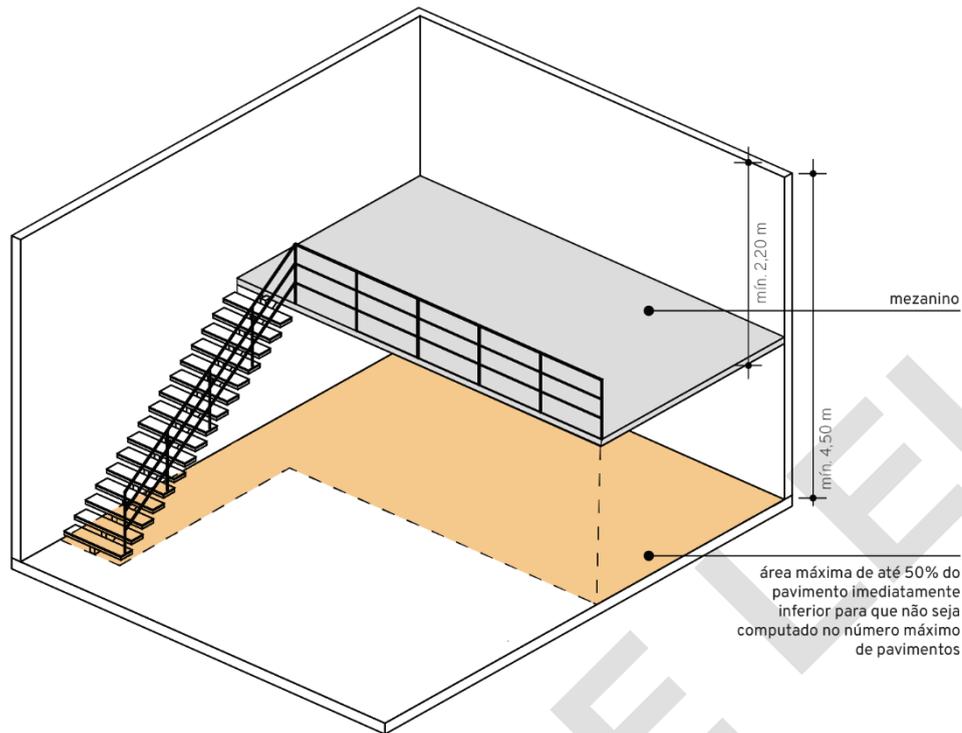


Imagem meramente ilustrativa

**Art. 124** O mezanino não será computado no número máximo de pavimentos, desde que ocupe uma área equivalente a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área total do piso imediatamente inferior, com acesso exclusivo por este pavimento e aberto para ele, de modo que não caracterize unidade autônoma e seja garantida a segurança por guarda-corpo, conforme normas técnicas pertinentes.

**Parágrafo único.** Incluem-se no cálculo dessa área, escadas, rampas e elevadores de acesso exclusivo ao mezanino.

**Art. 125** O sótão será permitido apenas em habitações unifamiliares, atendendo às seguintes condições:

- I. a área considerada construída será aquela com pé-direito igual ou superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros);
- II. as aberturas serão permitidas apenas no oitão, empena ou frontão, e ainda em forma de mansardas e lanternim;
- III. não será permitida a elevação de paredes no perímetro da edificação;
- IV. não serão permitidos varandas ou sacadas com saída pelas mansardas, sendo tolerados apenas aqueles embutidos no telhado ou com saída pelo sótão.

**Parágrafo único.** O sótão não será considerado no número de pavimentos da edificação e sua área não será computada no cálculo do IA.

### **Seção X - Da Cobertura-terraço**

**Art. 126** Será considerada cobertura-terraço o último pavimento das edificações destinado a unidades autônomas, áreas de recreação e/ou à instalação de equipamentos técnicos e reservatórios de água, com percentual de ocupação restrito.

§ 1º A área máxima coberta da cobertura-terraço ficará limitada a 30% (trinta por cento) e a 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente inferior, nos casos de edifícios com até 5 (cinco) pavimentos e a partir de 6 (seis) pavimentos, respectivamente.

§ 2º Para o uso da cobertura-terraço como área comum, que não áreas técnicas de serviço ou de acesso restrito, deverá ser garantida acessibilidade a esta, conforme estabelecido nas normas técnicas da ABNT.

§ 3º A cobertura-terraço não será considerada no cálculo do Índice de Aproveitamento (IA) e do recuo progressivo (RP).

§ 4º Na faixa de 500m da orla marítima, edificações com cobertura-terraço deverão atender ao cálculo da altura máxima da edificação, considerando o estabelecido na LUOS.

### **Seção XI - Dos Acessos e Circulações**

**Art. 127** Os espaços destinados aos acessos e à circulação de pessoas, tais como vãos de portas e passagens, vestíbulos, circulações e corredores, escadas e rampas, classificam-se como:

- I. de uso privativo: internos à unidade autônoma, sem acesso do público em geral; e
- II. de uso coletivo: de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação e acesso do público em geral.

**Art. 128** Toda edificação destinada à prestação de serviços, públicos ou privados, bem como aquelas destinadas ao uso coletivo, de qualquer natureza, devem garantir condições de acesso, circulação e uso pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme as disposições da NBR 9050 e legislações correlatas, através de rotas acessíveis, incluindo a adoção de pisos táteis e de sinalização acessível.

**Parágrafo único.** Quando houver desnível, o acesso à edificação por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida deve se dar, preferencialmente, por meio de rampa.

**Art. 129** Edificações destinadas às atividades de educação e de saúde submetem-se aos regulamentos específicos das instâncias responsáveis pelas políticas setoriais nos níveis federal, estadual e municipal quanto aos dimensionamentos previstos nesta Seção.

**Art. 130** Nos acessos e circulações, quando integrantes de rotas de fuga, serão adotados os parâmetros determinados pelas Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado da Paraíba e pela NBR 9077 da ABNT.

### **Subseção I - Dos Vãos de Portas e Passagens**

**Art. 131** As portas de acesso às edificações, as passagens e os corredores devem ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação aos quais dão acesso, garantindo o atendimento às normas técnicas referentes ao tema, como a de acessibilidade, NBR 9050, a de saídas de emergência em edifícios, NBR 9077, ou normas técnicas oficiais que as substituam, bem como as normas de segurança contra incêndio e pânico do Corpo de Bombeiros Militar do Estado da Paraíba.

**§1º.** Ao menos uma porta de acesso à cada unidade habitacional deverá ter o vão livre maior ou igual a 80cm (oitenta centímetros) de largura e 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura.

**§2º.** Vãos livres de portas de acesso a compartimentos, incluindo boxes comuns, com instalações sanitárias e banheiros de uso coletivo, público ou privado, terão largura mínima livre de 80cm (oitenta centímetros), conforme estipulado na NBR 9050 da ABNT, podendo as de uso privativo ter no mínimo 60cm (sessenta centímetros), desde que estas não estejam em unidades acessíveis às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

**Art. 132** As edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar, deverão seguir as determinações previstas neste COE e demais legislações específicas, obedecendo, em especial, a NBR 9050 da ABNT, ou norma técnica oficial que a substitua.

## **Subseção II - Das Circulações e Corredores**

**Art. 133** As circulações e os corredores deverão conter os seguintes vãos livres mínimos, salvo maiores exigências deste COE:

- I. de uso privativo: vão livre mínimo com 0,90m (noventa centímetros) de largura;
- II. demais usos: deverão seguir o disposto nas NBRs 9050 e 9077 da ABNT, e nas demais normas e legislações correlatas.

## **Subseção III - Das Escadas e Rampas**

**Art. 134** Escadas e rampas de uso privativo atenderão aos seguintes requisitos:

- I. largura mínima de 80cm (oitenta centímetros);
- II. pisos dos degraus e espelhos constantes em toda a extensão da escada atendendo às especificações da NBR 9050 da ABNT; e
- III. inclinação máxima de rampa correspondendo a 10% (dez por cento).

**Art. 135** Degraus isolados, escadas e rampas de uso comum ou coletivo atenderão ao disposto nas leis e normas pertinentes, em especial as NBRs 9050, 9077, 16537 e 14718 da ABNT.

§ 1º Degraus isolados e escadas integrantes de rotas acessíveis devem ser associados à rampa ou equipamento de transporte vertical.

§ 2º Além das demais soluções eletromecânicas que vierem a ser adotadas, escadas esculturais não poderão ser a única alternativa de circulação vertical, devendo a edificação dispor de outra escada ou rampa construídas de forma acessível, salvo se essas atenderem às disposições das NBRs 9050, 16537 e 14718 da ABNT, observadas as normas técnicas e exigências contra incêndio e pânico.

**Art. 136** Sem prejuízo das condições de acessibilidade, escadas e rampas de proteção contra incêndio e pânico, internas ou externas à edificação, bem como demais elementos arquitetônicos e instalações obrigatórias, devem atender aos requerimentos exigidos pelo Corpo de Bombeiros da Paraíba.

**Parágrafo único.** As escadas de emergência deverão prever área de resgate com espaço reservado e demarcado para o posicionamento de uma ou mais pessoas em cadeiras de rodas, de acordo com as disposições da NBR 9050 da ABNT.

## Seção XII - Pérgulas e Caramanchões

**Art. 137** Pérgulas e caramanchões não serão considerados no cálculo da TO e do IA quando, em toda a sua extensão horizontal, tiverem partes vazadas, uniformemente distribuída por metros quadrados correspondentes, devendo:

- I. seu somatório corresponder a, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área total da projeção horizontal da extensão; e
- II. qualquer de suas dimensões horizontais ser igual ou superior a uma vez a altura da nervura.

**Art. 138** Os pisos permeáveis sob pérgulas ou caramanchões serão contabilizados na Taxa de Área Permeável e/ou na Taxa de Área Verde, desde que sigam os parâmetros estabelecidos na LUOS.

**Art. 139** Na cobertura-terraço, em todas as zonas, é permitido pérgulas ou caramanchões com área menor ou igual a 3% (três por cento) da área do lote.

## CAPÍTULO VII - DA ACESSIBILIDADE UNIVERSAL E DO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

### Seção I - Das Calçadas, Passeios, Muros e Gradis

#### Subseção I – Das Calçadas e Passeios

**Art. 140** Para assegurar o trânsito seguro e acessível a todos os pedestres, as calçadas deverão ser executadas ou reparadas conforme o padrão municipal estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, na Lei do Sistema Viário Municipal e nas normas de acessibilidade e, a critério do Município, será dada a continuidade dos padrões das calçadas adjacentes.

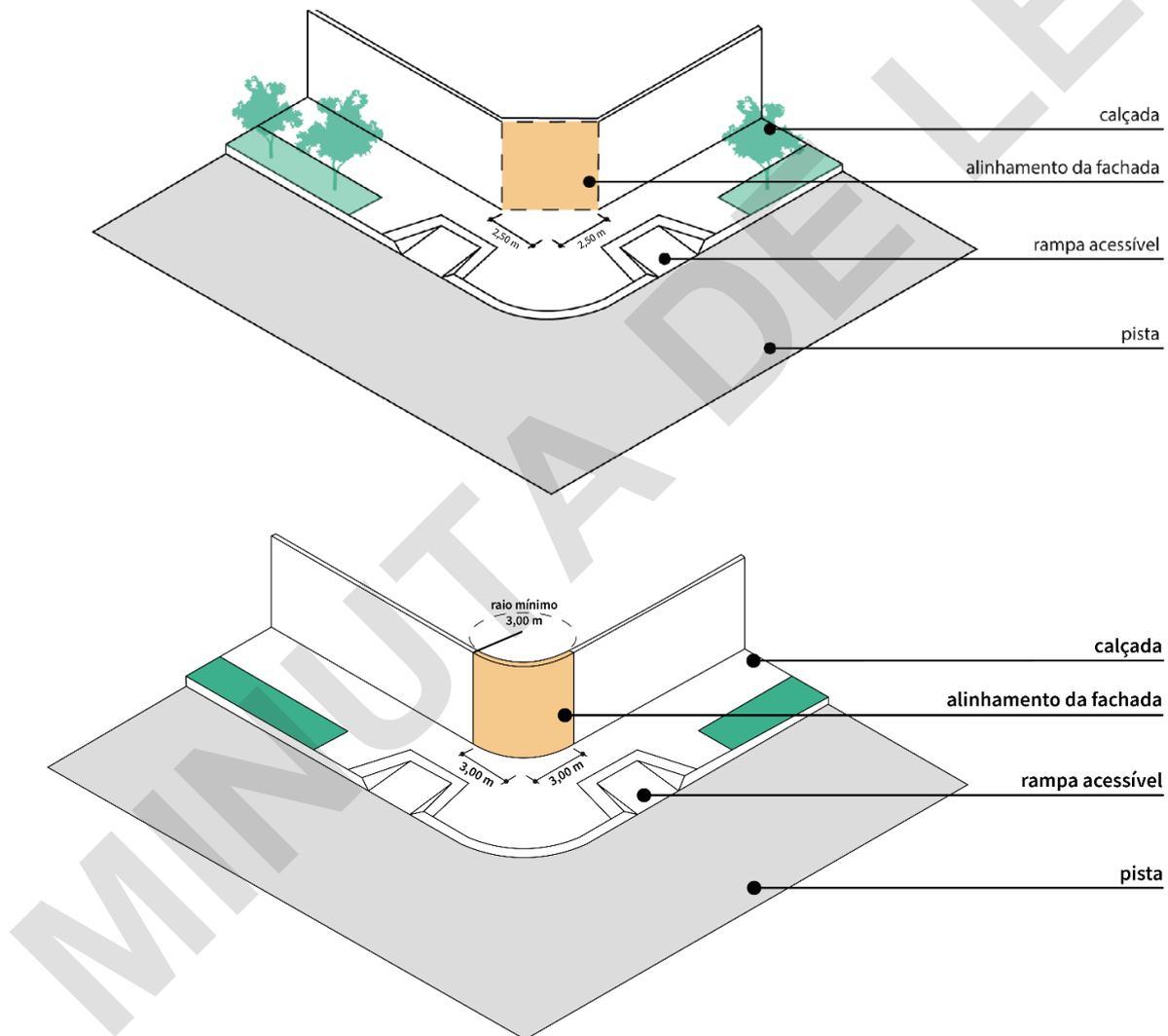
**Parágrafo único.** Na construção de calçadas e demais espaços públicos, será necessária a implantação de elementos de acessibilidade universal, conforme as especificações presentes na NBR 9050 da ABNT, ou norma técnica oficial que a substitua.

**Art. 141** Em lotes de esquina, a distância entre o meio-fio e o muro, gradil ou a própria fachada, esta quando construída no alinhamento do lote, deverá equivaler a largura da calçada, sendo que a distância mínima admitida será de 3,00m (três metros) na bissetriz do ângulo formado pelos dois alinhamentos prediais.

**Parágrafo único.** Para garantir a visibilidade, o canto/vértice formado pelos alinhamentos do lote deverá ser chanfrado, arredondado ou outra solução técnica equivalente, sob as seguintes condições:

- I. o canto chanfrado deverá ter livre um comprimento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) medidos do vértice entre os alinhamentos das testadas do lote; e
- II. o canto arredondado deve ter um raio mínimo de 3,00m (três metros).

**Figura 06: Calçadas e passeios em lotes de esquina**



Imagens meramente ilustrativas

**Art. 142** As edificações construídas nos cruzamentos dos logradouros públicos, onde não houver RFT, o pavimento térreo deverá ser de forma chanfrada ou semicircular, respeitando as mesmas condições previstas no art. 141 desta lei.

**Art. 143** A calçada pública deverá ser setorizada em até 3 (três) faixas, conforme disciplinado na Lei do Sistema Viário Municipal e nas normas de acessibilidade.

**Art. 144** Os proprietários de imóveis que tenham frente para vias pavimentadas ou com meio-fio e sarjeta serão responsáveis pela construção e conservação das calçadas, sendo obrigados a implantá-las de acordo com o disposto neste COE e na Lei do Sistema Viário Municipal.

**Art. 145** A faixa de passeio não poderá ter nenhum tipo de obstáculo que impeça ou dificulte o trânsito de pedestres.

**§ 1º** Entende-se por obstáculo qualquer elemento fora do nível do passeio, como prismas ou mourões, de concreto ou qualquer outro material, pinos, piquetes, barras, correntes, degraus, muretas, árvores, pedras, trilhos, grades, sarjetas, pontaletes de suporte de toldos e outros obstáculos similares.

**§ 2º** Salvo exceções tecnicamente justificadas e necessárias, as placas de sinalização viária e os postes da rede de energia elétrica deverão ter seu eixo posicionado a 50cm (cinquenta centímetros) do meio fio, e os depósitos para o acondicionamento de resíduos sólidos sobre calçada, quando permitidos, serão disciplinados por lei específica.

**§ 3º** Caso se verifique um desnível do lote para a calçada, a rampa de acesso deverá estar localizada dentro do lote, a partir do alinhamento dos lotes, ou na faixa de acesso, quando houver.

**Art. 146** A construção ou reforma das calçadas deverá atender aos padrões estabelecidos na NBR 9050 da ABNT, assim como às especificações determinadas por ato do poder executivo municipal, quando houver.

**§1º** Será obrigatória a construção de rebaixamento de calçada junto às esquinas e às faixas de travessia de pedestres.

**§2º** Quando existirem áreas com declividade acentuada, maiores que 15% (quinze por cento), sob anuência do órgão municipal competente, em calçadas com largura maior ou igual a 2,00m (dois metros) poderão ser executados degraus apenas nas faixas de serviço e de acesso, esta quando houver.

**Art. 147** Para o plantio de árvores em calçadas públicas, deverá ser consultado o órgão municipal competente e cumprido o que estabelece o Manual de Arborização Urbana de João Pessoa, o qual especifica as espécies que podem ser plantadas em cada via, assim como as distâncias entre as árvores.

**Art. 148** Em condomínios, todas as vias internas, calçadas, jardins e demais instalações internas nas áreas comuns de uso coletivo são de responsabilidade dos proprietários, ficando o Município isento de qualquer despesa com instalação, conserto ou manutenção dessas.

### **Subseção II – Dos Muros e Gradis**

**Art. 149** É obrigatória nos terrenos não edificados com frente para vias e logradouros públicos com pavimentação ou guias e sarjetas, a execução, pelo proprietário ou seu representante legal, dos respectivos alinhamentos de gradil, muro ou outro tipo adequado de fechamento.

**Art. 150** Os muros e gradis de lotes voltados para via pública deverão ser construídos com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) do nível do meio-fio, salvo quando a exigência técnica para integridade do lote determinar altura maior, justificada em declaração assinada por profissional legalmente habilitado, a ser analisada pelo órgão municipal competente.

**Art. 151** Serão obrigatórios muros de arrimo sempre que os cortes ou aterros ocorrerem junto às divisas do lote ou no alinhamento.

**§ 1º** Os muros de arrimo deverão obrigatoriamente ser projetados e executados por profissional habilitado.

**§ 2º** A altura máxima do muro de arrimo deve seguir a altura máxima dos muros de acordo com o art. 112, art. 150 e art. 152 desta lei, salvo quando a exigência técnica para a integridade do lote determinar altura maior, justificada em declaração assinada por profissional legalmente habilitado, a ser analisada pelo órgão municipal competente.

**Art. 152** Os muros de divisa entre lotes, quando executados, deverão ser construídos com altura máxima de 3,00m (três metros), contados do lado em que o lote se apresentar mais alto e acompanhando a inclinação da topografia original do terreno no lote.

**§1º** Nos casos de colagem lateral e de fundo previstos no Anexo V da LUOS, os muros de que trata o *caput* poderão ter altura máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

**§2º** Serão permitidos muros com alturas máximas maiores das estabelecidas no *caput* quando a exigência técnica relacionada à segurança e integridade estrutural do lote assim determinar, justificada mediante declaração assinada por profissional legalmente habilitado, a ser analisada pelo órgão municipal competente.

**§3º.** Nos casos de divisa com APP's, fundo de vale ou semelhante, o fechamento deverá ser feito utilizando gradis, elementos vazados e/ou cercas vivas, ou solução técnica e estética a critério do órgão municipal do meio ambiente (SEMAM).

**Art. 153** Os muros particulares entre vizinhos ou de divisa poderão ser construídos no limite (compartilhado) ou dentro de um único lote, quando pertencerá exclusivamente ao proprietário deste, não podendo então ser modificado, danificado, demolido ou utilizado, em nenhuma hipótese, pelo outro sem a anuência do proprietário.

**Art. 154** Nos lotes com testada superior a 20m (vinte metros), fica estabelecido que os muros não poderão ser totalmente vedados, devendo garantir permeabilidade visual que corresponda à fração mínima de 40% (quarenta por cento) da(s) superfície(s) do(s) fechamento(s) na(s) confrontação(s) com a(s) via(s) pública(s).

**§ 1º** Nos terrenos com testada superior a 40m (quarenta metros) a permeabilidade visual deverá ser assegurada a cada 20m (vinte metros).

**§ 2º** Excetuam-se do disposto neste artigo as reformas de edificações existentes que não incluam demolições e alterações do projeto nas dependências que confrontam com a via pública.

**§ 3º** Para efeito desta Lei, é considerada permeabilidade visual na divisa frontal do imóvel o vão que tiver as seguintes características:

- I. constituído de material transparente ou vazado, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados ou similares, que garantam a integração visual entre o interior e o exterior;
- II. a totalidade do percentual de permeabilidade não poderá estar acima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) ou abaixo de 30cm (trinta centímetros), contados a partir do nível do meio-fio da calçada.

**Figura 07 - Padrão de permeabilidade visual**

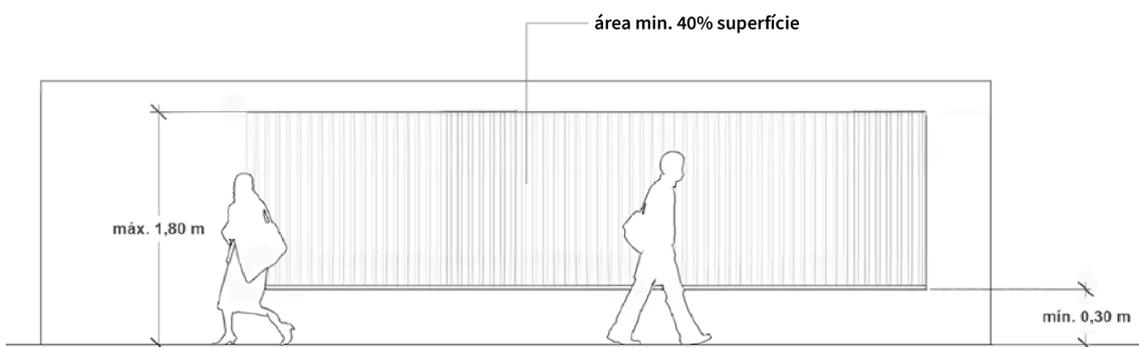


Imagem meramente ilustrativa

**Art. 155** Sempre que a cerca energizada for instalada na parte superior de muros, gradis ou outras estruturas similares, a altura mínima do primeiro fio energizado deverá ser de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do meio-fio da parte externa do perímetro cercado, se na vertical, ou 2,20m (dois metros e vinte centímetros) do primeiro fio em relação ao nível do meio-fio, se instalada inclinada em 45° (quarenta e cinco graus) para dentro do perímetro, observando as NBR IEC 60335-2-76, NBR 335-1 e NBR 60335-1.

## Seção II - Do Estacionamento de Veículos

**Art. 156** Os lotes que abrigarem estacionamentos, garagens e pátios de veículos deverão apresentar circulação preferencialmente independente para veículos e pedestres, e apenas as rampas de acesso de veículos poderão ter inclinação máxima de 20% (vinte por cento), garantindo aos pedestres condições de acessibilidade de acordo com a NBR 9050 da ABNT, ou outra norma técnica oficial que a substitua.

**§ 1º** As áreas internas de estacionamento para automóveis, cobertas ou não, terão acesso para a via pública e serão dotadas de vagas com o padrão mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de largura, contados de eixo a eixo, com faixas de sinalização horizontal com 10 cm (dez centímetros), por 5,00m (cinco metros) de comprimento, exceto vagas para pessoas com deficiência, áreas de estacionamento destinadas a outros tipos de veículos que não o de passeio e demais ressalvas deste COE, conforme Figura 08.

**Figura 08: Padrão mínimo para vagas de estacionamento**

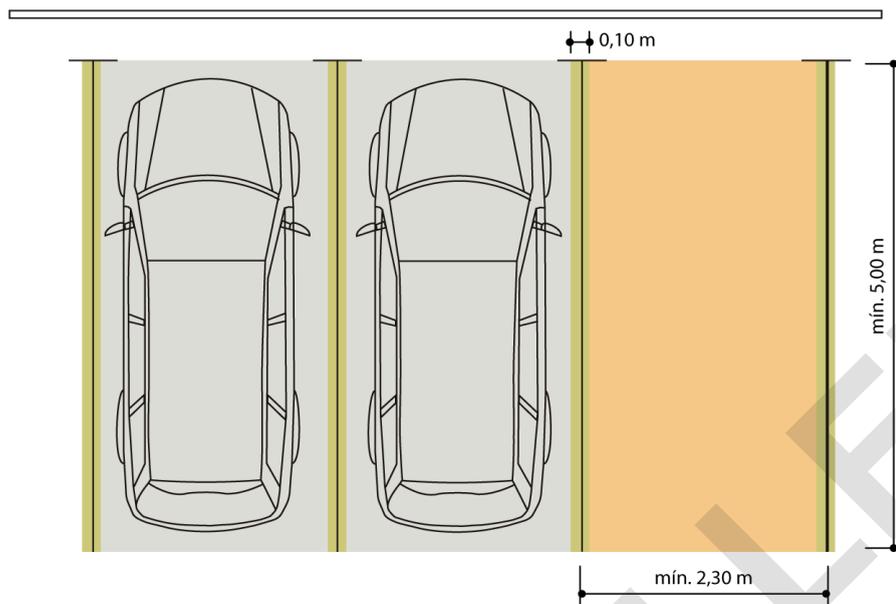


Imagem meramente ilustrativa

**§2º** A vaga para estacionamento de motocicletas terá as dimensões mínimas de 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) de largura e 2,00m (dois metros) de comprimento, com área mínima de 2,50m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta centímetros quadrados).

**§3º** As dependências destinadas a estacionamento de automóveis deverão ter:

- I. sistema de ventilação permanente;
- II. demarcação da área de manobra coletiva, em planta baixa do projeto arquitetônico;
- III. as vagas demarcadas.

**§4º** Quando, no mesmo lote, coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas será igual à soma das vagas necessárias para cada uso e atividade, de acordo com o estabelecido na LUOS.

**§5º** O número mínimo de vagas de estacionamento, para a Licença de atividades, está estabelecido na LUOS.

**§6º** As vagas obrigatórias, estabelecidas pela LUOS, deverão ser livres, sendo permitidas vagas confinadas desde que em número superior ao mínimo estabelecido pela LUOS.

**§7º** Serão permitidas vagas confinadas ou sistemas automatizados de elevadores para estacionamentos de edificações não habitacionais, desde que haja manobristas.

**§8º** As vagas para atendimento das unidades habitacionais poderão ser rotativas, sendo essa condição obrigatória para a quantidade de vagas mínimas para uso comum estipuladas no Decreto Federal nº 9.451, de 26 de julho de 2018.

**§9º** Os acessos devem ser representados no projeto arquitetônico, identificando os rebaixamentos de meio-fio.

**§10º** Os acessos veiculares a lotes, com ou sem portões, devem possuir sinalizações por placas e/ou alarme, conforme restrições e especificações dispostas na lei municipal nº 11.816/2009, na lei estadual nº 9.796/2012 e na NBR 9050 da ABNT.

**§11º** Os espaços destinados aos estacionamentos e pátios de carga e descarga deverão estar situados totalmente dentro dos limites do lote cujas dimensões das vagas, dos acessos internos, das rampas, das áreas de carga e descarga, das áreas de embarque e desembarque e das áreas de circulação, serão regulamentadas por lei específica.

**§12º** Nos casos em que o piso do estacionamento descoberto receber revestimento impermeável, deverá ser adotado um sistema de drenagem, acumulação e descarga.

**Art. 157** O dimensionamento de vaga de estacionamento de automóvel, dentre outras exigências desta Seção, deve obedecer:

I. quando as vagas estiverem dispostas em ângulo de 90° (noventa graus) em relação ao pátio de manobra, deverão ter a largura mínima 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento de 5,00m (cinco metros), sem qualquer obstáculo paralelo a esta, o pátio de manobra deve satisfazer a relação  $CR \times LV = 11,50m^2$ ;

Figura 09 – Dimensionamento de Vagas 90°

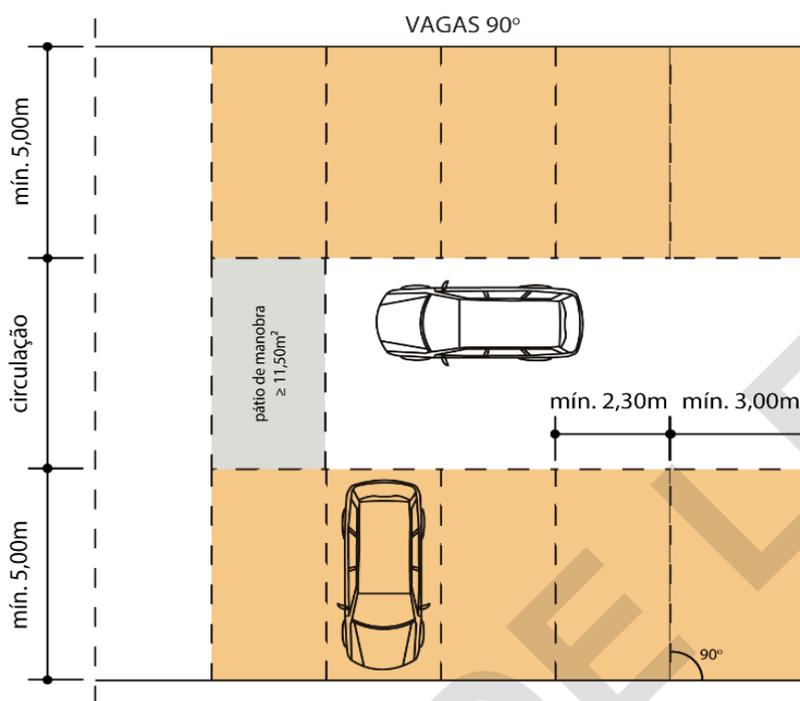


Imagem meramente ilustrativa

Onde:

CR = comprimento do rolamento, maior ou igual a 4,00m (quatro metros)

LV = largura da vaga, maior ou igual a 2,30m (dois metros e trinta centímetros)

- II. Quando as vagas de estacionamento estiverem dispostas em ângulo de 30° (trinta graus) em relação ao pátio de manobra, essas devem ter a largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 5,00m (cinco metros), sem qualquer obstáculo paralelo a esta, e seu pátio de manobra deve ter largura do rolamento mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

Figura 10 – Dimensionamento de Vagas 30°

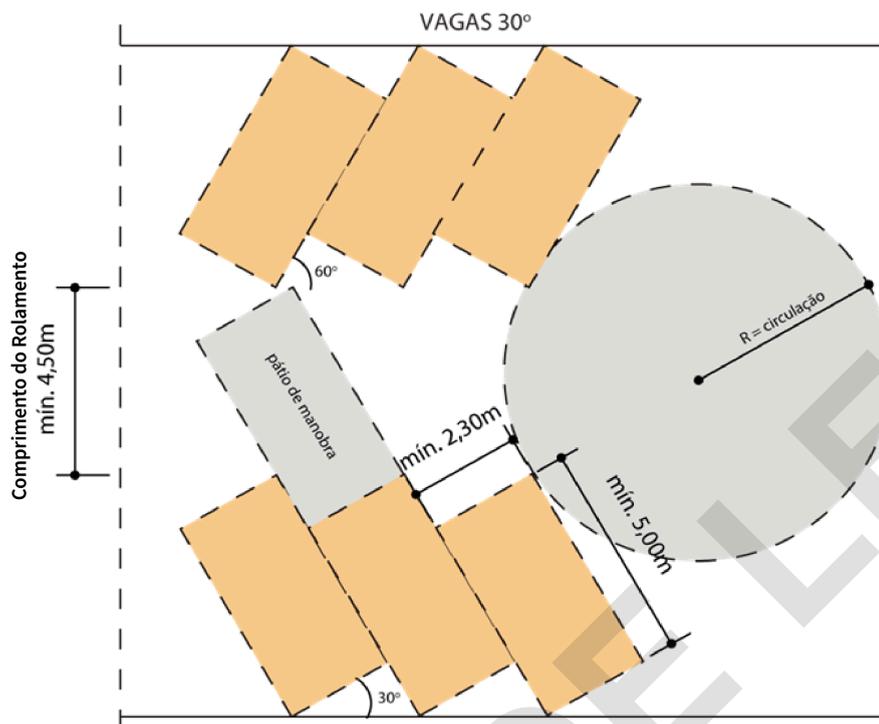


Imagem meramente ilustrativa

**III.** Quando as vagas de estacionamento estiverem dispostas em ângulo de 45° (quarenta e cinco graus) em relação ao pátio de manobra, estas devem ter a largura mínima 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 5,00m (cinco metros), sem qualquer obstáculo paralelo a esta, e seu pátio de manobra deve ter largura de rolamento mínima de 4,00m (quatro metros).

Figura 11 – Dimensionamento de Vagas 45°

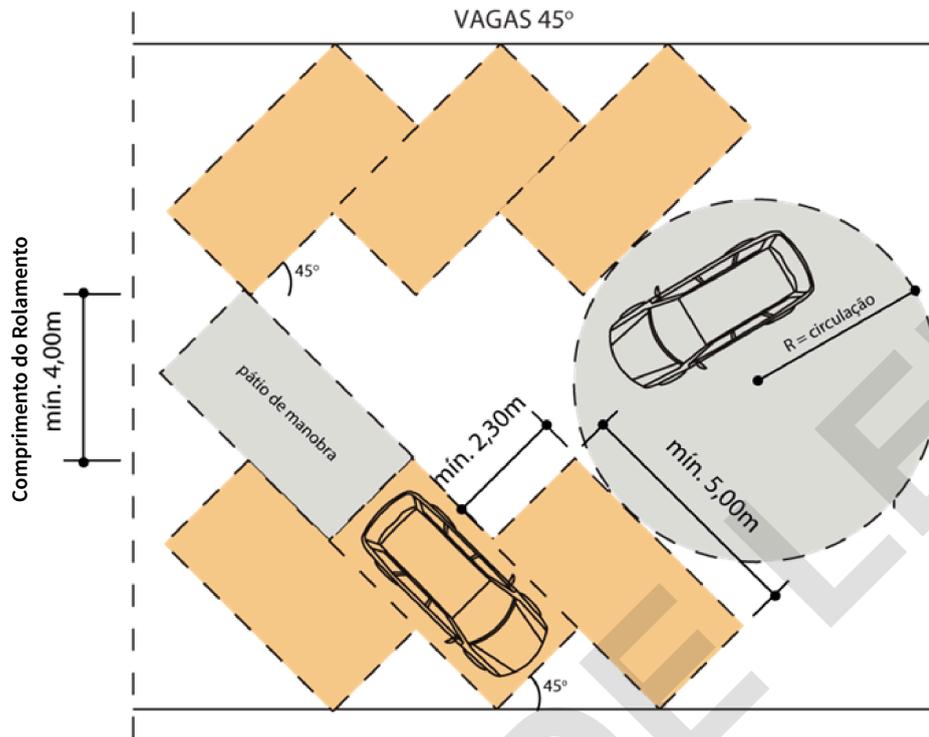


Imagem meramente ilustrativa

- IV. Quando as vagas de estacionamento estiverem dispostas em ângulo 60° (sessenta graus) em relação ao pátio de manobra, estas devem ter a largura mínima 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 5,00m (cinco metros), sem qualquer obstáculo paralelo a esta, e seu pátio de manobra deve ter largura de rolamento mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

Figura 12 – Dimensionamento de Vagas 60°

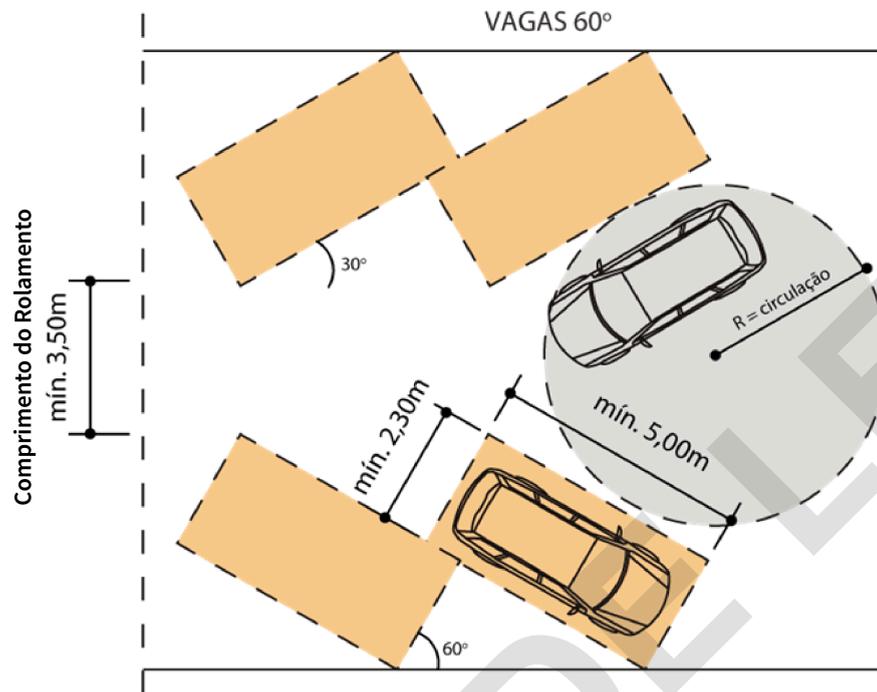
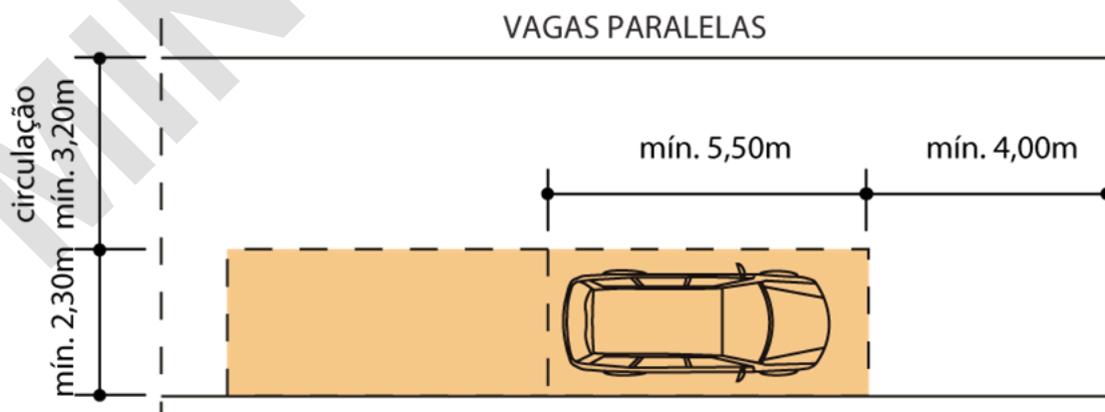


Imagem meramente ilustrativa

- V. Quando as vagas de estacionamento estiverem alinhadas em paralelo à via de acesso, essas devem ter dimensões mínimas de 2,30 (dois metros e trinta centímetros) por 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), e a via de acesso deve ter largura de rolamento mínima de 3,20m (três metros e vinte centímetros).

Figura 13 – Dimensionamento de Vagas Paralelas



- VI. Quando as vagas de estacionamento apresentarem situação confinada, ou seja, vagas dispostas em série que utilizam a mesma área de rolamento, será exigida uma vaga com as dimensões mínimas padrão, sendo toleradas para as demais vagas, dimensões especiais de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 4,00m (quatro metros).

Figura 14 – Dimensionamento de Vagas Confinadas



**Parágrafo único.** Vagas confinadas serão toleradas apenas para o uso habitacional, quando pertencentes a uma mesma unidade autônoma.

**Art. 158** Em casos de corredores de circulação bloqueados, deve ser previsto:

- I. quando a vaga estiver disposta em ângulo de 90° (noventa graus), conforme o inc. I do art. 157 desta lei, a última vaga paralela ao bloqueio deve ter largura mínima de 3m (três metros);
- II. quando a vaga estiver disposta em ângulos de 30° (trinta graus), 45° (quarenta e cinco graus) ou 60° (sessenta graus), conforme os incs. II, III e IV do art. 157, devem ser demarcadas áreas de manobra para retorno dos veículos com raio mínimo igual ao comprimento do rolamento;
- III. quando a vaga for paralela, conforme o inc. V do art. 154 desta lei, deve distar 4,00m (quatro metros) do bloqueio.

**Art. 159** Nos estacionamentos de veículos, públicos ou coletivos, deverão ser reservadas vagas especiais conforme o estabelecido na legislação federal e demais legislações específicas.

**Art. 160** Os estacionamentos comerciais horizontais e estacionamentos de edifício-garagem deverão ter área de acumulação, acomodação e manobra de veículos, dimensionada de forma a comportar, no mínimo, 5% (cinco por cento) de sua capacidade e ainda:

- I. o início das rampas não poderá ficar a menos de 2,00m (dois metros) do alinhamento dos logradouros, seja alinhamento existente ou projetado;
- II. a entrada dos elevadores para movimentação dos veículos não poderá ficar a menos de 5,00m (cinco metros) do alinhamento dos logradouros, seja alinhamento existente ou projetado;
- III. as rampas terão altura livre mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);
- IV. a lotação de cada setor, andar, garagem ou estacionamento será obrigatoriamente anunciada em painéis afixados nos lados interno e externo, junto aos respectivos acessos.

**Art. 161** Para as edificações já existentes até a data de publicação deste COE e que forem objeto de obras de reforma sem alteração do uso, nem ampliação da área construída, não serão exigidas vagas adicionais para estacionamento, à exceção de adequação das mesmas para o cumprimento das normas de acessibilidade.

### **Seção III - Dos Elevadores, Escadas Rolantes e Equipamentos para Deslocamento Vertical**

**Art. 162** A obrigatoriedade de instalação de elevadores dependerá do caráter do uso da edificação e do número de pavimentos, independentemente de sua natureza, sejam destinados a garagens, lojas, sobrelojas, pilotis, unidades residenciais, de serviços ou áreas de recreação.

**§ 1º** Será obrigatória a instalação de no mínimo 1 (um) elevador nas edificações de uso privado acima de 4 (quatro) pavimentos, desde que a distância vertical a ser vencida entre o piso do pavimento térreo e o piso do quinto pavimento não ultrapasse 12m (doze metros), com exceção das edificações de Habitações de Interesse Social - HIS, para as quais será

obrigatória a instalação de elevadores acima de 5 (cinco) pavimentos, devendo atender à Lei de Acessibilidade nº 10.098 de 19 de dezembro de 2000, ao Decreto Federal nº 9.451 de 26 de julho de 2018 e ao Decreto Federal nº 5.296 de 2 de dezembro de 2004.

§ 2º O térreo, com ou sem pilotis, será contabilizado como um pavimento, bem como cada pavimento abaixo do nível do meio-fio.

§ 3º Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento além do pavimento de acesso, à exceção das habitações unifamiliares e dos edifícios que não estejam obrigados à instalação de elevador, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de equipamento eletromecânico de deslocamento vertical para uso das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme as determinações da Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, e do Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

§ 4º No caso de existência de sobreloja, para a exigência ou dispensa de elevador, essa contará como 1 (um) pavimento, exceto se toda a sobreloja tiver pé-direito máximo de 2,00m (dois metros) e for destinada a área técnica de serviço ou de acesso restrito, como casas de máquinas, barriletes, passagem de uso técnico, e outros similares.

§ 5º Não será considerado, para efeitos da aplicação deste artigo, o último pavimento, quando este for de uso exclusivo do penúltimo.

§ 6º Na instalação dos elevadores ou qualquer outro equipamento eletromecânico de transporte vertical, como escadas rolantes e similares, deverão ser observados os requisitos previstos nas respectivas Normas Técnicas.

§ 7º Os espaços de circulação para acesso aos elevadores, ou outro equipamento eletromecânico de transporte vertical de passageiros, em qualquer pavimento, deverão ser dimensionados de forma a inscrever um círculo com largura não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medido a partir da face externa da alvenaria que compõe a caixa do elevador, e atender os requisitos de acessibilidade estabelecidos nas NBR 9050 e NBR 16537 da ABNT.

§ 8º A obrigação de instalação de elevadores nas edificações vincula-se à construção de escada de escape, conforme determinações do Corpo de Bombeiros do Estado da Paraíba, guardadas as condições de segurança e acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida previstas em norma técnica.

§ 9º A existência de elevador, mesmo quando não obrigatória, não dispensa a necessária existência de escadas ou rampas e de atendimento a todas as normas de segurança contra emergências, incêndio e acessibilidade.

§ 10 A quantidade de elevadores deverá ser feita com base em estudos de volume de tráfego, sob a responsabilidade de profissional habilitado.

**Art. 163** Em edificações de uso público ou coletivo, deve ser garantida circulação vertical acessível, considerando as disposições da NBR 9050 da ABNT.

**Art. 164** Nos estabelecimentos assistenciais e de saúde, a circulação vertical de pessoas deverá obedecer às normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária - ANVISA, e às demais normas pertinentes.

#### **Seção IV – Da Acessibilidade quanto ao Uso das Edificações**

**Art. 165** Todas as edificações, independente do uso a que se destinam conforme classificação estabelecida na LUOS, deverão obrigatoriamente observar as especificações previstas na NBR 9050 da ABNT.

**Parágrafo único.** As edificações para uso habitacional unifamiliar se constituem exceção à regra estabelecida no *caput* deste artigo, sendo para essas facultativas a observância das especificações previstas na NBR 9050 da ABNT.

**Art. 166** As condições de acessibilidade para construção de edificação de uso privado multifamiliar deverão atender as disposições do Decreto Federal nº 9.451, de 26 de julho de 2018, do Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004 e demais legislações pertinentes.

### **CAPÍTULO VIII - DAS INSTALAÇÕES**

#### **Seção I - Das Disposições Gerais**

**Art. 167** Instalações e edificações destinadas a abrigar usos e atividades submetidas à aprovação dos demais órgãos competentes interagentes com o licenciamento de obras, deverão atender às exigências estabelecidas por estes e instruir o projeto devidamente, para

apresentação à Secretaria de Planejamento, com vistas à obtenção das autorizações e/ou licenças pertinentes.

§ 1º As instalações especiais de segurança, como para-raios, detectores de fumaça e portas corta-fogo, e de combate a incêndios, como escadas e rampas pressurizadas, hidrantes, *sprinklers* e mangueiras, entre outros, deverão atender às normas técnicas brasileiras e às do Corpo de Bombeiros do Estado da Paraíba.

§ 2º Edificações destinadas a abrigar usos e atividades classificados como sujeitos à avaliação de impacto ambiental ou sob controle obrigatório da vigilância sanitária deverão submeter-se às exigências dos órgãos competentes.

§ 3º Edificações que abriguem usos e atividades que impliquem na manipulação e no descarte de efluentes com substâncias e/ou produtos químicos contaminantes, tais como postos de abastecimento e lavagem de veículos, lavagem de roupa a seco, galvanoplastia, douração ou cromagem, e similares, deverão ser dotados de instalações para tratamento prévio dos efluentes antes do seu lançamento na rede pública de esgotos, quando cabível, ou para acondicionamento anterior à sua destinação final, sujeitando-se às exigências dos órgãos competentes em cada caso.

**Art. 168** As instalações prediais, em geral, deverão atender, além do descrito neste Capítulo, às demais legislações, normas da ABNT e aos padrões técnicos definidos por órgãos competentes regionais, agências públicas de regulação, concessionárias e companhias prestadoras de serviços públicos correspondentes.

## Seção II - Da Impermeabilização, Drenagem e Águas Pluviais

**Art. 169** As instalações para drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis eficientes de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, sob responsabilidade técnica de profissional habilitado.

**Art. 170** As águas residuárias, em especial aquelas decorrentes do esgotamento de piscinas, devem ser lançadas no sistema de esgotamento sanitário, sendo vedado seu lançamento no sistema de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas.

**Art. 171** A impermeabilização de áreas não edificadas de até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) dentro do lote deverá ser realizada, preferencialmente, com piso do tipo drenante em, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área.

§1º Caso não haja o atendimento do exigido no *caput*, deverá ser previsto o armazenamento das águas pluviais em reservatório, ou outra solução de mesmo efeito, de forma a retardar o lançamento na rede de drenagem.

§ 2º Para áreas impermeabilizadas superiores a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), a construção de reservatório de contenção destinado ao acúmulo das águas pluviais para posterior descarga na rede de drenagem é obrigatória.

§ 3º A disponibilidade de áreas passíveis de impermeabilização dependerá da taxa de permeabilidade dos lotes, conforme definida na LUOS.

**Art. 172** Em observância ao Código Civil, de 10 de janeiro de 2002, e à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas alterações, deverá haver reserva de espaço no lote para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante.

§ 1º Os lotes em declive apenas poderão lançar as águas pluviais para os lotes a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para os logradouros em que se situem.

§2º O lote em declive apenas poderá estender rede de águas pluviais no lote à jusante, quando não for possível encaminhá-las para a via em que está situado.

§ 3º Para o caso previsto no parágrafo anterior, as obras de canalização das águas pluviais ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do lote a jusante permitir a sua execução.

**Art. 173** Em caso de obra, o proprietário do lote é responsável pelo controle das águas superficiais e efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos causados aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, pelo assoreamento e poluição de bueiros e de galerias.

### Seção III - Das Instalações Pluviais, Sanitárias, Hidráulicas e Elétricas

**Art. 174** As edificações habitacionais multifamiliares deverão prever 1 (um) hidrômetro por unidade autônoma, para aferição do consumo individual, além da instalação de hidrômetro para aferição do consumo de água global do condomínio.

**Art. 175** Todas as unidades das edificações de usos públicos ou coletivos, assim como uso habitacional multifamiliar com instalação(s) sanitária(s) comum(s), deverão obedecer aos parâmetros e conter ao menos o número e/ou percentual mínimo de sanitários acessíveis estabelecidos na NBR 9050 da ABNT.

**Art. 176** As quantidades mínimas de instalações sanitárias dos usos não habitacionais deverão considerar o estabelecido nas Normas Técnicas da ABNT e normativas federais pertinentes.

**Art. 177** Todas as edificações em lotes com frente para logradouros públicos que possuam redes de água potável e de esgoto deverão, obrigatoriamente, servir-se dessas redes, devendo suas instalações serem analisadas e aprovadas pelo órgão ambiental competente.

**§ 1º** Deverão ser observadas as exigências da concessionária local quanto à alimentação pelo sistema de abastecimento de água e quanto ao ponto de lançamento para o sistema de esgoto sanitário.

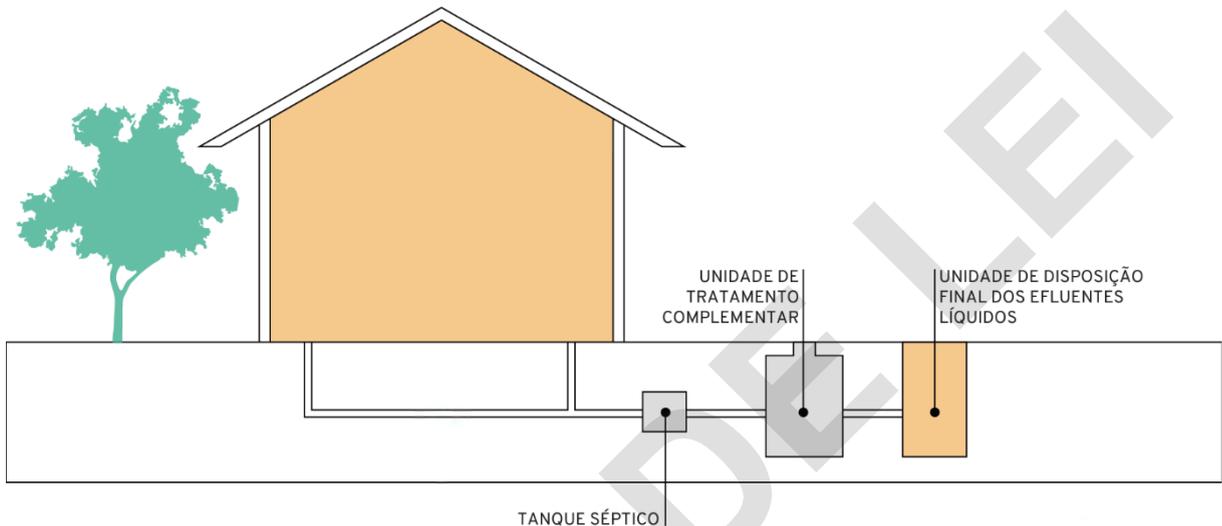
**§ 2º** As instalações nas edificações deverão obedecer às exigências dos órgãos competentes e estar de acordo com as prescrições das normas técnicas da ABNT.

**Art. 178** Excepcionalmente, será autorizado sistema de abastecimento de água e/ou tratamento de esgotos sanitários para novas edificações localizadas em área onde não houver rede pública de distribuição de água e/ou de coleta de esgoto, mediante projeto técnico de sistema independente, em que conste a previsão para se ligar o sistema autônomo à futura rede de distribuição de água e/ou ao serviço público de coleta e tratamento de esgotos, aprovado pelo órgão ambiental competente.

**§ 1º** Para efeitos deste COE, entende-se como “*sistema autônomo de tratamento de esgoto*” o conjunto de fossa séptica, filtro biológico (anaeróbio) e sumidouro ou sistemas alternativos de tratamento.

§ 2º Quando a via em frente não possuir rede de esgoto, a edificação deverá ser dotada de fossa séptica, cujo efluente será lançado em poço absorvente (sumidouro ou poço anaeróbico), conforme as especificações da NBR 7229 da ABNT, ou o sistema indicado pelo órgão ambiental competente.

Figura 15: Sistema autônomo de tratamento de esgoto



§ 3º O projeto de sistema autônomo referido no *caput* deste artigo será permitido para habitações unifamiliares e para o uso do comércio, serviços, públicos e habitações institucionais com área construída inferior a 1.600m<sup>2</sup> (mil e seiscentos metros quadrados).

§ 4º Na condição para o uso do sistema previsto no parágrafo anterior, devem ser consideradas a natureza e a utilização do solo, a profundidade do lençol freático, o grau de permeabilidade do solo e a localização da fonte de água de subsolo para consumo, além das condições de previsão de ligação à futura rede pública de coleta.

§ 5º Os sistemas individuais de esgotamento sanitário deverão estar localizados de forma a garantir o acesso de serviços de limpeza.

**Art. 179** Em edificações localizadas em lotes com solos sem condições físicas de infiltração, será proibida a instalação de sistema autônomo de tratamento de esgoto.

**Art. 180** Toda unidade habitacional deverá possuir, no mínimo, 1 (uma) pia de cozinha, 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) chuveiro, 1 (um) lavatório, 1(um) tanque de lavagem e 1 (um)

ponto hidráulico para máquina de lavar roupas, que deverão ser ligados à rede de esgoto ou à fossa séptica.

**§1º** As pias de cozinha deverão, antes de serem ligadas à rede pública, serem ligadas à caixa de gordura, localizada internamente ao lote e externa à construção, exceto para o caso de garagens, sacadas e varandas, em local de fácil acesso.

**§2º** Para as edificações com lavanderia em área comum ou serviço de lavanderia, fica opcional a instalação de tanque de lavagem e ponto hidráulico para máquina de lavar roupas.

**Art. 181** Os reservatórios de água deverão estar em local de fácil acesso à visita técnica e possuir:

- I. cobertura que não permita a poluição da água;
- II. torneira de bóia que regule, automaticamente, a entrada de água do reservatório;
- III. extravasor/ladrão, com diâmetro superior ao do tubo alimentar, com descarga em ponto visível para a imediata verificação de defeito da torneira de bóia;
- IV. canalização de descarga para limpeza periódica do reservatório;
- V. volume de reserva compatível com o tipo de ocupação e uso e de acordo com as prescrições da NBR 5626 da ABNT.

**Parágrafo único.** Os reservatórios poderão ser enterrados caso mantenham afastamento de, no mínimo, 70cm (setenta centímetros) entre as paredes de contenção do solo e as paredes do reservatório.

**Art. 182** As instalações, canalizações e jardins para drenagem de águas pluviais deverão atender aos critérios de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade, economia e adequação quanto à destinação hídrica no solo.

**§ 1º** Nas edificações e nos elementos construídos nos limites do lote, será obrigatória a adoção de soluções que garantam o escoamento das águas pluviais e evitem o gotejamento, sem descargas nos imóveis liminhos ou sobre logradouros públicos e calçadas.

**§ 2º** O escoamento das águas pluviais coletadas no lote, de coberturas e de marquises, jardineiras, quebra-sóis, beirais e outros elementos externos, deverá ser realizado por intermédio de canalização embutida e conectada ao sistema público de drenagem, ou deve ser dirigido para a sarjeta do logradouro através de condutores sob a calçada, onde não houver galeria.

§ 3º As águas pluviais provenientes de telhados e marquises deverão ser captadas e conduzidas por calhas e condutores.

§ 4º Os condutores nas fachadas lindeiras à via pública serão embutidos até a altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), acima do nível da calçada.

**Art. 183** Em todos os lotes em que sejam erguidas construções com implantação de rua interna e/ou pátios de múltiplos usos (incluindo carga, descarga e depósito), ou em lotes para condomínios habitacionais, será exigida declaração, do proprietário e do responsável técnico pela execução da obra, garantindo que o empreendimento contempla projeto de drenagem com dispositivos de diminuição da vazão máxima de águas pluviais, conforme as normas vigentes.

**Art. 184** Nenhuma edificação poderá ser construída em lote sujeito a alagamentos, com solo instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas, sem o saneamento prévio do solo.

§ 1º As medidas corretivas deverão ser comprovadas através de laudos técnicos, emitidos por Responsável Técnico habilitado, que certifiquem a realização destas, assegurando as mínimas condições sanitárias, ambientais, de salubridade e de segurança para sua ocupação e uso.

§ 2º A ocupação dos lotes citados no *caput* do artigo só será permitida com a apresentação das Licenças Ambientais cabíveis, emitidas pelos órgãos ambientais competentes.

**Art. 185** É proibida a ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgotamento sanitário e vice-versa.

**Art. 186** Além do cumprimento das normas técnicas e de segurança aplicáveis, as instalações elétricas devem ser planejadas e executadas segundo os requisitos para eficiência energética em edificações, definidos no âmbito do Programa Brasileiro de Etiquetagem - PBE Edifica - Etiqueta Nacional de Conservação de Energia - ENCE.

**Art. 187** É obrigatória a existência de instalações elétricas em todas as edificações situadas em logradouros servidos por rede de distribuição de energia.

**Parágrafo único.** Os medidores e os transformadores deverão ser individuais e estar situados em compartimentos tecnicamente adequados, separados e localizados no pavimento térreo,

com acesso a visita técnica e seguindo os padrões técnicos estabelecidos pela concessionária local de energia.

**Art. 188** O projeto e a instalação dos equipamentos elétricos de proteção contra incêndio deverão cumprir as normas do Corpo de Bombeiros do Estado da Paraíba e a legislação aplicável.

#### **Seção IV - Das Instalações Especiais**

**Art. 189** As instalações de equipamentos para proteção de incêndio e pânico, segundo os usos definidos na LUOS, deverão estar de acordo com as normas e orientações emitidas pelo Corpo de Bombeiros do Estado da Paraíba.

**Art. 190** As instalações de gás nas edificações deverão ter medidores individuais por unidade e ser executadas de acordo com as prescrições das normas NBR 13.103 e NBR 13.523 da ABNT, e do Código de Prevenção de Incêndios do Corpo de Bombeiros do Estado da Paraíba.

**Art. 191** Nos edifícios de usos comerciais e/ou de serviços e de uso habitacional, é obrigatória a instalação de tubulação para antena de telecomunicações.

**Parágrafo único.** Nos casos de instalações de antenas coletivas para rádio e televisão, assim como todos os tipos de Estações Transmissoras de Radiocomunicação (ETRs), deverão ser atendidas as exigências legais relativas à matéria.

**Art. 192** Será obrigatória a instalação de para-raios, de acordo com a NBR 5419 da ABNT, nas edificações em que a altura da edificação for superior a 10m (dez metros) ou área for superior a 1.200m<sup>2</sup> (mil e duzentos metros quadrados).

**Art. 193** Todas as edificações deverão contar com instalações adequadas para o despejo, depósito e coleta de resíduos sólidos, domiciliares ou empresariais, de acordo com este COE e com legislação municipal específica.

**§1º** Toda edificação, independente da sua destinação, deverá ter no interior do lote abrigo ou depósito para o acondicionamento provisório dos resíduos sólidos, com capacidade suficiente para acomodar os sacos com resíduos, em local desimpedido e de fácil acesso à coleta pública, obedecendo às determinações da legislação específica.

§2º Excetua-se do parágrafo anterior edificações, uso(s) e/ou limites de volumes diários produzidos que poderão depositar sacos com resíduos sólidos em cesto/installação adequada na faixa de serviços da calçada adjacente ao imóvel, situação essa a ser regulamentada em legislação específica.

**Art. 194** Nos novos empreendimentos sob a forma de condomínios ou edificações em blocos, que necessitem de instalações de gás, será obrigatória a instalação do sistema de medição individualizada de gás, para cada unidade autônoma, constituindo economia independente, e para as áreas de uso comum deverá ser conforme o estabelecido pelas normas da concessionária e respeitar os dispositivos da Lei Municipal nº 10.927, de 28 de dezembro de 2006.

#### **CAPÍTULO IX – DOS PARÂMETROS GERAIS QUANTO AO USO DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 195** Todas as edificações, independente de seu uso, deverão atender as condições de funcionalidade, segurança, salubridade, ventilação, iluminação e conforto estabelecidas por este COE e nas demais legislações e normativas específicas a serem executadas de acordo com as melhores técnicas de projeto, sob responsabilidade do projetista e do responsável técnico pela execução da obra.

**Art. 196** As edificações destinadas ao consumo de alimentos e de bebidas, bem como postos de combustíveis, supermercados e farmácias, deverão atender às legislações e normas das Agências de Vigilância Sanitária a nível municipal, estadual e federal sobre seus procedimentos e instalações, sendo obrigatório implantar sanitários acessíveis de uso público.

**Art. 197** As edificações com atividade específica para reuniões em geral, incluindo auditórios, salões de festas, locais para assembleias e cultos religiosos, que utilizem sons mecânicos e alto falantes, e outros usos de comércio e serviços que gerem ruídos deverão possuir adequado tratamento acústico, com a devida ART ou RRT do responsável técnico pela atividade específica.

§ 1º Os documentos previstos no *caput* deste artigo serão requisitos para emissões de alvarás pelo órgão municipal competente.

**§ 2º** A eficácia ambiental do tratamento acústico referido neste artigo será monitorada pela Secretaria de Meio Ambiente (SEMAM), no local emissor do som, e sua eficiência técnica é de responsabilidade do proprietário e do autor do projeto acústico e/ou responsável técnico pela execução da obra, indicado na ART ou RRT, conforme constante em projeto.

**§ 3º** O órgão municipal competente poderá exigir tratamento acústico e/ou recuo adequado das divisas das edificações que não se utilizem de sons mecânicos e alto-falantes, mas que produzam sons ou ruídos que afetem o entorno.

**Art. 198** As instalações e edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos, como oficinas para reparo e reforma de veículos e similares, deverão atender às seguintes exigências:

- I. utilizar pisos impermeáveis no local de trabalho;
- II. dispor de 2 (duas) instalações sanitárias acessíveis, sendo uma para uso dos empregados e outra para o público em geral, com separação para cada sexo, quando em edificações maiores que 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;
- III. prever área interna para o armazenamento dos veículos de acordo com o porte da oficina;
- IV. a edificação deverá ser projetada de modo que as propriedades vizinhas ou logradouros públicos não sejam molestados pelos ruídos, vapores, jatos e aspersão de água ou óleo originados dos serviços de lubrificação e lavagens;
- V. atender a legislação e as normas dos órgãos ambientais competentes, no que se refere a despejo de resíduos e materiais inservíveis, ao tratamento de líquidos e óleos utilizados, ao escoamento de águas servidas, ao isolamento de substâncias tóxicas e poluentes das redes públicas de esgoto e de drenagem, à coleta por caixa de areia e caixa separadora para óleo ou elementos líquidos e pastosos;
- VI. possuir tratamento e projeto acústico, a ser monitorado pelo órgão municipal de meio ambiente (SEMAM), sendo a eficiência técnica de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto acústico e pela execução da obra,
- VII. os pisos das áreas de abastecimento, descarga e de troca de óleo deverão ter revestimento impermeável, com sistema de drenagem independente, do sistema de drenagem pluvial e de águas servidas, para o escoamento das águas residuárias, as quais deverão passar por caixas separadoras de resíduos de combustíveis, antes da disposição na

rede de águas pluviais.

**Art. 199** O estabelecimento que realizar serviços de lavagem de veículos, como *lava-car*, deverá atender às seguintes diretrizes construtivas:

- I. possuir uma cisterna para a captação das águas pluviais, as quais deverão ser utilizadas nos serviços de lavagem;
- II. se a área de lavagem de veículos estiver localizada a uma distância superior a 4,00m (quatro metros) das divisas, esta poderá ser descoberta e sem vedação nas laterais;
- III. se a área de lavagem de veículos estiver localizada a uma distância de até 4,00m (quatro metros) das divisas, esta deverá ser coberta e com vedação nas laterais, de forma que a atividade não interfira nos imóveis vizinhos e nos logradouros públicos;
- IV. para a coleta dos resíduos, a área de lavagem de veículos deverá possuir caixas de retenção de resíduos de areia, óleos e graxas, pelas quais deverão passar as águas de lavagem antes de serem lançadas à rede pública, conforme padrão estabelecido pelas normas técnicas da ABNT;
- V. outorga para utilização de água de poço pela Agência Executiva de Gestão das Águas da Paraíba.

**Art. 200** Os ferros-velhos/sucatas deverão ser cercados com gradil ou material semelhante que permita a visualização do interior do lote, possuir cobertura para os resíduos armazenados e solo impermeabilizado de forma a evitar possíveis contaminações.

**Parágrafo único.** O solo impermeabilizado a que se refere este artigo, é relativo ao local de ocupação dos ferros, devendo observar a taxa mínima de permeabilidade do solo definida na LUOS e demais regulamentação legal específica.

**Art. 201** A construção de galpões, depósitos e similares deverá ser executada com material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e estruturas de cobertura.

**Art. 202** As obras e edificações destinadas ao comércio, serviço de transporte, carregamento, depósito ou armazenagem de explosivos e fogos de artifício, munições e inflamáveis, inclusive gás liquefeito - GLP, independentemente da área utilizada, obedecerão às normas e regras estabelecidas pelo Ministério da Defesa e Corpo de Bombeiros do Estado

da Paraíba, concomitantemente às leis nacionais e estaduais de Meio Ambiente, Segurança Pública ou Defesa Civil, e, concorrentemente, às diretrizes urbanísticas locais e respectivas orientações da autoridade municipal competente.

**Art. 203** É permitida a implantação e construção de cemitérios em João Pessoa, públicos ou particulares, dos tipos convencional, vertical ou parque, dotados ou não de sistema de crematório, desde que obedecidos as disposições da LUOS em que se situar.

**§ 1º** Os cemitérios verticais deverão respeitar os limites de altura máxima da edificação conforme zona em que estiver inserido, de acordo com a LUOS.

**§2º** A altura das construções de túmulos, jazigos ou mausoléus, não poderá exceder o limite máximo de 3,00m (três metros) acima do perfil natural do lote, não se compreendendo, neste limite, as estátuas, pináculos ou cruzeiros.

**Art. 204** A construção, o funcionamento, a utilização, a administração, a delegação dos serviços e a regulação e fiscalização dos cemitérios públicos e particulares, bem como da execução dos serviços funerários, cemiteriais e de cremação no âmbito do Município de João Pessoa serão regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal.

**§1º** Quando o projeto de construção funerária exigir, para sua execução, conhecimentos de resistência e estabilidade, será exigida ART ou RRT de um profissional devidamente capacitado.

**§ 2º** Fica extensivo às construções nos cemitérios, no que lhes for aplicável, o que se contém neste COE, em relação às construções em geral.

## **CAPÍTULO X - DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA MUNICIPAL**

**Art. 205** A assistência técnica municipal para projeto e construção será organizada e promovida nas condições estabelecidas na Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, para a famílias que preencham os seguintes requisitos:

- I. possuir renda mensal familiar de até 03 (três) salários mínimos, ou outra faixa de renda que caracterize de interesse social, a critério do Município;
- II. ser residente no Município de João Pessoa;
- III. possuir um único lote em seu nome e com área de até 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), destinado exclusivamente à moradia própria, que será objeto da assistência.

**§1º.** O direito à assistência técnica previsto no *caput* abrange todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução da obra, a cargo de profissionais das áreas de arquitetura e engenharia, necessários para edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação.

**§2º.** O Município de João Pessoa poderá firmar parcerias com entidades de ensino, sociedade civil e iniciativa privada para a operacionalização e aperfeiçoamento da assistência técnica municipal disciplinada neste artigo.

**Art. 206** O Município manterá um acervo de projetos-padrão de edificações de até 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), de acordo com as premissas de acessibilidade, conforto ambiental e eficiência energética dispostas neste COE, com o intuito de apoiar as iniciativas das pessoas que não possuam habitação própria e que os requeiram para a construção de sua moradia.

**§ 1º** O requerimento deverá ser encaminhado ao órgão municipal competente, assinado pelo titular da propriedade do lote.

**§ 2º** O deferimento do pedido dependerá da comprovação do caráter social do projeto, devendo o Poder Executivo municipal emitir Alvarás para construções e reformas sob sua assistência e responsabilidade técnica.

**§ 3º** Os casos descritos neste artigo poderão ser dispensados do pagamento do valor da Licença para construção e recolherão documento de responsabilidade técnica atinente ao respectivo conselho profissional.

## **CAPÍTULO XI - DAS INFRAÇÕES, PENALIDADES E DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**

### **Seção I - Das Infrações e Penalidades**

**Art. 207** Constitui infração toda ação ou omissão que contraria as disposições deste COE e das legislações urbanísticas e regulamentos pertinentes ao assunto.

**§ 1º** Qualquer cidadão é parte legítima para denunciar infrações e formular sugestões destinadas a garantir o cumprimento das normas urbanísticas e edilícias em vigor, devendo a comunicação ser feita por meio eletrônico.

**§ 2º** São infrações aquelas ações ou omissões elencadas no ANEXO II deste COE, dentre outras estabelecidas neste COE.

**Art. 208** Responde pela infração quem, por ação ou omissão, lhe deu causa ou concorreu para sua prática ou dela se beneficiou.

**§ 1º** Para efeitos deste COE, poderão ser considerados infratores o proprietário ou possuidor legal do imóvel, o titular do Alvará, o autor do projeto, o responsável técnico pela obra e/ou o responsável pela edificação.

**§ 2º** A administração municipal, através de seu órgão competente, representará no CREA e/ou CAU, contra o profissional que no exercício de suas atividades profissionais, violar dispositivos desta lei e da legislação federal em vigor referente à matéria.

**§ 3º** Quando se verificar irregularidades em projeto ou plano e na execução de serviços e obras que configure infração de responsabilidade do profissional estabelecida neste código, idêntica penalidade será imposta à pessoa jurídica a qual esteja representando, que terá responsabilidade solidária.

**Art. 209** Sem prejuízo das sanções de natureza civil ou penal cabíveis, as infrações ora estabelecidas podem ser aplicadas, de forma concomitante e sem hierarquia obrigatória, com as penalidades de:

- I. multa;
- II. apreensão de máquinas, equipamentos, materiais ou outros bens;
- III. interdição parcial ou total, temporária ou definitiva, de edificação;
- IV. embargo de obras;
- V. cassação de Alvará de Construção e Alvará de Localização e Funcionamento;
- VI. demolição;
- VII. suspensão.

**§ 1º** As sanções a que se refere este COE não isentam o infrator da obrigação de regularizar e reparar o dano resultante da infração.

**§ 2º** A aplicação de uma das penalidades previstas neste COE não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

**§ 3º** A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que está sujeito, nos termos deste COE.

**Art. 210** As sanções serão aplicadas através da lavratura de Auto de Infração.

**Parágrafo único.** Quando as penalidades impostas forem aquelas relacionadas nos incisos II a VI do art. 209 deste COE, o Auto deverá ser acompanhado do termo respectivo.

**Art. 211** A penalidade de multa das infrações dispostas neste COE está detalhada no ANEXO II.

**§1º** As multas serão fixadas em UFIR (Unidade Fiscal de Referência do Município de João Pessoa) e cobradas em moeda oficial da República Federativa do Brasil.

**§2º** Ato do chefe do Poder Executivo Municipal estabelecerá critérios para aplicação de majoração dos valores das multas às infrações constantes no Anexo II.

**Art. 212** O cometimento de nova infração a este COE por um infrator anteriormente condenado, no período de 5 (cinco) anos, contado da data em que a decisão administrativa que o tenha condenado por infração anterior tenha se tornado definitiva, implicará:

- I. aplicação da multa em triplo, no caso de cometimento da mesma infração;
- II. aplicação da multa em dobro, no caso de cometimento de infração distinta;
- III. suspensão do registro de profissionais legalmente habilitados, do cadastro do Município, pelo período de 1 (um) ano, no caso de cometimento das mesmas infrações classificadas como gravíssimas no Anexo II.

**§1º** Enquanto estiver vigente a penalidade prevista no inciso III, o profissional e/ou a pessoa jurídica não poderão apresentar projeto nem plano para aprovação, iniciar serviços ou obras, nem prosseguir a que estiverem executando no Município de João Pessoa.

**§2º** É facultado ao proprietário de obra embargada, por força da penalidade prevista no inciso III, requerer ao órgão competente do Município a substituição do profissional, devendo comunicar a substituição ao CREA/CAU.

**§3º** Quando se verificar a substituição do profissional, na forma do parágrafo anterior, a administração municipal reconhecerá o novo responsável após este apresentar nova ART/RRT e registrar-se como responsável, assinando pela execução de todas as peças do projeto ou plano aprovado.

**§4º** O prosseguimento dos serviços e obras só poderá realizar-se após serem sanadas as irregularidades que tiverem dado motivo à suspensão.

**Art. 213** Poderão ser apreendidas coisas móveis, inclusive equipamentos, ferramentas, materiais e documentos existentes no canteiro de obras ou na edificação, que ofereçam risco

à coletividade, constituam prova material de infração a este COE ou interfiram no andamento da aplicação de penalidade.

**Parágrafo único.** Os objetos apreendidos serão recolhidos ao depósito da Prefeitura, observadas as formalidades legais e mediante termo.

**Art. 214** Considera-se interdição a providência legal de autoridade pública que determina a proibição imediata de uso de parte ou da totalidade da edificação, nos casos em que são observadas irregularidades quanto ao atendimento dos dispositivos deste COE.

**Art. 215** Havendo instabilidade e/ou risco iminente para os ocupantes ou para coletividade, devidamente verificada em vistoria do órgão competente, deverá ser interditada a edificação e exigida a sua desocupação caso essa esteja ocupada.

§ 1º A interdição será imposta por escrito e apenas após a vistoria efetuada pelo Município.

§ 2º Não atendida a interdição tomará o Município as providências cabíveis, sem prejuízo da aplicação de multa diária.

**Art. 216** As edificações em ruínas ou imóveis desocupados que estiverem ameaçados em sua estabilidade e resistência causando risco iminente deverão ser interditados ao uso, até que tenham sido executadas as providências adequadas.

**Parágrafo único.** Qualquer edificação poderá ser interditada, total ou parcialmente, em qualquer tempo, com o impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo ou dano de caráter público, ou houver desrespeito ao termo de embargo imposto pela Administração Municipal.

**Art. 217** Para solicitar a liberação da interdição, o requerente deverá protocolar o pedido de nova vistoria, demonstrando que a irregularidade encontrada no momento da interdição foi totalmente sanada.

§ 1º A interdição poderá ser liberada, independentemente de solicitação do proprietário ou possuidor legal, a critério do órgão municipal competente, se verificado que foram eliminadas as causas que a determinaram.

§ 2º Após vistoria será emitido o Termo de Liberação de Interdição.

**Art. 218** Considera-se embargo a providência legal de autoridade pública que susta o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução esteja em desacordo com a legislação vigente.

§ 1º O embargo determina a imediata paralisação da obra.

§ 2º O embargo será suspenso quando forem sanadas as causas que o determinaram.

§3º Em caso de obras realizadas em Condomínios, o embargo poderá ser de forma parcial.

**Art. 219** As obras em andamento serão embargadas quando:

- I. estiverem sendo executadas sem a necessária Licença e/ou projeto aprovado;
- II. o responsável técnico pela obra estiver com suspensão ou cassação de carteira pelo Conselho Regional correspondente;
- III. estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a estiver executando;
- IV. estiverem em desacordo com o projeto aprovado ou com o licenciamento emitido;
- V. situações previstas no ANEXO II; e
- VI. as contrapartidas não sejam executadas de acordo com este COE.

**Parágrafo único.** Verificada a procedência do embargo através de vistoria pela fiscalização, será lavrado o respectivo Termo de Embargo, sendo uma via entregue ao infrator.

**Art. 220** Para solicitar o levantamento do embargo, o requerente deverá protocolar o pedido de nova vistoria, demonstrando que a irregularidade encontrada no momento do embargo foi totalmente sanada.

§ 1º O embargo poderá ser suspenso, independentemente de solicitação do proprietário ou possuidor legal, a critério do órgão municipal competente, se verificado que foram eliminadas as causas que determinaram o embargo.

§ 2º Após vistoria será emitido o termo de levantamento do embargo.

**Art. 221** O embargo e a interdição serão comunicados ao interessado, estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.

§ 1º O embargo e a interdição deverão ser precedidos de vistoria feita pelo setor municipal competente.

§ 2º O departamento municipal competente deverá promover a desocupação compulsória da construção se houver insegurança manifesta com risco de vida ou de saúde para os seus ocupantes.

**Art. 222** Não cumpridas, no prazo estabelecido, as exigências que possam garantir a revogação do embargo e/ou interdição, será aplicada multa diária ao infrator.

§1º Constatada a situação prevista no *caput*, o agente autuante lavrará auto de infração, indicando o infrator, que será responsabilizado pela multa diária e o valor da multa diária.

§2º O valor da multa diária deverá ser fixado de acordo com os critérios estabelecidos neste COE, não podendo ser inferior a 5% (cinco por cento) e nem superior a 10% (dez por cento) do valor da multa simples máxima cominada para a infração.

§3º Lavrado o auto de infração, será aberto prazo de defesa nos termos estabelecidos na Seção III deste COE.

§4º A multa diária deixará de ser aplicada a partir da data em que o autuado apresentar ao órgão municipal competente documentos que comprovem a regularização da situação que deu causa à lavratura do auto de infração.

§5º Caso o agente autuante ou a autoridade competente verifique que a situação que deu causa à lavratura do auto de infração não foi regularizada, a multa diária voltará a ser imposta desde a data em que deixou de ser aplicada, sendo notificado o autuado, sem prejuízo da adoção de outras sanções previstas neste Código.

§6º Por ocasião do julgamento do auto de infração, a autoridade competente deverá, em caso de procedência da autuação, confirmar ou modificar o valor da diária, decidir o período de sua aplicação e consolidar o montante devido pelo autuado, para posterior execução.

§7º O valor da multa será consolidado e executado periodicamente após o julgamento final, nos casos em que a infração não tenha cessado.

§8º A celebração de termo de compromisso de reparação ou cessação dos danos encerrará a contagem da multa diária.

**Art. 223** Será aplicada a cassação do Alvará nos casos onde haja a impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra ou a interdição da construção e/ou obra executada em desacordo com as normas urbanísticas e edíficias.

**Art. 224** A demolição, parcial ou total, poderá ser imposta quando:

- I. houver incompatibilidade da obra ou edificação com a legislação vigente;
- II. houver risco para a segurança pública independentemente da irregularidade da obra ou edificação;
- III. a obra ou edificação não possuir o alvará que deveria ter sido previamente expedido pelo Município.

§ 1º A demolição determina a destruição total ou parcial da obra ou edificação.

§ 2º A demolição não será imposta nos casos em que for possível executar modificações que enquadrem a construção ou edificação nos dispositivos da legislação em vigor, se o pedido de regularização for apresentado no prazo de 5 (cinco) dias contados a partir da data de Notificação.

§ 3º No caso de risco iminente, a demolição deverá ser aplicada de imediato.

**Art. 225** A demolição administrativa, precedida de vistoria e laudo técnico, será comunicada com antecedência de 24h (vinte e quatro horas) do ato de demolição.

§ 1º No caso de a demolição ser efetuada pelo setor municipal competente, este deverá promover a desocupação compulsória da edificação, recolhendo-se o material proveniente da demolição e os objetos encontrados ao depósito público, se não retirados pelo proprietário ou possuidor legal.

§ 2º O valor dos serviços de demolição efetuados pela Administração será cobrado do infrator e, na hipótese de não pagamento, o valor será inscrito na dívida ativa.

§ 3º O material recolhido em conformidade com o parágrafo anterior será destinado para a execução de obras públicas pela administração, se não retirados pelo proprietário ou possuidor legal no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 4º Havendo impossibilidade da realização da demolição administrativa, por qualquer motivo, o processo será encaminhado para a Procuradoria do Município, para que sejam tomadas as medidas judiciais cabíveis em relação ao caso.

**Art. 226** As penalidades determinadas nos incisos II a VI do art. 209 deste COE poderão ser aplicadas a critério da autoridade julgadora, em conformidade com as definições desta Seção, independentemente de estarem expressamente estabelecidas no ANEXO II.

## Seção II - Das Medidas Preventivas

**Art. 227** Sempre que houver iminência de irregularidade que possa causar significativa lesão à ordem urbana, à saúde pública ou ao meio ambiente, a autoridade fiscal poderá adotar as seguintes medidas preventivas:

- I. apreensão de bens;
- II. interdição parcial ou total de edificação;
- III. embargo de obras.

§ 1º A medida preventiva a ser aplicada deverá recair na menos gravosa à edificação, desde que suficiente para eliminar o risco verificado ou para reduzi-lo a níveis aceitáveis.

§ 2º As medidas preventivas serão também aplicadas quando necessárias para apuração de irregularidades.

**Art. 228** A adoção de medidas preventivas dar-se-á independentemente de Notificação prévia, lavrado em termo específico, devendo ser declarada na lavratura do Auto de Infração, assegurado o exercício do direito de defesa nos termos da lei.

§ 1º O termo específico é entendido como de embargo, de interdição ou de apreensão.

§ 2º As medidas preventivas serão aplicadas nos casos previstos na Seção anterior.

## Seção III - Da Notificação e do Auto de Infração

**Art. 229** A Notificação é o documento formal que objetiva informar a pessoa física ou pessoa jurídica proprietária e/ou responsável técnico por uma obra, concluída ou em execução, sobre uma ou mais infrações identificadas nesta, bem como comunicar o prazo para sua devida regularização.

§ 1º O prazo para a regularização da situação constatada será arbitrado pela autoridade fiscal, conforme a gravidade da infração e/ou risco que ofereça à população e considerando as disposições de regulamentação específica.

§ 2º Em situações especiais, o prazo poderá ser aumentado, mediante requerimento fundamentado ao órgão municipal competente.

§ 3º Vencido o prazo de defesa da Notificação, a Fiscalização poderá proceder nova vistoria e, no caso da eliminação da infração, o processo será arquivado.

§ 4º Permanecendo a infração, será lavrado o Auto de Infração, com prazo de 10 (dez) dias para defesa e contestação.

**Art. 230** Considera-se notificado o infrator quando a Notificação ou Auto de Infração for lavrado(a) em sua presença ou na forma estabelecida no Art. 242 deste COE.

**Art. 231** Na Notificação deverão constar:

- I. local da(s) infração(s);
- II. fato constitutivo da infração; e
- III. prazo para a reparação da irregularidade infratora, quando couber.

**Art. 232** O Auto de Infração é o documento com a descrição da ocorrência que, por sua natureza, suas características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringidos os dispositivos deste COE.

**Parágrafo único.** O Auto de Infração poderá ser lavrado mesmo sem a precedência da Notificação prevista no art. 229 deste COE.

**Art. 233** No Auto de Infração deverão constar as seguintes indicações:

- I. data e horário em que foi verificada a infração;
- II. nome do proprietário ou possuidor legal e/ou do responsável técnico pela obra;
- III. nome, qualificação e endereço do autuado, se possível;
- IV. endereço da obra;
- V. descrição do fato ou ato que constitui a infração;
- VI. dispositivos legais que fundamentam a infração;
- VII. penalidade decorrente;
- VIII. intimação para correção da irregularidade, se for o caso;
- IX. concessão de prazo de 10 (dez) dias para que o infrator protocole defesa ou impugnação fundamentada;
- X. identificação e assinatura do autuante e do autuado ou de testemunha, quando necessário.

**Parágrafo único.** Lavrado o respectivo Auto de Infração, uma via deverá ser entregue ao autuado.

**Art. 234** O Auto de Infração será lavrado por infringência a quaisquer dispositivos deste COE, por autoridade fiscal do órgão competente, no momento da constatação da irregularidade ou esgotados o prazo concedido na Notificação Prévia.

**Art. 235** Transcorrido o prazo de defesa, sem a devida manifestação do interessado, o Auto de Infração será julgado à revelia.

**Parágrafo único.** A regularização de uma infração pelo seu saneamento não anula um Auto de Infração, que não poderá ser cancelado ou anulado quando tiver sido regular e fundamentadamente emitido.

**Art. 236** Quando, na Notificação e/ou lavratura do Auto de Infração, existir para o infrator obrigação a cumprir, o seu não cumprimento dentro do prazo fixado acarretará a imposição de multa, que poderá ser diária em virtude da gravidade da infração, arbitrada de acordo com os valores correspondentes à classificação da infração, até o cumprimento integral da obrigação, intimando o infrator, sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação vigente, em conformidade com o ANEXO II deste COE.

**Parágrafo único.** A multa diária mencionada no parágrafo anterior será aplicada a partir do dia seguinte ao término do prazo fixado para o cumprimento da obrigação.

#### **Seção IV - Da Defesa e do Recurso**

**Art. 237** Para efeitos deste COE, fica considerado como autoridade julgadora competente, em primeira instância, o Diretor de Fiscalização; e em segunda instância, o Secretário do órgão licenciador competente.

**Art. 238** O infrator poderá oferecer defesa ou impugnação do Auto de Infração no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados de sua ciência.

**§ 1º** A defesa contra o Auto de Infração far-se-á por petição, onde o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

**§ 2º** A defesa instaurará a fase contraditória do procedimento sem suspender medida preventiva eventualmente aplicada.

**§ 3º** Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá:

I. determinar, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização de diligência para

esclarecer questão duvidosa, fixando-lhe o prazo;

- II. indeferir as diligências consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias;
- III. solicitar o parecer da Procuradoria Geral do Município.

§ 4º Preparado o processo para decisão, a autoridade julgadora, de primeira instância, lavrará decisão no prazo de até 30 dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

§ 5º A autoridade julgadora competente declarará a penalidade ou o arquivamento do Auto de Infração, com justificativa em despacho fundamentado.

**Art. 239** Da decisão administrativa de primeira instância caberá recurso, interposto no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da ciência da decisão de primeira instância.

§ 1º O Autuado poderá apresentar ao órgão competente comprovante do recolhimento da multa, para anexação ao processo respectivo.

§ 2º Os recursos serão decididos pela autoridade de segunda instância, no prazo de 30 (trinta) dias, depois de ouvida a autoridade recorrida, a qual poderá reconsiderar a decisão anterior, no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

§ 3º A interposição do recurso será recebida com efeito suspensivo sobre a execução da decisão administrativa de imposição de penalidade de multa.

**Art. 240** A decisão administrativa de segunda instância, que será lavrada no prazo de até 30 dias, é irrecorrível em sede administrativa, e só poderá ser discutida através de ação judicial.

**Art. 241** Transcorridos os prazos previstos para recurso, sem que este tenha sido interposto ou sem que tenha havido o recolhimento da multa, será realizada a inscrição do débito em Dívida Ativa.

## Seção V - Das Disposições Gerais

**Art. 242** Será dada ciência dos principais atos do processo administrativo:

- I. pessoalmente, mediante a entrega de cópia do Auto e/ou termo respectivo ao próprio autuado, seu representante, mandatário ou preposto;
- II. por via postal registrada, acompanhada de cópia do Auto de Infração, com aviso de recebimento (AR) a ser datado, firmado e devolvido ao remetente;

- III. por publicação, no Diário Oficial do Município, na sua íntegra ou de forma resumida, quando improfícuos os meios previstos nos incisos I e II do caput, presumindo-se ciente 15 (quinze) dias úteis depois da publicação; ou
- IV. por qualquer outro meio que cumpra a finalidade de cientificar da aplicação da penalidade ao responsável, incluindo meios eletrônicos.

§ 1º O Auto e/ou termo mencionado no inciso I deste artigo será entregue mediante assinatura-recibo, datada no original, ou será lançada a informação da circunstância de que este não pode ou se recusa a assinar, em tais situações, sempre que possível, duas testemunhas assinarão o respectivo documento.

§ 2º Para fins deste artigo, notificações, autos de infração, termos de embargo e demais documentos poderão ser entregues aos mestres-de-obras, pedreiros, serventes, encarregados, seguranças, porteiros, prestadores de serviços, dentre outros, que estiverem exercendo atividade profissional no canteiro de obras ou nas edificações já finalizadas, se o proprietário ou possuidor do imóvel não estiver no local da obra ou edificação.

§3º Para fins de cumprimento do disposto no inciso IV do caput, o requerente deve manter o endereço eletrônico sempre atualizado junto ao cadastro municipal e/ou portal da Prefeitura Municipal de João Pessoa.

**Art. 243** As omissões ou incorreções de autos não acarretarão em nulidade quando no processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração ou do infrator.

**Art. 244** Para efeito deste COE, entende-se como autoridade fiscal competente os servidores que exerçam as funções fiscalizadoras e educativas, fazendo cumprir as leis e seus regulamentos, expedindo informações, lavrando autos de infrações, dentre outros autos e/ou termos pertinentes, quando for o caso, visando a prevenção e a repressão de tudo o que possa contrariar as disposições deste COE.

§ 1º Às autoridades a que se refere o *caput* deste artigo será garantido o livre acesso em todos os lugares onde houver necessidade de exercer a ação que lhes é atribuída.

§ 2º As ordens emanadas das autoridades fiscalizadoras deverão ser cumpridas sob pena de multa em conformidade com o ANEXO II.

## CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E GERAIS

### Seção I - Das Disposições Transitórias

**Art. 245** As normas fixadas durante a vigência das legislações anteriores seguirão o disposto no artigo 129 e incisos da Lei Complementar nº 166, de 29 de abril de 2024.

**Parágrafo único.** Os projetos de arquitetura em trâmite nos órgãos e entidades municipais, assim como as obras em execução no Município de João Pessoa, devem ser analisados tendo por fundamento a versão das normas técnicas da ABNT e do Corpo de Bombeiros Militar do Estado da Paraíba vigentes à época do protocolo do requerimento de aprovação ou habilitação.

**Art. 246** Os projetos já licenciados, aprovados sob a vigência das legislações anteriores, perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de licenciamento.

**§1º** Considera-se obra iniciada, para fins de aplicação do disposto neste artigo, a obra cuja construção da fundação estrutural tenha sido concluída e a construção do sistema de vedação vertical iniciada, devendo esta condição ser comprovada conforme regulamentação específica.

**§2º** A vistoria da obra que afere os parâmetros de acessibilidade, para fins da emissão do Habite-se, deve ser feita com base na versão das normas técnicas da ABNT e do Corpo de Bombeiros do Estado da Paraíba constante do projeto aprovado.

**Art. 247** Na tramitação de processos em licenciamento, o Requerente terá o prazo de 30 (trinta) dias para atender às exigências do órgão municipal competente, contados da data de sua ciência, sob pena de indeferimento do processo.

**Art. 248** Todos os futuros processos de licenciamento e/ou de aprovação de projeto estão sujeitos aos procedimentos, prazos, parâmetros e demais disposições previstas neste COE.

**§ 1º** Os pedidos de alteração de projetos de pré-análises aprovados perderão sua validade após a entrada em vigor desta lei.

§ 2º Os pedidos de alteração de projetos com Alvarás expedidos durante a vigência da legislação anterior, que estejam em vigor, e que tenham sido protocolados após o início da vigência deste COE, serão analisados de acordo com o presente COE.

## Seção II - Das Disposições Gerais

**Art. 249** Todas as Normas Técnicas Brasileiras da ABNT e do Corpo de Bombeiros do Estado da Paraíba vigentes, a serem criadas ou substituídas serão aplicadas em consonância com este COE.

**Art. 250** A revisão ou a edição de novas Normas Técnicas Brasileiras da ABNT e do Corpo de Bombeiros do Estado da Paraíba que venham a atualizar ou substituir os conteúdos das normas deverão ser automaticamente observadas.

**Art. 251** As propostas de alterações e/ou emendas deste COE serão submetidas preliminarmente a exame e parecer da SEPLAN e, posteriormente, ao Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), na forma estabelecida na Lei do Plano Diretor Municipal.

**Art. 252** É vedada a inclusão de dívidas ativas originárias da aplicação das multas aplicadas pelo descumprimento deste Código em Leis específicas de Programas Especiais de Regularização de Débitos Municipais.

**Art. 253** Casos omissos referentes à matéria deste COE serão apreciados pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU.

§ 1º Nas omissões será admitida a interpretação análoga das normas contidas neste COE.

§ 2º Casos em que necessitem maiores detalhamentos serão regulamentados por atos do poder executivo municipal.

**Art. 254** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação ficam revogadas todas as demais disposições em contrário.

## ANEXO I – GLOSSÁRIO

- I. **Acessibilidade**: 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 pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.
- II. **Acessível**: espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias ou elemento que possa ser alcançado, acionado, utilizado e vivenciado por qualquer pessoa.
- III. **Acréscimo**: aumento de área construída de uma edificação, feita durante ou após a conclusão da mesma, quer em sentido horizontal quer no sentido vertical, ou em ambos os sentidos.
- IV. **Alinhamento do lote, testada ou frente do lote**: linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público.
- V. **Alvará**: documentos oficiais que autorizam a execução de obras ou serviços.
- VI. **Andaime**: estrutura provisória de metal ou madeira necessária à execução de obras em edificações ou para a sua construção.
- VII. **Área construída**: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação calculada pelos seus perímetros externos, sendo ressalvadas as áreas não computáveis na Taxa de Ocupação e no Índice de Aproveitamento.
- VIII. **Áreas molhadas**: áreas da edificação cuja condição de uso e exposição poderá resultar na formação de lâmina de água (como banheiro com chuveiro, área de serviço e áreas descobertas).
- IX. **Área privativa**: área destinada à utilização exclusiva do proprietário ou locatário da unidade autônoma imobiliária, sendo delimitada pelas superfícies externas das suas paredes perimetrais e pelos eixos de paredes internas compartilhadas com unidades vizinhas ou área comum.

- X. Assinatura-recibo:** assinatura realizada pelo notificado ou autuado, seu representante, mandatário ou preposto que comprove o recebimento de Notificação, de Auto e/ou de termo entregue pela autoridade fiscal competente.
- XI. Ático:** espaço/câmara de ar entre o telhado e o forro ou laje.
- XII. Balanço:** parte da construção que excede no sentido horizontal a prumada de uma parede externa do pavimento imediatamente inferior.
- XIII. Beiral:** aba do telhado que excede a prumada de uma parede externa da edificação.
- XIV. Calçada:** parte da via reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e para outros fins.
- XV. Cisterna:** dispositivo com objetivo de reter os excedentes hídricos localizados, resultantes da microdrenagem utilizando de dispositivos impermeáveis, de modo a acumular as águas pluviais e possibilitar o seu aproveitamento para fins de irrigação, limpeza e outros usos que não constituam abastecimento para uso na alimentação e higiene.
- XVI. Cobertura:** espaço de acesso restrito destinado ao conjunto de elementos ou componentes, dispostos no topo da construção, com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais e salubridade, auxiliar na proteção das demais partes da edificação da deterioração por agentes naturais e dispor componentes de instalações prediais, como caixa d'água, casa de máquinas, para-raios, antenas.
- XVII. Compartimento:** espaço delimitado de uma edificação, definido pela sua função.
- XVIII. Cota:** medida de distância expressa em metros, paralela a uma superfície e entre dois pontos dados.
- XIX. Declividade:** inclinação, dada pela diferença de altura entre dois pontos distantes entre si em um plano horizontal.
- XX. Demolição:** derrubada parcial ou total de construção.
- XXI. Divisa:** linha divisória contínua que separa um lote/gleba de outro, podendo ser divisas laterais, esquerda e direita, e divisa de fundo, quando houver, utilizando como referência, o observador dentro do lote de frente para o logradouro público.
- XXII. Duto de ventilação:** espaço vertical ou horizontal delimitado no interior de uma edificação destinado apenas à ventilação.
- XXIII. Esquina:** espaço da calçada constituído pela área de confluência de duas vias.

- XXIV. Fachada:** representação gráfica por meio da projeção vertical ortogonal de cada um dos lados planos externos de uma edificação.
- XXV. Índice de aproveitamento:** relação entre a área construída computável e a área do terreno.
- XXVI. Logradouro público:** toda parcela de território de propriedade pública e de uso coletivo da população.
- XXVII. Lote:** área resultante do parcelamento de gleba, com frente para via pública, com infraestrutura básica, e destinado a receber uso e ocupação do solo, com ou sem edificação.
- XXVIII. Marquise:** estrutura em balanço ou atirantada, na parte externa de uma edificação, projetada com a função de cobertura e proteção da fachada e/ou ao abrigo de pedestres.
- XXIX. Meio-fio ou guia:** arremate entre o plano da calçada e a pista de rolamento de um logradouro por meio de barreira física, constituída por borda de granito ou concreto, localizada ao longo de rua, rodovia ou limite de calçada, e com altura determinada por órgão público competente.
- XXX. Mezanino:** complemento de um pavimento que o divide na sua altura e é aberto para ele em ao menos uma de suas faces verticais.
- XXXI. Muro de arrimo:** muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1,00m (um metro).
- XXXII. Passeio:** parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.
- XXXIII. Pavimento:** cada um dos pisos de uma edificação coberto parcial ou totalmente, obedecendo as medidas de pé-direito (PD) e pé-esquerdo(PE).
- XXXIV. Pé-direito (PD):** distância vertical entre o piso e o teto acabado de um pavimento.
- XXXV. Pé-esquerdo (PE):** distância vertical entre dois pisos acabados em diferentes pavimentos sobrepostos um ao outro.
- XXXVI. Pérgula ou caramanchão:** conjunto de elementos horizontais ou inclinados, vazados entre si e sempre descoberto.

- XXXVII. Platibanda:** mureta no prolongamento das paredes-mestras, acima dos beirais ou laje de cobertura.
- XXXVIII. Porão:** pavimento que tenha, no mínimo, a quarta parte de seu pé-direito abaixo do terreno circundante, ou pé-direito igual ou inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando o nível do seu piso estiver no nível do terreno circundante.
- XXXIX. Rampa:** inclinação da superfície de piso maior ou igual a 5% (cinco por cento) em sentido longitudinal ao da circulação.
- XL. Recuo:** distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta.
- XLI. Reservatório de contenção ou de detenção de cheias:** dispositivo que tem como objetivo reter excedentes hídricos localizados, resultantes da microdrenagem, podendo se constituir de sumidouros com dispositivos que permitam a infiltração para o aquífero; são dispositivos abertos ou fechados capazes de reter e acumular parte das águas pluviais, provenientes de chuvas intensas, que tem por função regular a vazão de saída em um valor desejado, aliviando, assim, os canais ou galerias a jusante responsáveis pela drenagem pública.
- XLII. Sacada:** área descoberta anexa à estrutura da edificação e que funciona como abertura externa da edificação, podendo existir a partir do primeiro pavimento acima do térreo, com porta de acesso.
- XLIII. Saque:** projeção de área construída em balanço.
- XLIV. Sótão:** espaço utilizável sob a cobertura, com pé-direito variável na inclinação, não sendo considerado pavimento da edificação, respeitadas as condições determinadas neste código.
- XLV. Subsolo:** pavimento situado inteiramente abaixo do nível do meio-fio.
- XLVI. Semissubsolo:** pavimento semienterrado, cuja parte aflorada tenha altura máxima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) medida a partir do nível do meio-fio.
- XLVII. Tapume:** vedação provisória usada durante uma obra de demolição ou construção civil.
- XLVIII. Térreo:** primeiro pavimento de uma edificação com acesso direto ao logradouro público e piso situado entre o nível do meio-fio e até 1m (um metro) acima deste, excetuado no caso de existência de semissubsolo.

- XLIX.** **Varanda:** área coberta em balanço ou que partilha a mesma cobertura do restante da edificação, que funciona como abertura externa a um ou mais cômodos da edificação, acessada por porta.
- L.** **Vistoria:** diligência para verificar as condições de uma obra, instalação ou exploração de qualquer natureza.

MINUTA DE LEI

## ANEXO II – INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Quadro 1: Infrações e penalidades**

ARTIGO INFRINGIDO	DESCRIÇÃO INFRAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO DA INFRAÇÃO	INFRATOR			OUTRAS PENALIDADES
			TITULARIDADE DO IMÓVEL	AUTOR DO PROJETO	ART/RRT DA OBRA	
TODOS OS ARTIGOS	INFRAÇÃO DE QUALQUER DISPOSIÇÃO DESTE COE PARA A QUAL NÃO HAJA PENALIDADE EXPRESSAMENTE ESTABELECIDO NESTE COE, NO CÓDIGO DE POSTURAS OU EM OUTRAS LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS CORRELATAS.	MÉDIA	X	X	X	DEMAIS PENALIDADES APLICÁVEIS AO CASO.
ART. 3º	INICIAR OBRA DE SEM O RESPECTIVO ALVARÁ.	GRAVÍSSIMA	X		X	EMBARGO DA OBRA DE REFORMA; ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB.
ART. 3º	EXECUTAR SERVIÇO DE PAVIMENTAÇÃO SEM AUTORIZAÇÃO DO ÓRGÃO MUNICIPAL COMPETENTE.	GRAVÍSSIMA		X	X	
ARTS. 5º, 169, 173, 179, 184 E 200	EXECUTAR OBRA PASSÍVEL DE CONTAMINAÇÃO DO SOLO, DO LENÇOL FREÁTICO OU COM PASSIVO AMBIENTAL.	GRAVÍSSIMA	X	X	X	
ARTS. 6º, 128, 129, 131, 132, 133, 134, 135, 165, 166 E 175	EXECUTAR OBRAS EM DESACORDO COM O ESTABELECIDO NESTE CÓDIGO QUANTO À ACESSIBILIDADE.	GRAVÍSSIMA	X	X	X	ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB.
ARTS. 12 E 18	NÃO IMPLANTAÇÃO DO RESERVATÓRIO DE CONTENÇÃO E/OU DE CAPTAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS, QUANDO FOR O CASO, E/OU MANUTENÇÃO ADEQUADA	MÉDIA	X	X	X	
ART. 15	EXECUTAR OBRAS SEM ADOTAR AS MEDIDAS DE SEGURANÇA, SEGUNDO O PORTE, USO E AS ESPECIFICIDADES DA EDIFICAÇÃO.	GRAVÍSSIMA	X		X	EMBARGO DA OBRA; ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB.
ARTS. 15 E 20	EXECUTAR OBRAS SEM RESPONSÁVEL TÉCNICO, DE ACORDO COM AS DISPOSIÇÕES DESTE COE.	GRAVÍSSIMA	X			EMBARGO DA OBRA; ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB.
ARTS. 15, 21 E 30	OMITIR OU NÃO INFORMAR DADOS RELEVANTES NO PROCESSO DE LICENCIAMENTO, INDUZINDO INTERPRETAÇÕES DIVERSAS DOS FATOS, OU PRESTAR INFORMAÇÃO INVERDÍDICA À ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA.	GRAVÍSSIMA	X	X	X	EMBARGO DA OBRA; CASSAÇÃO DA ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO; ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB.
ARTS. 15 E 16	NÃO RESTAURAR CALÇADAS, VIAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS APÓS OBRA.	GRAVÍSSIMA	X		X	
ARTS. 16, 140, 141, 142, 143, 144 E 146	EXECUTAR A CALÇADA EM DESCONFORMIDADE COM O PROJETO APROVADO E/OU PADRÃO MUNICIPAL, COM ESTE CÓDIGO, OUTRAS LEGISLAÇÕES E NORMAS DE ACESSIBILIDADE OU NÃO EXECUTÁ-LA.	GRAVÍSSIMA	X		X	EMBARGO DA OBRA.

ARTIGO INFRINGIDO	DESCRIÇÃO INFRAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO DA INFRAÇÃO	INFRATOR			OUTRAS PENALIDADES
			TITULARIDADE DO IMÓVEL	AUTOR DO PROJETO	ART/RRT DA OBRA	
ART. 17	EXECUTAR OBRAS SEM O DEVIDO CONTROLE DAS ÁGUAS PLUVIAIS QUE INCIDEM SOBRE O LOTE DURANTE A OBRA E APÓS SUA CONCLUSÃO; E PERMITIR INFILTRAÇÕES, GOTEIRAS E DESPEJOS DE ÁGUAS PLUVIAIS SOBRE O LOTE VIZINHO E À LOGRADOUROS PÚBLICOS, BEM COMO ASSOREAMENTO OU POLUIÇÃO EM BUEIROS E GALERIAS A QUE DER CAUSA.	GRAVÍSSIMA	X		X	
ART. 22	NÃO FIXAR A PLACA DA OBRA CONFORME ESTE COE.	LEVE	X			ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB.
ART. 23	NÃO COMUNICAR ALTERAÇÃO DE RESPONSÁVEL TÉCNICO.	LEVE	X			
ART. 25	NÃO MANTER NO CANTEIRO DE OBRAS CÓPIA DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DO PROJETO APROVADO	LEVE	X		X	ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB.
ART. 36	ALVARÁ IRREGULAR, FORA DO PRAZO DE VALIDADE.	GRAVÍSSIMA	X		X	EMBARGO DA OBRA; CASSAÇÃO DA LICENÇA DE OBRAS;
ART. 37	EXECUTAR OBRAS EM DESCONFORMIDADE COM O PROJETO APROVADO, EM CONFRONTO COM O ALVARÁ CONCEDIDO	MÉDIA	X		X	EMBARGO DA OBRA; CASSAÇÃO DA LICENÇA DE OBRAS.
PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 37, § 4º DO ART. 126	EXECUTAR OBRA FORA DOS LIMITES DE ALTURA MÁXIMA NA FAIXA DE 500M DA ORLA	GRAVÍSSIMA	X	X	X	EMBARGO DA OBRA; CASSAÇÃO DA LICENÇA DE OBRAS; ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB.
ART. 38	NÃO COMUNICAR FORMALMENTE A PARALISAÇÃO OU O REINÍCIO DA OBRA	LEVE	X		X	
ART. 38	PARALISAR OBRAS SEM ATENDER AOS CRITÉRIOS DE SEGURANÇA	GRAVÍSSIMA	X		X	ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB.
ART. 41	DEMOLIR EDIFICAÇÃO SEM O DEVIDO LICENCIAMENTO	GRAVÍSSIMA	X		X	ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB.
ARTS. 42, 224	NÃO DEMOLIR A EDIFICAÇÃO AMEAÇADA DE DESABAMENTO OU QUE NÃO SEJA PASSÍVEL DE REGULARIZAÇÃO, NO PRAZO MÁXIMO DE ATÉ 60 (SESSENTA) DIAS DO RECEBIMENTO DA NOTIFICAÇÃO PELO RESPONSÁVEL	GRAVÍSSIMA	X			INTERDIÇÃO DA EDIFICAÇÃO.
ART. 46	SOLICITAR VISTORIA PARA HABITE-SE OU ACEITE-SE SEM TER CONCLUÍDO DE FORMA DEFINITIVA A OBRA	GRAVÍSSIMA	X		X	
ARTS. 46, 54, 193	NÃO IMPLANTAÇÃO, OU IMPLANTAÇÃO EM DESACORDO COM O COE, DE DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS	GRAVÍSSIMA	X		X	
ART. 49	OCUPAR IMÓVEL SEM HABITE-SE OU ACEITE-SE CORRESPONDENTE	GRAVÍSSIMA	X		X	
ART. 50	NÃO ADOTAR MEDIDAS E EMPREGAR EQUIPAMENTOS NECESSÁRIOS À PROTEÇÃO E À SEGURANÇA DOS QUE NELA TRABALHAM, PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO DA EXECUÇÃO DA OBRA.	GRAVÍSSIMA			X	

ARTIGO INFRINGIDO	DESCRIÇÃO INFRAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO DA INFRAÇÃO	INFRATOR			OUTRAS PENALIDADES
			TITULARIDADE DO IMÓVEL	AUTOR DO PROJETO	ART/RRT DA OBRA	
ART. 51	NÃO MANTER A CALÇADA E LOGRADOURO PÚBLICO LIVRES E EM CONDIÇÕES DE USO PARA OS PEDESTRES DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA	GRAVÍSSIMA	X		X	APREENSÃO DE MATERIAL; COBRANÇA DA DESPESA DA REMOÇÃO.
ART. 52	NÃO REALIZAR O ISOLAMENTO E A COLOCAÇÃO DE ELEMENTOS DE SEGURANÇA E PROTEÇÃO DO CANTEIRO DE OBRAS, COMO TAPUMES, GALERIAS, ANDAIMES E TELAS DE ACORDO COM A NR-18 E DEMAIS NORMAS VIGENTES.	GRAVE	X		X	
ART. 52, §2º	PREJUDICAR A VISUALIZAÇÃO DE PLACAS DE SINALIZAÇÃO E DE INFORMAÇÃO, A EFICIÊNCIA DE EQUIPAMENTOS DE ILUMINAÇÃO E DE SINALIZAÇÃO, A ARBORIZAÇÃO PÚBLICA E O ACESSO ÀS INSTALAÇÕES DE CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS.	GRAVE	X		X	
ART. 52, §8º	NÃO MANTER TAPUMES EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO E SEGURANÇA	GRAVE	X		X	
ART. 52, §9º	MANTER TAPUMES, ANDAIMES E MATERIAL DE OBRA SOBRE A CALÇADA PÚBLICA POR PRAZOS SUPERIORES AOS LIMITES LEGAIS	GRAVE	X		X	
ART. 54, PARÁGRAFO ÚNICO	UTILIZAR O LOGRADOURO PÚBLICO, DE PARQUE, DE MARGENS DE CURSO D'ÁGUA E DE ÁREAS VERDES PARA DEPÓSITO OU DESCARTE DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DE TERRAPLANAGEM.	GRAVÍSSIMA	X		X	
ART. 55	NÃO REMOVER, COLETAR E TRANSPORTAR ATÉ OS LOCAIS APROPRIADOS PARA RECEBEREM DESCARTE TODO O VOLUME DE RESÍDUOS SÓLIDOS DE CONSTRUÇÃO, OBRAS OU DE DEMOLIÇÃO	GRAVÍSSIMA	X		X	
ARTS. 58, 59 E 60	NÃO ADOPTAR MEDIDAS DE SEGURANÇA EM ESCAVAÇÕES, ATERROS E OBRAS DE TERRAPLANAGEM PARA EVITAR O DESLOCAMENTO DE TERRA NAS DIVISAS DO LOTE EM CONSTRUÇÃO OU EVENTUAIS DANOS AOS IMÓVEIS, ÀS EDIFICAÇÕES VIZINHAS E/OU LOGRADOURO PÚBLICO.	GRAVÍSSIMA	X	X	X	EMBARGO DA OBRA; ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB; CORREÇÃO DOS DANOS COMETIDOS.
ART. 61	INICIAR AS ESCAVAÇÕES, MOVIMENTOS DE TERRA, ARRIMOS, TALUDES, DRENAGENS E OUTROS PROCESSOS DE PREPARAÇÃO E DE CONTENÇÃO DO SOLO, ANTERIOR À EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DA DEVIDA ANUÊNCIA DO ÓRGÃO MUNICIPAL AMBIENTAL, NA FORMA PREVISTA NESTE ARTIGO.	GRAVÍSSIMA	X		X	
ART. 62	NÃO ASSEGURAR, EM TODA ÁREA INTERNA DE QUALQUER OBRA, A CONTENÇÃO CONTRA O ARRASTAMENTO DE TERRAS E RESÍDUOS, NA FORMA PREVISTA NESTE ARTIGO.	GRAVÍSSIMA	X		X	EMBARGO DA OBRA; ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB; CORREÇÃO DOS DANOS COMETIDOS.
ART. 80	EXECUTAR ALICERCES DE EDIFICAÇÕES, FUNDAÇÕES E SUB-BASES FORA DOS LIMITES DO LOTE	GRAVÍSSIMA	X	X	X	EMBARGO DA OBRA; CASSAÇÃO DA LICENÇA DE OBRAS.

ARTIGO INFRINGIDO	DESCRIÇÃO INFRAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO DA INFRAÇÃO	INFRATOR			OUTRAS PENALIDADES
			TITULARIDADE DO IMÓVEL	AUTOR DO PROJETO	ART/RRT DA OBRA	
ART. 81, 82, 84 E 85	EXECUTAR PAREDES E COBERTURAS EM DESACORDO COM OS ARTIGOS	MÉDIA	X	X	X	
ARTS. 92, 93, 94, 95, 96, 97, 101, 102 E 125	EXECUTAR OBRAS COM ABERTURAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO EM DESACORDO COM ESTA LEGISLAÇÃO	GRAVE	X	X	X	ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB.
ART. 98 E 99	NÃO ATENDER AO DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DISPOSTO NESTE COE PARA OS FOSSOS DE ILUMINAÇÃO.	GRAVE	X	X	X	ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB.
ARTS. 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114 E 115	EXECUTAR ELEMENTOS EM PROJEÇÃO SOBRE A CALÇADA PÚBLICA OU EM DESACORDO COM ESTA LEGISLAÇÃO	GRAVÍSSIMA	X		X	
ARTS. 116, 126 E 203	EXECUTAR OBRA FORA DOS LIMITES DE ALTURA MÁXIMA	GRAVÍSSIMA	X	X	X	EMBARGO DA OBRA; ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB ou CREA/PB.
ARTS. 123, 124, 125, 126, 137 E 139	EXECUTAR OBRAS COM MEZANINO, SÓTÃO, COBERTURA-TERRAÇO E/OU PÉRGULAS E CARAMANCHÕES EM DESACORDO COM ESSA LEGISLAÇÃO E/OU NORMAS TÉCNICAS PERTINENTES	MÉDIA	X	X	X	
ART. 117	DEFINIR REFERÊNCIA DE NÍVEL DE FORMA DIVERGENTE DAS DEFINIÇÕES APRESENTADAS NO ART. 117 E/OU DESCUMPRIR EXIGÊNCIAS APRESENTADAS NESTE ARTIGO	MÉDIA	X		X	EMBARGO DA OBRA.
ARTS. 118, 119, 120	EXECUTAR ELEMENTOS QUE EMITAM EFLUENTES ATMOSFÉRICOS SEM GARANTIR A BOA DISPERSÃO DOS GASES E, QUANDO FOR EXIGIDO, CONTROLE DE EMISSÃO DAS PARTÍCULAS/POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA	GRAVÍSSIMA	X	X	X	PROIBIÇÃO DA UTILIZAÇÃO
ARTS. 121 E 122	EXECUTAR OBRAS COM PÉ-DIREITO E/OU PÉ-ESQUERDO EM DESACORDO COM ESTA LEGISLAÇÃO	MÉDIA	X		X	
ARTS. 141, 142, 149, 150, 152 E 154	NÃO EXECUTAR MUROS, GRADIS E/OU FECHAMENTOS OU EXECUTÁ-LOS EM DESCONFORMIDADE COM ESTE COE	MÉDIA	X	X	X	
ART. 145	OBSTRUIR A FAIXA DE PASSEIO COM QUALQUER TIPO DE OBSTÁCULO QUE IMPEÇA OU DIFICULTE O TRÂNSITO DE PEDESTRES OU CONSTRUIR RAMPA DE ACESSO AO LOTE SOBRE A FAIXA DE PASSEIO	GRAVÍSSIMA	X	X	X	
ART. 147	PLANTAR ÁRVORES EM CALÇADAS PÚBLICAS SEM CONSULTA AO ÓRGÃO MUNICIPAL COMPETENTE E EM DESCONFORMIDADE COM O MANUAL DE ARBORIZAÇÃO URBANA	GRAVÍSSIMA	X			
ART. 151	NÃO EXECUTAR MUROS DE ARRIMO QUANDO CORTE OU ATERRO OCORRER JUNTO ÀS DIVISAS DO LOTE OU NO ALINHAMENTO OU EXECUTÁ-LO EM DESACORDO COM ESTE COE	GRAVÍSSIMA	X	X	X	
ART. 153	MODIFICAR, DANIFICAR, DEMOLIR OU UTILIZAR MURO DO LOTE VIZINHO, SEM A AUTORIZAÇÃO	GRAVÍSSIMA	X		X	

ARTIGO INFRINGIDO	DESCRIÇÃO INFRAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO DA INFRAÇÃO	INFRATOR			OUTRAS PENALIDADES
			TITULARIDADE DO IMÓVEL	AUTOR DO PROJETO	ART/RRT DA OBRA	
	DO PROPRIETÁRIO DESTA E SEM OBSERVAR A LEGISLAÇÃO.					
ART. 155	INSTALAR CERCA ENERGIZADA EM DESCONFORMIDADE COM ESTE CÓDIGO E NORMAS TÉCNICAS.	GRAVÍSSIMA	X		X	
ARTS. 156, 157, 158, 159, 160 E 161	EXECUTAR OBRAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS EM DESCONFORMIDADE COM ESTE CÓDIGO E OUTRAS EXIGÊNCIAS MUNICIPAIS, ESTADUAIS E FEDERAIS.	MÉDIA	X	X	X	EMBARGO DA OBRA.
ARTS. 162, 163 E 164	NÃO INSTALAR EQUIPAMENTOS PARA DESLOCAMENTO VERTICAL QUANDO EXIGIDO, OU INSTALÁ-LOS EM DESCONFORMIDADE ÀS EXIGÊNCIAS DESTA E DE MAIS LEGISLAÇÕES E NORMAS TÉCNICAS PERTINENTES.	GRAVÍSSIMA	X	X	X	
ARTS. 177 E 178	NÃO IMPLANTAR SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E/OU REDE DE ESGOTO OU SISTEMA ESTABELECIDO NESTE COE.	GRAVÍSSIMA	X		X	
ART. 170	NÃO DESTINAR AS ÁGUAS RESIDUÁRIAS, EM ESPECIAL AQUELAS DECORRENTES DO ESGOTAMENTO DE PISCINAS, AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO, OU DESTINÁ-LAS NO SISTEMA DE DRENAGEM E MANEJO DE ÁGUAS PLUVIAIS URBANAS.	GRAVÍSSIMA	X	X	X	
ART. 171	IMPERMEABILIZAR O LOTE SEM OBSERVAR A TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA ESTABELECIDA PELA LUOS OU EM DESCONFORMIDADE COM AS EXIGÊNCIAS DESTA E DE MAIS LEGISLAÇÕES E NORMAS TÉCNICAS PERTINENTES.	GRAVÍSSIMA	X		X	EMBARGO DA OBRA; CASSAÇÃO DA LICENÇA DE OBRAS; ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB OU CREA/PB.
ART. 172	IMPEDIR A CANALIZAÇÃO DE DRENAGEM E/OU SUA MANUTENÇÃO NO IMÓVEL PARA ATENDER IMÓVEL A MONTANTE, QUANDO O VIZINHO NÃO TIVER OUTRA ALTERNATIVA DE SOLUÇÃO NATURAL.	GRAVÍSSIMA	X			
ARTS. 174, 187 E 191	CONSTRUIR EDIFICAÇÕES SEM HIDRÔMETRO, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS EM LOGRADOUROS SERVIDOS POR REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA, SEM TUBULAÇÃO PARA TELECOMUNICAÇÕES OU SEM MEDIDORES E TRANSFORMADORES INDIVIDUAIS, DE ACORDO COM O PREVISTO NESTE CÓDIGO	GRAVE	X	X	X	
ART. 181	CONSTRUIR RESERVATÓRIOS DE ÁGUA EM DESCONFORMIDADE COM O ESTABELECIDO NO ART. 181	GRAVE	X	X	X	
ARTS. 182 E 185	DEIXAR DE CANALIZAR AS ÁGUAS PLUVIAIS PROVENIENTES DE SUA CONSTRUÇÃO OU LIGÁ-LAS À REDE DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO	GRAVE	X		X	
ART. 184	EXECUTAR OBRA EM LOTE IMPRÓPRIO, ALAGADIÇO E/OU EM TALVEGUES SEM AS RESPECTIVAS ADEQUAÇÕES E/OU CORREÇÕES.	GRAVÍSSIMA	X	X	X	EMBARGO DA OBRA; CASSAÇÃO DA LICENÇA DE OBRAS; ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO DE INFRAÇÃO AO CAU/PB OU CREA/PB.

ARTIGO INFRINGIDO	DESCRIÇÃO INFRAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO DA INFRAÇÃO	INFRATOR			OUTRAS PENALIDADES
			TITULARIDADE DO IMÓVEL	AUTOR DO PROJETO	ART/RRT DA OBRA	
ART. 197	NÃO EXECUTAR O DEVIDO TRATAMENTO ACÚSTICO NAS EDIFICAÇÕES COM ATIVIDADE ESPECÍFICA PARA REUNIÕES EM GERAL QUE UTILIZEM SONS MECÂNICOS E ALTO FALANTES, E OUTROS USOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS QUE GEREM RUÍDOS.	GRAVÍSSIMA	X	X	X	
ARTS. 198 E 199	NÃO ATENDER ÀS EXIGÊNCIAS DISPOSTAS NO ART. 198 E 199 PARA AS INSTALAÇÕES E EDIFICAÇÕES DESTINADAS A ABRIGAR ATIVIDADES DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COMO LAVAGEM DE VEÍCULOS, OFICINAS PARA REPARO E REFORMA DE VEÍCULOS E SIMILARES.	GRAVÍSSIMA	X			
ART. 200	CONSTRUIR FERRO-VELHOS/SUCATAS QUE NÃO SEJAM CERCADOS COM GRADIL OU MATERIAL SEMELHANTE QUE PERMITA A VISUALIZAÇÃO DO INTERIOR DO LOTE OU QUE NÃO POSSUAM COBERTURA PARA OS RESÍDUOS ARMAZENADOS.	GRAVÍSSIMA	X			
ART. 201	CONSTRUIR GALPÕES, DEPÓSITOS E SIMILARES COM MATERIAL COMBUSTÍVEL EM PARTES QUE NÃO CONSTITUAM ESQUADRIAS OU ESTRUTURAS DA COBERTURA.	GRAVÍSSIMA	X			
ART. 244	NÃO ATENDER À FISCALIZAÇÃO, IMPEDINDO, DIFICULTANDO O ACESSO À OBRA E/OU NÃO CUMPRINDO DETERMINAÇÃO EXPRESSA DO AGENTE FISCAL.	GRAVÍSSIMA	X	X	X	

**Quadro 2: Valor das multas de acordo com a classificação da infração**

Classificação da Infração	Valor (UFIR)
Leve	25
Média	50
Grave	75
Gravíssima	100

### ANEXO III – COMPARTIMENTOS

Quadro 3: Dimensões e áreas mínimas por compartimento - unidade habitacional

COMPARTIMENTOS		DIÂMETRO DO CÍRCULO INSCRITO (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Permanência Prolongada	Cozinha	1,60	4,00
	1º e 2º Dormitório	2,50	7,50
	Demais dormitórios (incluindo ambientes de estudo/trabalho)	2,00	6,00
	Sala de Estar	2,50	7,50
	Sala de Jantar	2,50	7,50
Permanência Transitória	Área de Serviço	1,40	2,00
	Banheiro Social	1,10	2,20
	Banheiro Suíte	1,00	2,00
	Corredor	0,90	-
	Escada	0,89	-
	Garagem	2,50	12,5
	Lavabo	0,90	1,20
	Sótão/Ático	2,00	-

## ANEXO IV – NORMAS TÉCNICAS

### Normas Técnicas da ABNT

ABNT NBR 6492 — Representação de projetos de arquitetura

ABNT NBR 7199 — Vidros na construção civil — Projeto, execução e aplicações

ABNT NBR 8403 — Aplicação de linhas em desenhos — Tipos de linhas —

Larguras das linhas — Procedimento

ABNT NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaço e equipamentos urbanos

ABNT NBR 10151 — Acústica — Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade — Procedimento

ABNT NBR 10152 — Níveis de ruído para conforto acústico — Procedimento

ABNT NBR 10582 — Apresentação da folha para desenho técnico Procedimento

ABNT NBR 12179 — Tratamento acústico em recintos fechados — Procedimento

ABNT NBR 14718 - Guarda-corpo para edificação

ABNT NBR 14645-1 — Elaboração do “como construído” (as built) para edificações — Levantamento planialtimétrico e cadastral de imóvel urbanizado com área até 25.000 m<sup>2</sup>, para fins de estudos, projetos e edificação - Procedimento

ABNT NBR 15215-1 — Iluminação natural — Conceitos básicos e definições

ABNT NBR 15215-2 — Iluminação natural - Procedimentos de cálculo para a estimativa da disponibilidade de luz natural

ABNT NBR 15215-3 — Iluminação natural — Procedimento de cálculo para a determinação da iluminação natural em ambientes internos

ABNT NBR 15220-3 — Desempenho térmico de edificações — Zoneamento bioclimático brasileiro e diretrizes construtivas para habitações unifamiliares de interesse social

ABNT NBR 15575-1 — Edificações habitacionais — Desempenho — Requisitos gerais

ABNT NBR 16537 — Acessibilidade tátil no piso — Diretrizes para elaboração de projetos e instalações

ABNT NBR ISO/CIE 8995-1 - Iluminação de ambientes de trabalho — Interior

ABNT NBR IEC 60335-2 – Classifica Cerca Eletrizada como equipamento eletrodoméstico

ABNT NBR 335-NM NBR 60335-1: - Segurança construtiva dos aparelhos eletrodomésticos.

ABNT NBR NM 313 - Elevadores de passageiros - Requisitos de segurança para construção e instalação - Requisitos particulares para a acessibilidade das pessoas, incluindo pessoas com deficiência

Todas as demais normas técnicas pertinentes que venham a ser criadas ou que substituam as vigentes.

### **NORMAS TÉCNICAS CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DA PARAÍBA**

NT 002 – Classificação das Edificações de Acordo com os Riscos

NT 004 - Classificação das Edificações quanto a natureza da ocupação, altura, carga de incêndio e área construída

NT 006 – Sinalização de Segurança e emergência contra incêndio e pânico

NT 009 – Controle de Materiais e Acabamento de Revestimento

NT 010 – Centros Esportivos e de exibição requisitos de segurança contra incêndios

NT 012 – Saídas de Emergência

NT 016 – Adaptação das normas de segurança contra incêndio e pânico para edificações existentes

Todas as demais normas técnicas pertinentes que venham a ser criadas ou que substituam as vigentes.