LEI COMPLEMENTAR 207 DE 22 DE MARÇO DE 2022

Institui o Código de Obras do Município de São João de Meriti e estabelece outras providências.

O **Prefeito da Cidade de São João de Meriti**, no uso de suas atribuições, faz saber que a **Câmara Municipal de São João de Meriti** aprova e eu sanciono a seguinte

L E I :

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Art. 1º Esta Lei disciplina a dimensão edilícia do parcelamento, do uso e a da ocupação do solo urbano no território do Município de São João de Meriti, tendo por objetivos, regular:

I – as atividades da construção civil;

II – o processo de aprovação das obras e edificações;

III – a fiscalização, assim como especificar condições mínimas que satisfaçam à segurança, o conforto e a higiene dos usuários em geral.

Parágrafo único. A dimensão edilícia referida no *caput* é considerada instrumento para os fins da Lei Federal nº 10.257/01, denominada oficialmente Estatuto da Cidade, em atendimento ao seu respectivo art. 4º, inciso III, alínea b.

Art. 2º- Qualquer atividade de construção que reforme, modifique ou promova demolição, com acréscimo de área construção só poderá ser iniciada após a aprovação do projeto e concessão da licença de início de obra.

Art. 3º São ações de sustentabilidade nas construções reguladas por esta Lei:

I – incentivo à captação de água de chuvas;

II – revegetação de quintais para aumento da taxa de permeabilidade;

III – captação e separação de águas cinzas;

IV – destinação de resíduos sólidos;

V – gerenciamento dos resíduos sólidos da construção civil;

VI – gestão adequada de solo objeto de desaterro;

VII – reciclagem do material utilizado visando a logística reversa e os conceitos de economia circular.

§ 1º O gerenciamento dos resíduos de construção civil (RCC), deverá observar as disposições da Lei Federal nº 12305/2010 e da Resolução CONAMA nº 307/2002.

§ 2º Programas de educação ambiental deverão promover as ações de sustentabilidade referidas nos incisos do*caput*.

§ 3º Todos os projetos de obras e edificações deverão estar de acordo com esta Lei, com as disposições do plano diretor do município, em especial seus respectivos conteúdos sobre zoneamento, uso e ocupaçãodo solo e parcelamento, bem como com o código deposturas municipais e legislação municipal ambiental.

§ 4º Eventuais alterações em projetos aprovados, acima de 80% do projeto original, serão consideradas como novos projetos, para todo efeito desta Lei.

§ 5º O previsto no § 4º não prejudicará o devido o licenciamento dos projetos.

§ 6º Para atividades relacionadas ao uso residencial de pequeno porte ou parcelamento vinculado, a atividade de licenciamento terá procedimento simplificado e tramitação prioritária.

§ 7º Atividades relacionadas com uso residencial de pequeno porte e baixa renda, atendidas por programas de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social, executados na forma da Lei Federal nº 11.888/2008, terão licenciamento automático.

Art. 4º A reforma de interior de edifício inventariado ou tombado, de interesse cultural bem como reforma interna e externa, mudança de revestimento e colocação deplacase engenho de publicidade será feita mediante apresentação de projeto para análise de secretaria competente e aprovação pelo Conselho de Patrimônio.

CAPÍTULO II

DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS E CONSTRUÇÕES

Seção I

Dos profissionais habilitados

Art. 5º O responsável técnico pela obra assume perante o Município e terceiros que serão seguidas todas as condições previstas no projeto de arquitetura aprovado de acordo com esta Lei.

Parágrafo único. Nas atividades de licenciamento e regularização fundiária e edilícia, a responsabilidade civil diz respeito aos acréscimos referente à reforma e acréscimos ocorridos a partir do licenciamento da obra.

Art. 6º Não será considerado matriculado em um exercício o profissional que deixar de pagar os impostos correspondentes ao mesmo exercício ou deixar de registrar esse pagamento na Prefeitura.

Art. 7º No período de duração da obra deverá haver no local uma placa em dimensões mínimas de 1,20m x 1,20m, afixadas em posição visível do canteiro da obra e indicando:

I – o nome do autor do projeto, seu título profissional e o número do respectivo registro junto ao conselho profissional competente;

II – o nome do responsável pela execução das obras, seguido do seu título profissional e o número do respectivo registro junto ao conselho profissional competente;

III – o número do processo administrativo pelo qual o projeto foi aprovado;

IV – o endereço da obra;

V – o número de pavimentos.

Art. 8º A assinatura do profissional nos projetos e cálculos submetidos à Prefeitura será obrigatoriamente precedida de indicação da função, que no caso lhe couber como “Autor do Projeto” ou “Autor dos Cálculos” ou “Responsável pela Execução das Obras”, e sucedida do título que lhe couber, seja este Engenheiro Civil ou Arquiteto Urbanista.

Art. 9º A responsabilidade da elaboração dos projetos de arquitetura, de cálculos, ou ambos, caberá exclusivamente aos profissionais que os assinam como autores, e a execução das obras aos que tiverem assinado como responsáveis, por essa parte não assumindo a Prefeitura, em conseqüência da aprovação dos mesmos projetos e cálculos e de fiscalização das obras, qualquer responsabilidade.

Art. 10. O responsável técnico, ao afastar-se da obra, deverá apresentar comunicação escrita ao órgão competente do Município.

§ 1º O proprietário deverá apresentar, no prazo de sete dias após o afastamento referido no *caput*, novo responsável técnico, o qual deverá enviar ao órgão competente do Município comunicação a respeito, sob pena de não se poder prosseguir com a execução da obra.

§ 2º Não sendo feita a comunicação, permanecerá a responsabilidade do profissional anotado, para efeitos legais, até que se proceda com a substituição do responsável técnico.

Seção II

Da apresentação, aprovação de projetos e concessão de licença de construção

Art. 11. Para efeito de aprovação de projetos, levantamento, inventários e licença de construção, reconstrução, reforma, total ou parcial, acréscimo, demolição ou reforma, o interessado deverá apresentar à Prefeitura os seguintes documentos:

I – requerimento dirigido ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, solicitando a aprovação do projeto, assinado pelo proprietário do imóvel e contendo, no mínimo:

a) nome e endereço do proprietário;

b) tipo de construção a ser licenciada;

c) endereço da obra realizada;

II – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme o caso, acompanhado por cópia da carteira do profissional emitida pelo respectivo conselho profissional;

III – título de propriedade registrado em cartório ou outro documento comprobatório do domínio sobre o imóvel;

IV – certidão negativa de IPTU;

V – taxa de expediente paga;

VI – 2 (duas) cópias do projeto de arquitetura;

VII – 1 (uma) cópia em CD/DVD ou *pendrive* para fins de composição de acervo da Prefeitura em formato PDF, CAD ou BIM.

§ 1º Uma das duas cópias a que se refere o inciso VI, bem como o CD, DVD ou *pendrive* a que se refere o inciso VII, ambos do *caput*, serão destinados para fins de composição de acervo da Prefeitura em formato PDF, CAD ou BIM.

§ 2º Os arquivos BIM serão obrigatórios a partir da obrigatoriedade prevista em leis federais.

§ 3º A aprovação deverá ser feita por toda a equipe técnica responsável pela análise.

Art. 12. O projeto de parcelamento ou arquitetônico, de construção e/ou reforma com modificação, deverá ser apresentado em pranchas formato A0 até A4, dobradas e em 3 (três) vias, contendo:

I – plantas cotadas de todos os pavimentos, indicando os destinos de cada compartimento, suas dimensões dos vãos de iluminação e ventilação;

II – elevação das 4 (quatro) fachadas;

III – planta do passeio;

IV – plantas de situação e localização, que deverão obedecer às normas de dimensões, limites e confrontações, conforme parcelamento aprovado;

V – perfis longitudinal e transversal, das linhas médias do terreno, quando este possuir mais de 20% (vinte por cento) de inclinação;

VI – corte longitudinal e transversal da edificação;

VII – planta de cobertura;

VIII – cálculo estrutural, quando solicitado pela Prefeitura;

IX – memorial descritivo da obra, dos materiais, e de cálculo dos dispositivos de tratamento de efluentes domésticos;

X – outros detalhes necessários à elucidação do projeto.

XI – escalas mínimas, sendo:

a) 1:100 para as plantas de cada pavimento projetado, cortes e fachadas e passeios e terraplenagem;

b) 1:500 para as plantas de situação;

c) 1:25 para os detalhes;

d) 1:200 para as plantas de cobertura;

XII – As desconformidades existentes entre o terreno aprovado e o existente deverá ser comprovada geometricamente, através da tomada das seguintes providências:

e) caracterizar o lote com suas dimensões, distâncias à esquina mais próxima, indicação de pelo menos duas ruas adjacentes, indicação do norte magnético e posição do meio-fio;

f) demonstrar a localização da construção no lote, indicando as cotas em relação às divisas;

g) demonstrar outras construções, se existentes;

h) demonstrar a localização da ligação de água, esgoto, padrão de iluminação.

§ 1º Fica reservado à Prefeitura o direito de exigir outros detalhes para melhor esclarecimento do projeto, objetivando a sua análise.

§ 2º A escala não dispensará a indicação das cotas que exprimam as dimensões dos compartimentos e dos vãos de iluminação e ventilação, bem como o afastamento das linhas de divisa do lote e a altura da construção.

§ 3º A escala não dispensará a indicação das cotas que exprimam as dimensões dos compartimentos e dos vãos de iluminação e ventilação, bem como o afastamento das linhas de divisa do lote e a altura da construção.

§ 4º As cotas dos projetos deverão ser escritas em caracteres facilmente legíveis e, prevalecerão no caso de divergência, com as medidas informadas no desenho.

§ 5º Deverão ser usadas as seguintes convenções de cores nos projetos:

I – PRETA, para partes a continuar;

II – AMARELA, para partes a demolir;

III – VERMELHA; para partes a construir;

IV – VERDE, indicando concreto armado.

§ 6º Nos projetos totalmente novos não será necessário a utilização da convenção de cores.

§ 7º Na parte destinada ao carimbo relativo ao projeto deverão constar:

I – assinatura do proprietário;

II – título, nº do CAU e assinatura do autor do projeto de arquitetura;

III – dados relativos ao zoneamento e respectivos parâmetros de uso e ocupação:

a) zona e sua categoria de uso;

b) Taxa de Ocupação;

c) Índice de Ocupação ou Coeficiente de Aproveitamento;

d) Afastamento Frontal;

e) Afastamento Lateral;

f) Afastamento de Fundos;

g) números de pavimentos;

h) área dos pavimentos;

i) área total Construída;

j) número de vagas de estacionamento;

k) recuo obrigatório, quando aplicável;

l) limites de faixa de recuo ou áreas *non aedificandi*;

m) área permeável.

§ 8º Os itens referidos nas alíneas k e l e do inciso III do § 8º deverão ser comprovados por memória de cálculo anexo ao processo.

Art. 13. A aprovação de projetos no município de São João de Meriti observará as diretrizes do Plano Municipal de Redução de Risco e Carta de Suscetibilidade a riscos e desastres ambientais, em especial na ZUE (Zona Urbana Especial), ZUAR (Zona Urbana de Adensamento Restrito), AS (Area de Sustentabilidade).

§ 1º Haverá obrigatoriedade de apresentação de projeto de terraplenagem em terrenos acima de 20% (vinte por cento) de inclinação de terreno.

§ 2º Haverá obrigatoriedade de laudo geológico geotécnico em imóveis acima de 20% (vinte por cento) de inclinação de terreno.

§ 3º Haverá obrigatoriedade de apresentação de RRT ou ART de laudo geotécnico e projeto de fundação em imóveis com mais de 30% (trinta por

cento) e até 45% (quarenta e cinco por cento) de inclinação, sendo vedada construção em imóveis em declividade superior a esta.

Art. 14. O pedido de aprovação de projetos poderá ser precedido de Boletim de Informação Básica, diretamente com o Departamento encarregado da análise, sem qualquer ônus ao interessado, não ficando dispensada, no entanto, a posterior apresentação do projeto para análise e aprovação.

Art. 15. O Boletim de Informação Básica poderá ser fornecido por meios eletrônicos e deverá apresentar informações necessárias para apresentação do projeto de licenciamento.

Parágrafo único. São consideradas informações do Boletim de Informação Básica:

I – informação sobre zoneamento da área na qual se localiza o imóvel

II – detalhe da planta de localização com medidas oficiais aprovadas pelo município;

III – zona de uso do solo;

IV – existência de APPS;

V – existência de faixa de domínio;

VI – existência de aprovação anterior;

VII – existência de desmembramento ou remembramento do lote;

VIII – existência de diretrizes de preservação e de políticas especiais de uso e ocupação do solo.

Art. 16. No caso de edifício inventariado e tombado de natureza cultural, em AEIS – Área Especial de Interesse Social, o licenciamento deverá ser acrescido das diretrizes exaradas pela Secretaria de Cultura e Turismo e aprovada pelo Conselho de Patrimônio Cultural.

Art. 17. A validade do projeto aprovado será de 18 (dezoito) meses, sendo que a mesma perderá expirará se, passado o prazo, não for construído primeira laje de cobertura do primeiro pavimento.

§ 1º Findo o prazo da licença, caberá ao órgão competente revalidá-la ou não, tendo em vista a previsão para conclusão e porte da obra, considerando se sofreu ou não solução de continuidade em seu andamento, ou ainda se há interesse por parte da Prefeitura em revalidá-la tendo em vista o interesse urbanístico.

§ 2º A prorrogação da licença, será concedida em prazo mínimo igual ao anterior, mediante petição do interessado e o pagamento da taxa de renovação.

§ 3º O alvará poderá ser revalidado por mais 90 (noventa) dias, caso haja comprovação do início de obras nos últimos 180 (cento e oitenta) dias de finalização do prazo da licença, sendo que, neste caso, a comprovação de início poderá se dar por:

I – projeto de terraplenagem executado;

II – projeto de fundação executado;

III – evolução da ligação de água, luz, esgoto e alvenaria executados.

§ 4º - Transcorridos 30 (trinta) dias do vencimento da licença, fica o interessado sujeito às penalidades desta Lei e ao pagamento dos meses em atraso.

Art. 18. A aprovação de edificação unifamiliar ou multifamiliar de até 3 (três) unidades terá processo de aprovação simplificado, com tramitação prioritária, nos seguintes termos:

I – o responsável técnico deverá declarar que atende às normas urbanísticas e edilícias, bem como as necessidades de iluminação, ventilação e salubridade;

II – a inobservância do que foi declarado pode ensejar cancelamento do alvará, multa ao proprietário e vedar o profissional a aprovar projetos no município.

Seção III

Da modificação ou cancelamento do projeto aprovado ou em tramitação

Art. 19. A modificação de projeto aprovado far-se-á da mesma forma que a aprovação de projeto novo, seguindo a mesma tramitação, com indicação de legendas convencionadas pela NBR nº 6492/94.

Art. 20. No caso de modificação de projeto ainda em tramitação, o proprietário deverá substituir o projeto original pelo modificado, declarando o novo uso quando for o caso.

§ 1º A apresentação do projeto modificado seguirá o indicado nesta Lei.

§ 2º Para a modificação do projeto em tramitação, não será necessário o pagamento de novas taxas por parte do proprietário referente ao expediente de abertura de processo.

Art. 21. O cancelamento de um projeto poderá ser solicitado pelo proprietário ou pelo Responsável Técnico, em qualquer tempo, não lhe cabendo, no

entanto, direito a ressarcimento de qualquer taxa que porventura tenha sido recolhida aos cofres da municipalidade, a título de aprovação de projeto ou concessão de licença para obras.

§ 1º A regra de cancelamento para parcelamento vinculado estará condicionada ao cronograma de implantação do empreendimento e terá exame e aprovação feita pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção IV

Da vistoria

Art. 22. Terminada a construção, o proprietário deverá solicitar através de requerimento ao órgão competente do Município, a vistoria da edificação.

Art. 23. O pedido de vistoria deverá ser feito no prazo máximo 30 (trinta) dias após o término da licença para a execução das obras.

§ 1º O não cumprimento do prazo legal de pedido de vistoria acarretará na prorrogação automática de licença de construção por mais 90 (noventa) dias, ficando o proprietário obrigado a pagar os emolumentos referentes à prorrogação e a multa correspondente a infração.

§ 2º O setor municipal responsável pela vistoria informará ao proprietário o dia e hora em que será executada a vistoria.

§ 3º A vistoria deverá ser executada por técnicos da Prefeitura, no máximo 30 (trinta) dias após a solicitação do proprietário.

§ 4º O não comparecimento do proprietário, ou impedimento do técnico encarregado da vistoria em ter acesso à edificação, implicará na marcação de nova vistoria 30 (trinta) dias após, ficando o proprietário sujeito ao pagamento de nova taxa de vistoria e multa correspondente à infração.

Seção V

Do Habite-se

Art. 24. Concluída a construção de uma edificação, qualquer que seja a sua utilização, a mesma só poderá ser ocupada após a concessão de “habite-se” por parte do poder municipal.

Art. 25. A obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, com todas as instalações previstas no projeto em perfeito funcionamento.

Art. 26. O habite-se, total ou parcial, deverá ser solicitado pelo proprietário através de requerimento ao órgão municipal competente.

§ 1º O habite-se total será concedido quando a obra estiver totalmente concluída e vistoriada pelos técnicos do Órgão competente da Prefeitura e forem apresentados pelo proprietário os seguintes documentos:

I – certidão de regularidade expedida pela concessionária de água e esgoto;

II – certidão de regularidade expedida pela concessionária de iluminação;

III – certidão de regularidade expedida pela companhia dos elevadores, no caso de prédios com mais de 4 pavimentos;

IV – certidão de regularidade expedida pela companhia dos elevadores, no caso de prédios com mais de 4 pavimentos;

V – laudo de exigências e Certificado de aprovação no Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro;

VI – parecer do órgão ambiental municipal atestando o cumprimento da Lei 1034/99.

§ 2º Será concedido habite-se parcial nos seguintes casos:

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

II – quando se tratar de edificações multifamiliares, caso em que poderá ser concedido habite-se para unidade residencial que esteja concluída, sendo necessário que pelo menos um elevador esteja funcionando, com respectivo certificado, quando se tratar de unidade situada acima da quarta laje (contando o pavimento de acesso);

III – quando se tratar de prédio em vila, estando calçada e iluminada a rua da vila desde a entrada, no logradouro até o fim da testada do prédio a habitar;

IV – quando se tratar de mais de um prédio construído no mesmo lote, devendo as obras necessárias para perfeito acesso a este prédio, inclusive de urbanização, se houver, estar concluída.

Seção VI

Da numeração

Art. 27. Todas as edificações existentes que vierem a ser construídas no Município de São João de Meriti serão obrigatoriamente numeradas de acordo com as disposições constantes nesta seção para fins cadastrais.

§ 1º Em até um ano da aprovação desta Lei, o município deverá a atualização do seu cadastro de numeração em consonância com a Planta Genérica de Valores.

§ 2º Caberá ao município atualizar o cadastro de logradouros públicos de acordo com o XV – ANEXO V- HIERARQUIA VIÁRIA-SJM

Art. 28. É obrigatória a afixação de placas de numeração em lugar visível, no muro de alinhamento, na fachada ou em qualquer parte entre o muro de alinhamento e fachada, para a caracterização da existência física da edificação no logradouro, não podendo ser colocada em ponto que diste mais de 2,50 m (dois metros e meio) acima do nível da soleira nem a uma distância superior a 5 m (cinco metros) em relação ao alinhamento.

Art. 29. A SEMOURB quando julgar conveniente, ou for requerida pelos respectivos proprietários, poderá designar numeração para lotes de terreno.

Parágrafo único. Nos lotes sem numeração oficial expedida pela SEMOURB, deverão possuir placa com número da quadra e do lote conforme projeto de loteamento aprovado.

Art. 30. A numeração PAR será dada para os imóveis situados à direita de quem percorrer o logradouro do início para o fim.

Art. 31. Quando em um mesmo edifício houver mais de uma unidade autônoma e quando em um terreno houver mais de uma casa destinada à ocupação independente, cada um desses elementos deverá receber numeração própria, através de letras e números, distribuída pelo Órgão competente da Prefeitura, com referência sempre à numeração da entrada pelo logradouro público.

Parágrafo único. A numeração dos novos edifícios e das respectivas unidades será designada por ocasião do processamento da licença para a edificação e distribuída para todas as unidades.

Seção VII

Das demolições

Art. 32. Para a execução de demolições totais ou parciais, o interessado deverá obter previamente autorização junto ao Órgão competente da Prefeitura, sendo a demolição averbada no RGI antes do procedimento de aprovação de novo projeto.

Art. 33. É proibida a demolição de bem inventariado ou protegido sem licença e anuência do Conselho de Patrimônio Cultural.

Parágrafo único. O mesmo procedimento se aplicará nos casos de demolição de muros de divisas de até 3 metros de altura.

Art. 34. Para demolições totais ou parciais de edificações, o proprietário ficará sujeito a concessão de licença para demolição, que deverá ser solicitada por requerimento ao Órgão competente da Prefeitura.

§ 1º Para todo volume gerado por demolição, deverá haver comprovação de destinação do volume de resíduos de construção civil.

§ 2º O município credenciará no prazo de 180 dias, empresas ou prestadores de serviço para o serviço de retirada e disposição de resíduos sólidos.

§ 3º O município credenciará empresas para retirada de volumes resultantes de poda ou de deposição de pequenos volumes.

§ 4º No requerimento em que for solicitada a licença para demolição, será declarado o nome do profissional responsável pela demolição, o qual deverá assinar o requerimento juntamente com o proprietário

Art. 35. Em qualquer demolição, o proprietário ou o profissional responsável deverá tomar todas as medidas necessárias para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias, do logradouro público e das propriedades vizinhas.

§ 1º O responsável pelas demolições deverá manter limpa toda a parte do logradouro público.

§ 2º É proibido manter qualquer tipo de entulho sobre via pública ou calçada.

§ 3º No caso de demolição ou desativação total de atividade potencialmente poluidora, com mudança de ocupação, o responsável pelo imóvel deverá apresentar atestado comprovando a descontaminação da área antes de iniciar nova atividade.

Art. 36. O Órgão competente da Prefeitura poderá, sempre que julgar conveniente e por ato motivado, estabelecer o horário dentro do qual uma demolição deva ou possa ser feita.

Art. 37. Terminada a demolição, o proprietário ou o responsável deverá fazer a comunicação por escrito ao Órgão competente da Prefeitura.

Art. 38. O prazo para demolições será de 45 dias prorrogáveis a critério do setor responsável da Prefeitura.

Art. 39. A Prefeitura poderá impor a demolição de uma construção, mediante intimação, nos seguintes casos:

I – quando tiver sido edificada sem autorização do poder municipal;

II – quando edificada sem a observância dos índices estabelecidos na lei de zoneamento;

III – quando edificada desrespeitando ao projeto aprovado;

IV – quando houver ameaça de ruína ou perigo para transeuntes.

Art. 40. Nos casos em que houver perigo para terceiros e a intimação não tiver sido cumprida, o poder municipal poderá fazer a demolição, independente da autorização do proprietário, cobrando judicialmente à custa de demolição.

Seção VIII

Da paralisação da edificação

Art. 41. O proprietário poderá solicitar à Prefeitura a paralisação da obra por um período mínimo de 90 (noventa) dias e por um período máximo relativo à soma de todos os períodos de paralisação solicitados, desde que esta soma não seja superior aos períodos de licença concedidos anteriormente.

§ 1º Na hipótese de coincidência do período da paralisação com o período de licenciamento, restarão ao proprietário uma das duas alternativas a seguir:

I – prosseguir com a construção pelo período concedido na licença;

II – paralisar a obra, perdendo o projeto aprovado sua validade.

§ 2º No caso referido no inciso II do § 1º, o reinício da obra somente será permitido após novo protocolo do projeto para fins de análise, visando novo licenciamento.

§ 3º A análise referida no § 2º será procedida com base na legislação em vigor no momento do respectivo protocolo.

Art. 42. Quando o período de paralisação solicitado pelo proprietário for igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias, os andaimes deverão ser retirados e o acesso à construção fechado no alinhamento do logradouro público.

Art. 43. Durante o prazo de validade de uma licença para execução de qualquer obra, caso reste devidamente comprovado que sobre o imóvel incidem impedimentos judiciais no início, será permitido ao interessado incorporar o prazo não utilizado.

Art. 44. No caso dos impedimentos serem provenientes da execução da obra em desacordo com o projeto aprovado ou imperícia comprovada na execução, o proprietário não se beneficiará do artigo anterior.

Seção IX

Da licença para reforma e pintura

Art. 45. Estão isentas de licença para construção as seguintes obras:

I – limpeza ou pintura interna e externa de edifícios que não exija a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção e que não possuam interesse cultural;

II – conserto nos passeios dos logradouros públicos em geral, salvo nos Centros de Bairro, Eixos e Área de Interesse Metropolitano;

III – construção de muros divisórios que não necessitem elementos estruturais de apoio a sua estabilidade;

IV – construção de abrigos provisórios para operários ou depósitos de materiais, no decurso de obras definidas já licenciadas;

V – reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo da área real do imóvel, desde que:

a) não contrariem os índices estabelecidos pela legislação referente ao uso e ocupação do solo;

b) não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções, observado o inciso I deste artigo.

c) Não resultem em envelopamento de fachada ou modificação em imóvel de interesse cultural.

Parágrafo único. Para a execução de pinturas externas, o proprietário deverá solicitar junto ao órgão competente da Prefeitura a autorização para início de execução do serviço, não sendo necessário à apresentação de projeto de reforma ou modificação.

Art. 46. No caso das reformas com acréscimo de área, será necessária a apresentação do projeto de modificação para análise e posterior autorização para início das obras.

§ 1º As reformas com acréscimo de área ou decorrente de avaria que implique em reconstrução superior a 60% da sua área construída, deverão obedecer

aos índices impostos ao tipo de construção em que se enquadrar e à zona em que estiver localizada.

§ 2º A licença de obras de reforma com acréscimo será feita da mesma forma que a aprovação de projeto novo, seguindo a mesma tramitação.

§ 3º Imóveis gravados como de interesse cultural, no Boletim de Informação Básicas deverão obedecer às diretrizes do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural

§ 4º Imóveis de interesse social poderão usufruir dos benefícios da Assistência Técnica nos moldes de lei municipal de acordo com a Lei Federal nº 11888/2008.

Art. 47. Para todos os casos de que trata esta seção, caberá ao proprietário a responsabilidade de instalação de equipamentos e dispositivos que garantam a segurança dos operários e transeuntes.

Seção X

Do projeto e licença para obras de entidades públicas e concessionárias de serviços e utilidade pública

Art. 48. Dependem de aprovação e concessão de licença para início de obras as obras pertencentes a entidades públicas e concessionárias de serviços de utilidade pública.

Parágrafo único. O setor municipal responsável pela análise e aprovação referida no *caput* deverá dar prioridade aos projetos a que se refere este artigo.

CAPÍTULO III

DAS EDIFICAÇÕES

Seção I

Da classificação dos tipos de construção

Art. 49. Para efeito de aplicação desta Lei as edificações classificam-se em:

I – Residenciais;

II – Não residenciais;

III – Especiais;

IV – Mistas.

Parágrafo único. As edificações quanto à ocupação do solo e usos a que se destinam serão reguladas por lei específica.

Seção II

Das definições

Art. 50. Para os fins desta Lei, ficam estabelecidas as seguintes definições quanto aos tipos de construção:

I – residenciais: edificações destinadas exclusivamente à habitação, de caráter permanente, que dispuserem de, no mínimo, um compartimento habitável, uma cozinha, integrada ou não, e um compartimento sanitário, podendo ser:

a) unifamiliar: quando a edificação corresponder a uma unidade habitacional por lote de terreno;

b) multifamiliar horizontal: quando a edificação corresponder a quatro unidades habitacional por lote de terreno;

c) multifamiliar vertical: quando corresponder a mais de uma unidade, que poderão estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispondo de dependências e instalações de uso privativo e comum que garantam o seu bom funcionamento;

II – comerciais: destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado;

III – industriais: edificações destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

IV – de serviços: edificações destinadas às atividades de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais;

V – especiais: edificações destinadas às atividades de educação, pesquisa, saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer;

VI – mistas: edificações, ou num conjunto integrado de edificações, que reúnem duas ou mais tipos de construção, na forma desta Lei;

VII – condomínios residenciais ou condomínios comerciais: grupamento de residências ou de unidades voltadas à atividade comercial que estejam situadas em um mesmo loteamento e que restringem determinados espaços comuns, especialmente ruas e praças, ao uso de seus moradores e usuários.

Art. 51. As edificações mistas deverão ter suas partes destinadas ao uso não residencial em separado no que se refere à distribuição por pavimento e à separação total de acessos no logradouro público.

Parágrafo único. Atividades com área até 25 metros poderão coexistir com atividade residencial

Art. 52. Será objeto de pedido de certificado de mudança de uso, com cobrança de outorga, qualquer alteração quanto ao uso de uma edificação que implique alterações físicas do imóvel, desde que verificada a sua conformidade com a legislação referente ao uso e ocupação do Solo.

Parágrafo único. Deverão ser anexados à solicitação de certificado de mudança de uso os documentos exigidos na forma da legislação municipal.

Seção III

Das características de edificações residenciais

Art. 53. Quando permitida pelo Zoneamento municipal, a construção multifamiliar em lote, esta deverá obedecer às seguintes condições:

I – não ultrapassar a taxa de ocupação especificada no Plano Diretor do Município;

II – as distâncias entre as edificações deverão atender ao disposto quanto aos prismas de iluminação e ventilação;

III – não será permitido o desmembramento, quando resultar algum lote com área inferior ao lote mínimo determinado por Lei Municipal de Zoneamento;

IV – a modificação de parcelamento deverá atender aos pressupostos da legislação de parcelamento.

§ 1º É permitida a construção de edificações residenciais geminadas e em vilas.

§ 2º Consideram-se edificações residenciais geminadas duas unidades habitacionais contíguas, que possuem uma parede comum.

§ 3º A parede comum das edificações residenciais geminadas deverá ser de alvenaria, alcançar a cobertura e possuir, no mínimo, 0,25m de largura.

Art. 54. Só será permitida a construção de condomínios residenciais após aprovação do plano geral do conjunto pelo órgão municipal competente.

Art. 55. Considera-se condomínio residencial o grupamento de unidades no qual os condôminos são responsáveis pela administração das partes comuns do conjunto.

§ 1º Condomínios residenciais podem ser horizontais ou verticais.

§ 2º Uma vez aprovado o projeto do grupamento residencial, só poderão ser feitas modificações que não interfiram com os índices, dimensões e áreas mínimas estabelecidas por esse regulamento e pelas normas municipais de parcelamento do solo.

Art. 56. O projeto de edificação de condomínio residencial horizontal, além das disposições desta Lei que lhe forem aplicáveis, deverá respeitar as seguintes exigências:

I – obedecer à taxa de ocupação, afastamentos, área mínima do lote e testada mínima estabelecida pelo zoneamento municipal;

II – deverão ter no máximo 11,00 (onze) metros de altura;

III – deverão estabelecer uma relação de cota de terreno por unidade habitacional de no mínimo 45 m2;

IV – as vias privativas deverão ter largura mínima de 6,00 (seis) metros, exclusive calçadas que deverão ter largura mínima de 1,20 m de largura;

V – as áreas de estacionamento deverão estar conforme o estabelecido nesta Lei;

VI – deverá ter área de recreação e/ou lazer, na proporção de 1,00 m² (um metro quadrado) por compartimento habitável, com largura mínima de 4,00 m (quatro metros), isolada da área de estacionamento, não sendo permitida a obtenção da área necessária por adição de áreas;

VII – as atividades geradoras de efluentes orgânicos localizadas em logradouros desprovidos de sistemas públicos de esgotamento sanitário ou que possuam rede de esgotos sem tratamento adequado, deverão ter, antes do seu lançamento, os seus efluentes tratados, atendendo ao que dispõe a Diretriz de Controle de Carga Orgânica Biodegradável em Efluentes Líquidos de Origem Não Industrial, conforme Diretriz 215 da FEEMA, e suas revisões.

Art. 57. O projeto de edificação de condomínio residencial vertical deverá obedecer às seguintes exigências:

I – ter local para coleta de lixo e sua eliminação, de acordo com as exigências desta Lei;

II – prever moradia para zelador no Pavimento Térreo no caso de parcelamento vinculado;

III – ter equipamento para combate a incêndio, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;

IV – ter acesso à portaria, independente da passagem de veículos;

V – ter dependências e instalações de uso comum, tais como guarita, salão de festas e sala para a administração do condomínio;

VI – ter instalações sanitárias e cozinhas destinadas para os funcionários;

VII – ter afastamentos de acordo com o estabelecido nesta Lei;

VIII – ter área de recreação e equipamento comunitário proporcional ao número de unidades residenciais na base de 3,00 m² por unidade, com mínimo de 20,00 m²;

IX – as atividades geradoras de efluentes orgânicos localizadas em logradouros desprovidos de sistemas públicos de esgotamento sanitário ou que possuam rede de esgotos sem tratamento adequado, antes do seu lançamento, deverão ter os seus efluentes tratados, atendendo ao que dispõe a Diretriz de Controle de Carga Orgânica Biodegradável em Efluentes Líquidos de Origem Não Industrial, conforme Diretriz 215 da FEEMA e suas revisões.

Art. 58. As edificações de uso misto deverão ter a parte residencial, bem como seus acessos, independente dos demais usos.

Seção IV

Das características de edificações comerciais, industriais e de serviços

Art. 59. As edificações que no todo ou em parte, abriguem unidades destinadas a comércio e serviços que tiverem mais de 1 (um) pavimento, além dos demais dispositivos desta Lei, atenderão, obrigatoriamente, às condições previstas no art. 56 desta Lei, exceto no que se refere à área de recreação no inciso VI do art. 56.

§ 1º Todas as edificações de que trata este artigo terão, também, marquises nas seguintes condições:

I – em toda a extensão da testada quando a edificação for contígua às divisas do lote;

II – em toda a extensão da testada do lote na ZC (zona central) a que se refere à Lei de Zoneamento, mesmo que a edificação não seja contígua às divisas do lote;

III – em toda a frente das unidades a que se refere este artigo e situada ao nível do pavimento de acesso, quando a edificação estiver isolada de uma ou mais divisas.

§ 2º Nos estabelecimentos comerciais será permitido o uso transitório de toldos protetores localizados nas extremidades das marquises, desde que abaixo de sua extremidade deixe espaço livre com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

§ 3º As edificações destinadas estritamente ao comércio deverão obedecer às seguintes determinações, além das já previstas neste artigo:

I – as galerias internas, quando existirem, deverão ter a largura e o pé-direito mínimos de 3,00m (três metros) e 4,00m (quatro metros) respectivamente;

II – deverão possuir gabinetes sanitários na proporção de um vaso sanitário e um lavatório para cada 100,00m² (cem metros quadrados) ou fração, quando a área construída exceder este limite;

III – quando estiverem situados em edifícios também residenciais, deverão ter abastecimento de água e esgoto totalmente independente da parte residencial;

IV – não serão permitidas paredes de materiais de baixa resistência entre unidades diferentes.

Art. 60. As edificações destinadas à indústria, além das disposições previstas nesta Lei, deverão obedecer às seguintes determinações:

I – deverão satisfazer as exigências impostas pelo Zoneamento municipal;

II – deverão ser dotadas de dispositivos de proteção, controle e tratamento de emissões gasosas, efluentes líquidos industriais, ruídos e vibrações e fontes térmicas, quando for o caso, e respectivo parecer do órgão ambiental municipal favorável à sua instalação;

III – ter pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros);

IV – ter iluminação natural nos locais de trabalho, através de abertura com área mínima de 1/7 (um sétimo) da área do piso, sendo esta abertura admitida através da cobertura;

V – os estabelecimentos com mais de 50 (cinqüenta) operários, deverão ter refeitório, obrigatoriamente;

VI – ter vestiários para todos os trabalhadores, em grupos separados para cada sexo;

VII – ter compartimentos sanitários em cada pavimento, devidamente separados para uso de ambos os sexos, atendendo a NBR 9050 e nas seguintes proporções:

a) sanitários masculinos: 1 (um) vaso, 1 (um) mictório, 1 (um) lavatório para cada grupo de 25 (vinte e cinco) pessoas ou fração;

b) sanitários femininos: 1 (um) vaso, 1 (um) lavatório para cada grupo de 20 (vinte) pessoas ou fração.

Art. 61. Para qualquer depósito de armazenagem será obrigatória a construção de muro, com altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros), no alinhamento do logradouro

Parágrafo único. A carga e descarga de quaisquer mercadorias deverão ser feitas no interior do lote.

Art. 62. Todas as edificações destinadas a abrigar atividades industriais que sirvam à manipulação ou depósito de inflamáveis, deverão ser implantadas em áreas indicadas pela Lei Municipal de Zoneamento e Legislação Ambiental.

Art. 63. As edificações destinadas a instituições financeiras, escritórios administrativos, técnicos e de administração pública, manufatura de escala artesanal, tratamento estético ou institutos de beleza, além do que está previsto nesta Lei, obedecerão às seguintes determinações:

I – deverão ser dotadas de instalações sanitárias de acordo com as seguintes especificações:

a) salas com área até 30,00m² (trinta metros quadrados), um vaso e um lavatório;

b) salas com área maior que 30,00m² (trinta metros quadrados) e menor que 100,00m² (cem metros quadrados) deverão ter um conjunto de sanitário masculino e um conjunto de sanitário feminino;

c) um conjunto de sanitário masculino e feminino para cada 100,00m² ou fração, quando a área construída for maior que este limite;

II – salas com área acima de 30,00m² (trinta metros quadrados) deverão ser dotadas de local com bancada de pia;

III – quando agruparem mais de 6 (seis) unidades autônomas e/ou tiverem mais de 1 pavimento, deverão ter portaria com área mínima de 5,00m² (cinco metros quadrados), incluindo conjunto de sanitário ou 0,5% (meio por cento) da área edificada.

Art. 64. As edificações destinadas a serviços de limpeza, manutenção e reparos, estacionamento de uso coletivo ou edifícios-garagem, garagem de caminhões ou ônibus, oficinas mecânicas, venda de acessórios automotivos com serviços destinados à sua instalação, deverão ter dispositivo de proteção, controle e tratamento de emissões gasosas, efluentes líquidos industriais, ruídos e vibrações e respectivo parecer do órgão ambiental municipal favorável a sua instalação.

§ 1º Os locais para estacionamento ou guarda de veículos classificam-se em cobertos e descobertos.

§ 2º Os locais para estacionamento ou guarda de veículos destinados à utilização para fins privativos visam abrigar os veículos dos ocupantes das edificações sem objetivar a finalidade comercial.

§ 3º Os locais descobertos para estacionamento ou guarda de veículos para fins comerciais, no interior dos lotes, além das demais exigências contidas nesta Lei, deverão ser dotados sanitários de utilização para empregados e usuários.

§ 4º Os estacionamentos cobertos em subsolo deverão ter garantido a ventilação e a iluminação necessárias à salubridade e segurança.

Art. 65. As edificações destinadas hotéis, motéis, pensões, hospedarias, pousadas e albergues, além do que está previsto nesta Lei, obedecerão às seguintes determinações:

I – deverão ter instalações sanitárias para os funcionários, independentes e separadas das destinadas aos hóspedes;

II – deverão ter entrada de serviço separada da entrada de hóspede;

III – os dormitórios para dois leitos deverão ter área mínima de 8,00m² (oito metros quadrados); em qualquer caso não poderá ter largura menor que 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) e obedecerão as disposições desta Lei em relação à iluminação e ventilação;

IV – todos os quartos deverão ser servidos por lavatórios com água corrente ou banheiros privativos;

V – os corredores não poderão ter largura inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) livres de obstáculos;

VI – deverão ter local privativo destinado a carga e descarga;

VII – as paredes de banheiros, despensas, cozinhas e lavanderias deverão ser revestidas de material impermeável.

Art. 66. As edificações destinadas a postos de abastecimento, lavagem ou serviços de automóveis, além do que está previsto nesta Lei, obedecerão às seguintes determinações:

I – deverão ter muros de alvenaria de 2,00m (dois metros) de altura separando-os das propriedades limítrofes;

II – os aparelhos, inclusive as bombas, deverão estar recuados de no mínimo 6,00m (seis metros) do alinhamento das divisas dos terrenos;

III – deverão ter instalações sanitárias franqueadas ao público, separadas para ambos os sexos;

IV – deverão apresentar aprovação do Órgão Municipal responsável pelo Meio Ambiente, ou órgão equivalente, para sua instalação;

V – deverão ter dispositivo de proteção, controle e tratamento de emissões gasosas, efluentes líquidos industriais, ruídos e vibrações e respectivo parecer do órgão ambiental municipal favorável a sua instalação;

VI – deverão ter estruturas para adequado armazenamento dos resíduos, com separação dos resíduos de logística reversa obrigatória, perigosos e resíduos comuns, obedecendo às normas técnicas e legislações pertinentes;

VII – deverão ter baia de espera de veículos para evitar congestionamentos e espera mínima para 04 (quatro) veículos para carros com GNV;

VIII – deverão ter 08 (oito) metros entre bombas ou obstáculos físicos para garantir a mobilidade;

IX – deverão obedecer à DN 25 CONAMA.

Art. 67. As edificações destinadas especialmente a uso como delegacias, casa de detenção, quartéis, terminais de carga ou de passageiros, cemitérios e parques públicos, deverão obedecer às condições estabelecidas pelos órgãos Estaduais ou Federais, além de outras disposições deste Regulamento, das normas municipais de parcelamento e uso do solo, de Zoneamento e outras leis municipais.

Art. 68. As instalações de suporte para antenas transmissoras de telefonia celular de recepção móvel celular e similares por transmissão de radiação eletromagnéticas, ou Estações de Rádio Base do Serviço Móvel Celular – ERB,

ficam sujeitas às disposições desta Lei e ao Licenciamento Ambiental, em conformidade com a Resolução ANATEL nº 303, de 02 de julho de 2002.

§ 1º A densidade de potência de uma ERB não poderá ultrapassar o limite de 100 UW/cm2.

§ 2º A densidade de potência de uma Mini-ERB, inclusive no interior de edificações, não poderá ultrapassar o limite de 10 UW/cm2.

§ 3º As instalações deverão atender ao Decreto-lei Estadual n° 247, de 21 de julho de 1975 e o Decreto Estadual nº 897, de 21 de setembro de 1976.

§ 4º Toda ERB deverá conter sistema de proteção contra as descargas atmosféricas (para raios), conforme a NBR 5419 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e suas revisões.

§ 5º Fica vedada a instalação de ERB nas seguintes situações:

I – em Áreas de Preservação Permanente;

II – em áreas de zoológicos, parques urbanos, praças públicas e similares;

III – em áreas de topografia acidentada, quando a instalação de antenas causarem danos ambientais e urbanísticos;

IV – em áreas de risco;

V – em áreas brejosas;

VI – em Unidades de Conservação ou de Preservação da Vida Silvestre das Áreas de Proteção Ambiental;

VII – em Unidades de Conservação da Natureza de proteção integral, nos termos do inciso I, do artigo 7º, da Lei Federal nº. 9.985/00;

VIII – em estabelecimentos de ensino e de saúde, instituições infanto-juvenis e geriátricas;

IX – em que a localização e a altura da ERB prejudiquem os aspectos urbanísticos e paisagísticos da região, em especial no entorno de qualquer equipamento de interesse sociocultural, paisagístico e ambiental;

X – em distância horizontal inferior a 100 (cem) metros, contados da base de sustentação da antena transmissora ao ponto mais próximo da edificação ou das áreas de acesso e circulação de estabelecimentos de ensino, de saúde e de instituições infanto-juvenis e geriátricas;

XI – em distância horizontal inferior a 30 (trinta) metros, contados da base de sustentação da antena transmissora à edificação ou as áreas de acesso e circulação onde estiverem instalados centros comunitários, centros culturais, museus, teatros, estabelecimentos comerciais e similares;

XII – em distância horizontal inferior a 50 (cinqüenta) metros de edificações residenciais e mistas, contados da base de sustentação da antena transmissora à edificação;

XIII – em marquises e fachadas de quaisquer edificações;

XIV – em bens tombados e no seu entorno, salvo com prévia autorização do órgão responsável pelo tombamento.

§ 6º A instalação de ERB sobre edificações deverá atender às seguintes restrições:

I – as antenas e seus respectivos suportes poderão ser instalados sobre o topo das edificações, desde que estejam acima do gabarito definido para o local;

II – garantir condições de segurança e acesso para viabilizar o desenvolvimento dos trabalhos do pessoal técnico;

III – harmonizar a estética dos equipamentos de transmissão e antenas com a respectiva edificação;

IV – restringir o acesso e a circulação de pessoas, exceto pelos credenciados para manutenção e/ou fiscalização do sistema de operação;

V – a empresa responsável pelo serviço móvel celular deverá fornecer aos responsáveis pelo imóvel, material informativo impresso sobre o perigo da permanência de pessoas nas proximidades da antena.

Art. 69. A instalação de suportes para antena e antenas transmissoras de telefonia celular de recepção móvel celular e equipamentos afins, deverá atender aos seguintes parâmetros urbanos:

I – recuo mínimo de 5 (cinco) metros de todos os equipamentos e/ou construções em relação a todas as divisas do lote (frontal, fundos e laterais);

II – recuo mínimo de 10 (dez) metros do eixo do suporte para antena, em relação a todas as divisas do lote (frontal, fundos e laterais);

III – a utilização de elementos construtivos visando minimizar os impactos visuais e a integração ao meio ambiente;

IV – implantação de paisagismo da área total onde forem instalados os equipamentos, objetivando a sua urbanização e amenizar o impacto causado pela sua implantação;

V – a instalação de todos os equipamentos deverá obedecer às restrições do lote, decorrentes da existência de árvores, bosques, matas, faixas não edificáveis, áreas de proteção de corpos hídricos ou outros elementos naturais existentes.

Seção V

Das características de edificações especiais

Art. 70. As edificações destinadas a creches, escolas de ensino fundamental, médio ou superior e a cursos livres, deverão obedecer, além das condições estabelecidas pela Secretaria de Estado de Educação, às disposições desta Lei e do zoneamento previsto no Plano Diretor do Município, e às seguintes determinações:

I – as salas de aula deverão ter o pé-direito mínimo de 3,00m (três metros), comprimento máximo de 9,00m (nove metros) e largura mínima de 5,00m (cinco metros);

II – as aberturas para iluminação e ventilação deverão somar, no mínimo, 1/5 (um quinto) da área coberta da sala de aula, devendo as aberturas, sempre que possível, ser situadas ao lado esquerdo em relação aos alunos;

III – os corredores e as escadas deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros);

IV – a cozinha, despensa, sanitários, DML (Depósito de Material de Limpeza) e área de serviço deverão ser revestidos até o teto com material impermeável.

Parágrafo único. As creches deverão apresentar condições técnico-construtivas compatíveis com as características do grupo etário, sendo que seu mobiliário e suas respectivas instalações deverão permitir utilização autônoma por essa clientela.

Art. 71. As edificações destinadas a clínicas médicas, clínicas odontológicas, prontos-socorros, postos de saúde, hospitais centros de pesquisas médico-científico, bancos de sangue e laboratórios de análises, obedecerão às normas estabelecidas pelo Ministério da Saúde, às disposições desta Lei e do zoneamento previsto no Plano Diretor do Município.

Parágrafo único. As edificações referidas no *caput* deverão ter locais destinados ao armazenamento de resíduos de saúde, independente dos

resíduos domésticos, em atendimento a Resolução de Diretoria Colegiada - RDC ANVISA Nº. 306/04 e a Resolução CONAMA Nº. 358/05.

Art. 72. As edificações destinadas a cinemas, auditórios, teatros, salas de concerto, templos religiosos, salões de festas, salões de dança, ginásios, estádios, recintos para exposições ou leilões, museus, clubes esportivos, academias de natação, academias de ginástica, recintos para competições, além das disposições estabelecidas nesta Lei, deverão obedecer às seguintes determinações:

I – ter pé-direito mínimo de 3,00m (três metros);

II – no caso de possuírem balcão, ter o pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) junto à parede de do fundo e 3,00m (três metros) na extremidade aberta do balcão, atendendo a curva de visibilidade;

III – ter instalações sanitárias em cada pavimento devidamente separadas para uso de ambos os sexos, na proporção de:

a) sanitários masculinos: um vaso, um mictório e um lavatório para cada grupo de 25 (vinte e cinco) pessoas ou fração;

b) sanitários femininos: um vaso e um lavatório para cada grupo de 20 (vinte) pessoas ou fração.

§ 1º As edificações destinadas a museus, deverão ter um conjunto de sanitário masculino e um conjunto de sanitário feminino para cada 100,00m² (cem metros quadrados) ou fração de área construída.

§ 2º As edificações destinadas à instalação de cinemas, auditórios, teatros e salas de concerto, deverão possuir instalações que atendam respectivamente a norma edilícia e sanitária.

Art. 73. As edificações destinadas a atividades de caráter temporário, não estão isentas de seguirem os parâmetros mínimos relativos a conforto, segurança e higiene estabelecidos nesta Lei.

CAPÍTULO IV

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

Seção I

Das atividades de início obra

Art. 74. São consideradas atividades que caracterizam o início de uma obra:

I – preparo do terreno;

II – terraplenagem;

III – sondagem;

IV – início da execução dos serviços de fundação;

V – geração de entulho com uso de caçambas.

Art. 75. Na execução do preparo do terreno e escavações serão obrigatórias as seguintes precauções:

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

II – adotar de providências que se façam necessárias à sustentação dos prédios vizinhos limítrofes;

III – evitar a obstrução de valas e canais porventura existentes;

IV – evitar entulho depositado sobre vias públicas ou calçadas.

Seção II

Das fundações

Art. 76. O projeto e a execução de uma fundação, assim como as respectivas sondagens, exame de laboratório, provas de carga e congêneres serão feitas de acordo com as normas adotadas ou recomendadas pela Associação Brasileira de Normas técnicas (ABNT), sendo que deverão ser objeto de RRT específica no caso de edificações licenciadas em áreas de risco geológico e geotécnico ou em encostas com declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo único. Para intervenção em área sujeita a risco e inundação, haverá licenciamento com análise direta da secretaria responsável pelo PMRR – Plano Municipal de Redução de Risco.

Seção III

Das estruturas

Art. 77. O projeto e a execução de estrutura de uma edificação obedecerão às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 78. A movimentação dos materiais e equipamentos necessários à execução de uma estrutura deverá ser realizada dentro dos limites do lote em que esteja sendo executada a edificação.

Seção IV

Das paredes

Art. 79. Quando forem empregadas paredes autoportantes em uma edificação, serão obedecidas às respectivas normas da ABNT para os diferentes tipos de material utilizado.

Art. 80. As paredes divisórias entre as unidades independentes e contíguas, assim como as adjacentes às divisas de lote, deverão garantir o perfeito isolamento térmico e acústico.

Art. 81. As paredes das edificações situadas sobre as divisas dos lotes serão totalmente independentes das edificações vizinhas integralmente situadas dentro do lote, terão sempre fundações próprias e deverão impedir a ligação e continuidade dos elementos estruturais da cobertura com os de outra já existente ou a ser construída.

Art. 82. Não serão permitidas aberturas de vãos sobre as divisas dos lotes.

Parágrafo único. As paredes laterais e de fundos que receberem aberturas de vãos deverão obedecer ao afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) das divisas do lote.

Seção V

Dos pisos e Tetos

Art. 83. Os tetos das edificações deverão ser incombustíveis.

Art. 84. Os pisos de banheiros, cozinhas, lavanderias, garagens, depósitos, áreas de serviço e sacadas deverão ser impermeáveis e laváveis até a altura de mínima de 1,50m.

Seção VI

Das fachadas

Art. 85. Os afastamentos mínimos frontais, das divisas laterais, dos fundos e entre edificações, exigidos por esta Lei, serão observados em toda a altura da edificação e na extensão das respectivas fachadas, havendo ou não abertura de vãos nas fachadas, ressalvadas as disposições seguintes:

I – as fachadas poderão apresentar sobre o afastamento frontal, balanceados, elementos estruturais, quebra-sóis, jardineiras, sacadas, varandas e locais destinados a colocação de aparelhos de ar-condicionado, desde que estes não ultrapassem a profundidade de 0,40 m (quarenta centímetros), se contínuas ao longo da fachada e de 0,80 m (oitenta centímetros) se descontínuas;

II – as fachadas voltadas para o afastamento das divisas laterais, de fundos e entre edificações, poderão apresentar balanços de no máximo 0,50 m (cinquenta centímetros);

III – os elementos a que se referem os itens anteriores, não serão permitidos sob qualquer pretexto, nos prismas de iluminação e ventilação e prismas de ventilação projetados no interior da edificação;

IV – é tolerada a existência de varandas abertas nas unidades residenciais, balanceadas sobre o afastamento frontal mínimo, acima do pavimento térreo, com profundidade máxima de 2,00 m (dois metros), inclusive sobre a área dos fundos e laterais, desde que o afastamento seja considerado a partir do plano vertical que contenha os peitoris dessas varandas;

V – as varandas de que tratam o item anterior só poderão ser fechadas se ficarem garantidos os vãos de iluminação e ventilação mínimos exigidos aos compartimentos e se o fechamento acontecer em todos os pavimentos a fim de manter a uniformidade da fachada;

VI – as disposições do item IV aplicam-se a logradouros cuja largura for inferior a 12,00 m (doze metros) apenas para as de edificação afastada das divisas, cujo afastamento frontal for no mínimo o exigido para o local, acrescido de 20% (vinte por cento) da largura da referida rua;

VII – no caso de edificação não afastada das divisas, as varandas previstas nos parágrafos anteriores, distarão no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais do lote;

VIII – Os aparelhos de ar-condicionado poderão estar voltados para os prismas de ventilação e prismas de ventilação e iluminação.

§ 1º Os elementos referidos no *caput* serão considerados no cálculo de área total da edificação.

§ 2º Não é permitido balanço além do alinhamento sobre o logradouro.

Seção VII

Das coberturas

Art. 86. As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam perfeita impermeabilização e isolamento térmico, podendo ser utilizada como dispositivo de captação de água de chuva e permeável.

Art. 87. As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido deságüe sobre os lotes vizinhos ou logradouros e necessitando que seja feita através de calha e platibanda, quando a construção for justaposta à divisa lateral e de fundos.

Seção VIII

Das instalações hidráulicas e reservatórios de água potável

Art. 88. Sem prejuízo do estabelecido nesta seção, os reservatórios de água, inferiores ou superiores, obedecerão aos dispositivos regulamentares da concessionária de abastecimento e do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

Art. 89. As instalações hidráulicas deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 90. Toda edificação deverá possuir pelo menos, um reservatório de água próprio conforme art. 29 do Decreto Estadual 22872/96.

Parágrafo único. Nas edificações com mais de uma unidade independente que tiverem reservatório de água comum, o acesso às mesmas e ao sistema de controle de distribuição se fará, obrigatoriamente, através de partes comuns.

Seção IX

Do esgotamento sanitário das instalações prediais e dos coletores e ligações

Art. 91. As edificações serão dotadas obrigatoriamente de dispositivos de tratamento de efluentes líquidos e não orgânicos, quando localizadas em logradouros desprovidos de sistemas públicos de esgotamento sanitário ou que possuam rede de esgotos sem tratamento adequado, deverão ter os seus efluentes tratados.

§ 1º O dimensionamento deverá atender ao que dispõe a Diretriz de Controle de Carga Orgânica Biodegradável em Efluentes Líquidos de Origem Não Industrial, conforme Diretriz Dz 215 INEA e suas revisões, antes do seu lançamento.

§ 2º Nos Logradouros providos de rede coletora é obrigatória a interligação da rede de esgoto da edificação independente da rede da coletora de águas pluviais.

§ 3º Incentiva-se o tratamento de águas cinzas e respectivo e reuso para novas construções.

§ 4º Incentiva-se o uso de jardins de chuva e caixas de detenção de água de chuva.

Art. 92. As fossas com sumidouros deverão ficar a uma distância mínima de 15,00m (quinze metros) de raio de poços de captação de água e situadas no mínimo a 2,00m (dois metros) das divisas de terrenos.

Art. 93. A instalação de esgoto sanitário, de cada prédio a ser construído e a dos já existentes que vier a ser reconstruída, deverá ser inteiramente independente de qualquer outra, ficando cada uma com seu coletor predial ligado ao sistema público de coleta na forma existente no local.

§ 1º Quando um ou mais prédios forem construídos num mesmo lote, poderão ser esgotados pelo mesmo coletor predial.

§ 2º Quando um prédio ficar nos fundos de outro, em lote interior legalmente desmembrado, o coletor predial do imóvel da frente poderá ser prolongado para esgotar o dos fundos, desde que o proprietário do lote interior obtenha autorização do proprietário da frente para esse fim.

Art. 94. Toda instalação sanitária, ou qualquer dispositivo de esgoto que estiver situado abaixo do respectivo logradouro terá seus esgotos elevados mecanicamente para o sistema de coleta publica sempre que seja impossível esgotá-los por gravidade, mediante uma canalização construída através de terrenos vizinhos para o sistema de coleta pública do logradouro de cota mais baixa.

Seção X

Da circulação em mesmo nível

Art. 95. As circulações em um mesmo nível de utilização privativa em uma unidade residencial ou comercial terão largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros).

Art. 96. As circulações em um mesmo nível, de utilização coletiva, deverão ser ventiladas diretamente para o exterior ou através de prisma de ventilação.

§ 1º As circulações de utilização coletiva em um mesmo nível terão as seguintes dimensões mínimas para:

I – uso residencial: largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para extensão máxima de 10 m (dez metros), excedido esse comprimento haverá um acréscimo de 0,02 m (dois centímetros) na largura para cada metro ou fração de excesso;

II – uso comercial: largura mínima de 1,50 m para uma extensão máxima de 10 m (dez metros), acréscimo de 0,02 m (dois centímetros) na largura para cada metro ou fração de excesso

III – acesso aos locais de reunião: largura mínima de 2,50 m para locais cuja área, destinada a lugares, seja igual ou inferior a 500 m². Excedida esta área haverá acréscimo de 0,05 m na largura para cada 10 m² de excesso.

§ 2º Nos hotéis e motéis, a largura mínima será de 2 m;

§ 3º As galerias e lojas comerciais terão largura mínima de 3,00 m para uma extensão de no máximo 15,00 m. para cada 5,00 m ou fração de excesso, essa largura será aumentada de 10%.

Seção XI

Da circulação em níveis diferentes

Art. 97. Os elementos de circulação que estabelecem a ligação de dois pavimentos ou mais, são: escadas, rampas, elevadores e escadas rolantes.

Art. 98. Nos edifícios, seja de uso residencial ou uso comercial, haverá, obrigatoriamente, interligação entre o hall de cada pavimento e a circulação vertical, seja por meio de escadas, seja por meio de rampas.

Subseção I

Das escadas

Art. 99. As escadas deverão obedecer às seguintes normas:

I – as escadas para uso coletivo terão largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e deverão ser construídas em material incombustível entre corrimãos;

II – as escadas de acesso a locais de reuniões deverão:

a) ter largura de 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas e nunca inferior a 2,00m (dois metros);

b) o lance extremo se comunicando com a saída deverá estar preferencialmente orientado na direção desta;

III – as escadas residenciais de uso nitidamente secundário e eventual como: de adegas, de pequenos depósitos e de casas de máquinas, poderão ter largura reduzida para um mínimo de 0,60m (sessenta centímetros);

IV – o dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula 2A + B = 0,63m (sessenta e três centímetros), onde A é a altura do degrau e B é a profundidade do piso, sendo a altura máxima igual a 0,185m (dezoito centímetros e cinco milímetros) conforme ABNT;

V – nas escadas de uso coletivo, sempre que o número de degraus consecutivos exceder a 16 (dezesseis), será obrigatório intercalar-se com um patamar de extensão mínima igual a 0,80m (oitenta centímetros) e largura igual ao degrau;

VI – no eixo dos degraus das escadas circulares deverá ser obedecido a norma de acessibilidade aplicável da ABNT;

VII – as escadas do tipo “marinheiro”, “caracol” ou “leque”, só serão admitidas para acessos a torres, adegas, jiraus, casa de máquinas ou entre pisos de uma mesma unidade residencial;

VIII – a instalação de escadas rolantes deverá atender a NBR 8900, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que fixa as condições mínimas a serem observadas na elaboração do projeto, na fabricação e na instalação de escadas rolantes;

IX – as dimensões e parâmetros da porta corta-fogo e antecâmara deverão estar definidas de acordo com as normas de segurança do Corpo de Bombeiros.

Subseção II

Das rampas

Art. 100. As rampas para uso coletivo deverão ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e sua inclinação atenderá, no máximo, a relação de 1:8 de altura para o comprimento.

Subseção III

Dos elevadores

Art. 101. A obrigatoriedade de assentamento de elevadores é regulada de acordo com as seguintes determinações:

I – nas edificações a serem construídas ou acrescidas, será obrigatória a instalação de elevadores acima de 3 (três) pavimentos, aí incluídos os pavimentos construídos abaixo do nível do logradouro, sendo 1 (um) elevador para cada 100 (cem) compartimentos habitáveis ou fração;

II – nos casos de obrigatoriedade de instalação de no mínimo 1 (um) elevador, todas as unidades deverão ser servidas pelo mesmo;

III – nos casos de obrigatoriedade de instalação de no mínimo 2 (dois) elevadores, todas as unidades deverão ser servidas por ambos;

IV – nos edifícios hospitalares e asilos com mais de 1 (um) pavimento, será obrigatória a instalação de elevadores;

V – os edifícios destinados a hotéis e motéis com 3 (três) ou mais pavimentos, terão pelo menos 2 (dois) elevadores;

VI – a exigência de instalação de elevadores deverá obedecer ao estabelecido pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

a) NBR 5666 – Elevadores Elétricos: define os termos empregados em instalações de elevadores elétricos;

b) NBR 7192 – Projeto, Fabricação e Instalação de Elevadores: fixa as condições mínimas a serem observadas na elaboração do projeto, na

fabricação e na instalação do elevador. É aplicável a elevadores de passageiros, de carga, de maca e monta-carga;

c) NBR 5665 – Cálculo de tráfego nos elevadores: fixa as condições mínimas que devem ser observadas no cálculo de tráfego das instalações de elevadores de passageiros;

VII – será necessário a demonstração do número de elevadores previstos em quadro na própria planta;

VIII – o elevador utilizado como transporte público de massa deverá ter sua manutenção pelo município.

Seção XII

Dos jiraus

Art. 102. Será permitida a construção de jiraus, em qualquer edificação, desde que satisfaçam as seguintes condições:

I – não prejudicar as condições de iluminação e ventilação do compartimento onde for construído e possuir condições de iluminação natural ou artificial;

II – ocupar o equivalente a 50% (cinqüenta por cento) , no máximo, a área do compartimento onde for construído;

III – ter altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e deixar com esta mesma altura o espaço que ficar sob sua proteção no piso do compartimento onde for construído;

IV – quando os jiraus forem destinados a depósitos poderão ter altura mínima de 1,90 m (um metro e noventa centímetros), e escada de acesso móvel.

Seção XIII

Das chaminés

Art. 103. A chaminé de qualquer natureza em uma edificação terá altura suficiente para que a fumaça, a fuligem ou outros resíduos que possam expedir, não incomodem a vizinhança.

Parágrafo único. Conforme o comprimento, as chaminés deverão respeitar as leis municipais ou estaduais de meio ambiente.

Seção XIV

Das marquises e toldos

Art. 104. A construção de marquises na fachada das edificações obedecerá às seguintes condições:

I – serão sempre em balanço;

II – a face externa do balanço deverá ficar afastada do meio-fio, no mínimo, 0,50 m (cinqüenta centímetros), não podendo exceder a largura de 3,00m (três metros);

III – ter altura mínima na face inferior de 3,00m (três metros) acima do nível do passeio;

IV – não prejudicar a arborização e iluminação pública, assim como ocultar placas de nomenclatura ou numeração;

V – deverão ser construídos de material impermeável e incombustível.

VI – deverão conduzir as águas pluviais para dentro dos limites do lote.

Parágrafo único. Serão permitidos toldos retrateis no alinhamento, desde que obedeçam as condições estabelecidas nos quatro primeiros itens deste artigo.

Seção XV

Dos tapumes, andaimes e proteção para execução de obras

Art. 105. Nenhuma construção, reforma, reparo ou demolição poderá ser executada sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

Parágrafo único. Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pelo órgão competente do Município, da licença de construção ou demolição.

Art. 106. Os tapumes serão mantidos enquanto for necessário, para garantir a segurança dos pedestres e deverão atender as seguintes determinações:

I – sua altura não deverá ser inferior a 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros);

II – não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio sendo que, no mínimo, 0,80m serão mantidos livres para o fluxo de pedestres;

III – quando for construído em esquinas dos logradouros, as placas existentes indicadoras de tráfego de veículos e outras de interesse público serão para ele transferidas e fixadas em forma a serem bem visíveis;

IV – deverão garantir efetiva proteção às árvores, aparelhos de iluminação pública, postes e outros dispositivos existentes sem prejuízo da eficiência de tais aparelhos;

V – deverão ser de material aprovado por órgão de tecnologia.

§ 1º A Prefeitura poderá exigir em qualquer tempo, quando se tornar necessário, o recuo do tapume para o alinhamento projetado.

§ 2º Nas edificações ou demolições de prédios com 3 (três) ou mais pavimentos, a serem executados no alinhamento do logradouro e nas edificações ou demolições de prédio com 8 (oito) ou mais pavimentos, afastados até 6,00 m (seis metros) do alimento do logradouro, é obrigatório, além do tapume de que trata esta Lei, a construção, no início da obra, da galeria coberta para proteção dos transeuntes, sobre passeio, até 0,50 m (cinqüenta centímetros) de distância do meio – fio e no máximo com 3,00 m (três metros) de largura acompanhando o tapume em toda a sua extensão.

§ 3º A galeria de que trata o parágrafo anterior deverá ser suficientemente resistente aos eventuais impactos provocados pela queda de materiais.

Art. 107. Os tapumes de obra paralisada por mais de 120 (cento e vinte) dias terão que ser retirados e colocados no alinhamento do lote.

Art. 108. Os andaimes, que poderão ser apoiados no solo ou não, obedecerão às seguintes normas:

I – deverão garantir perfeitas condições de segurança de trabalho para operários e transeuntes;

II – os seus passadiços e elementos de amarração não poderão se situar abaixo da cota de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros) em relação ao nível do passeio do logradouro;

III – quando apoiados ao passeio público não poderão ter passadiços com largura inferior a 1,00 m (um metro) nem superior a 2,00 m (dois metros), respeitadas sempre as normas contidas no artigo anterior desta seção.

§ 1º Os andaimes externos fixos serão obrigatoriamente amarrados às paredes do prédio e dotados da necessária estabilidade.

§ 2º Os andaimes colocados sobre o passeio público para execução de consertos no alinhamento do logradouro, deverão ser isolados por tapume e galeria observando-se as determinações do artigo anterior a este desta seção.

§ 3º Para os casos de utilização de andaimes móveis do tipo "jahú", estes deverão ser apoiados em perfis metálicos "duplo I" com espaçamento de acordo com as normas vigentes.

§ 4º Os guinchos serão obrigatoriamente dotados de dispositivos de segurança com perfeita manutenção.

Art. 109. A proteção para execução de obras deverá ser feita obedecendo às normas seguintes, exceto nas edificações até 4 (quatro) pavimentos:

I – nas construções de edificações até 12 (doze) pavimentos, ou altura equivalente, é obrigatória a colocação de plataformas fixas de proteção no nível dos 3º, 6º e 8º pavimentos, em todo o perímetro da construção;

II – as plataformas serão colocadas logo após a concretagem de laje do piso imediatamente superior, e retirada somente no início do revestimento externo da edificação;

III – as plataformas, que serão mantidas em perfeito estado de conservação e segurança, devem ser construídas com tábuas de pinho de primeira qualidade ou material equivalente devidamente pregadas, com espessura mínima de 0,025 (dois e meio centímetros), de altura, com inclinação de 45° (quarenta e cinco graus) e apoiadas em peças de lei ou perfis metálicos devidamente dimensionados e fixados na estrutura da edificação;

IV – nas edificações de mais de 12 (doze) pavimentos, além da proteção que trata relativamente aos pavimentos inferiores, é obrigatório o fechamento de todo o perímetro da edificação com tela metálica, desde o piso do 2º pavimento até o último pavimento;

V – colocar-se-á a tela a uma distância mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) das faces externas da edificação, tendo com apoio peças de madeira de lei ou perfis metálicos fixados no piso de cada pavimento ligados por passarela de madeira de primeira qualidade e com dimensões necessárias para suportar os esforços a estarão sujeitos;

VI – a tela de que trata o item anterior deverá ser colocada após a concretagem da laje no piso do pavimento imediatamente superior e retirada somente no início do revestimento externo da edificação;

VII – as torres utilizadas no transporte vertical de materiais serão de madeira de primeira qualidade, em tubos ou em perfis metálicos e fixados em todos os pavimentos;

VIII – nos prédios de mais de 12 (doze) pavimentos a torre será obrigatoriamente metálica.

§ 1º É vedado o transporte de pessoas nas pranchas destinadas ao transporte de materiais.

§ 2º O transporte de pessoas deverá ser feito em pranchas especiais, em torres com estruturas metálicas, providas de cobertura e fechamento lateral com material resistente até a altura de 2,00 m (dois metros), com o indispensável dispositivo de segurança.

§ 3º Todas as aberturas nos pisos inclusive as dos poços de elevadores e as dos poços de ventilação serão fechadas e protegidas contra a queda de pessoas e objetos.

§ 4º As áreas internas de iluminação serão fechadas no nível do teto do primeiro pavimento para proteção contra a queda de material.

§ 5º Nas obras paralisadas por mais de 120 (cento e vinte) dias, as proteções externas deverão ser retiradas.

Art. 110. Em casos especiais a Prefeitura, por notificação ao proprietário da obra, poderá determinar medidas que estabeleçam a segurança dos transportes, prédios vizinhos e dos operários da edificação.

Seção XVI

DOS COMPARTIMENTOS

Subseção I
Das disposições gerais

Art. 111. Para os efeitos do presente Regulamento, um compartimento será sempre considerado pela sua utilização dentro de uma edificação.

Art. 112. Os compartimentos em função de sua utilização classificam-se em:

I – habitáveis ou de permanência prolongada;

II – não habitáveis de permanência transitória.

Art. 113. consideram-se compartimentos habitáveis:

I – dormitórios;

II – salas;

III – lojas e sobrelojas;

IV – salas destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais;

V – locais de reunião.

Art. 114. Os compartimentos não habitáveis são:

I – salas de espera, em geral;

I – cozinhas e copas;

II – banheiros, lavatórios e instalações sanitárias;

III – circulação em geral;

IV – depósitos para armazenagem;

V – garagens;

VI – frigoríficos;

VII – vestiários de utilização coletiva;

VIII – câmaras escuras;

IX – casas de máquinas;

X – locais para despejo de lixo;

XI – áreas de serviço.

Art. 115. Os compartimentos de maneira geral obedecerão aos parâmetros mínimos de:

I – área de piso;

II – largura;

III – vãos de iluminação e ventilação;

IV – altura;

V –vãos de acesso.

§ 1º Os vãos de iluminação serão dimensionados para cada tipo de utilização dos compartimentos, e suas dimensões calculadas de acordo com que estabelece esta Lei

§ 2º A subdivisão de um compartimento, com paredes até o teto, só será permitida quando os compartimentos resultantes atenderem, totais e simultaneamente, a todas as normas desta Lei, no que forem aplicáveis

Art. 116. No caso de compartimentos integrados deverão ser atendidas as especificações mais restritivas para a soma das áreas.

Subseção II

Dos compartimentos habitáveis

Art. 117. Os compartimentos habitáveis obedecerão às condições seguintes, quanto às dimensões mínimas, levando-se em conta a NBR 9050;

Parágrafo único. É obrigatória a instalação de guarda-corpo com altura mínima de 0,90m (noventa centímetros), sempre que houver desnível superior a 1,00m (um metro) entre pisos;

Art. 118. Os compartimentos de uso comum, obrigatórios ou não, terão altura mínima útil de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).

Art. 119. Todo compartimento ou ambiente deverá ter vãos que o comuniquem com o exterior, garantindo iluminação e ventilação proporcionais à sua função, de acordo com as disposições desta Lei.

Art. 120. Os compartimentos de permanência prolongada deverão ser iluminados à razão de 1/6 da área construída;

Art. 121. Os compartimentos de permanência transitória deverão ser iluminados à razão de 1/8 da área construída;

Art. 122. As vergas das janelas deverão obedecer a razão de 1/6 do pé direito.

Art. 123. Nenhum compartimento poderá ser subdividido com prejuízo das áreas e dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei.

Art. 124. Os vãos de acesso não poderão ter altura inferior a 2,10m (dois metros e dez centímetros).

Subseção III

Dos compartimentos não habitáveis

Art. 125. Os compartimentos não habitáveis obedecerão às seguintes condições, quanto às dimensões mínimas, atendendo a NBR 9050:

Parágrafo único. A área mínima tabelada é válida para as ediculas cozinhas isoladas, integradas a salas ou a conjunto copa / cozinha.

CAPÍTULO V

DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Seção I

Da iluminação e ventilação dos compartimentos

Art. 126. Todo compartimento habitável ou não, deverá ter comunicação para o exterior através de vão ou dutos pelos quais se fará a iluminação e/ou ventilação dos mesmos.

Art. 127. As dependências habitáveis deverão ser sempre iluminadas e ventiladas, e as não habitáveis poderão ser somente ventiladas, exceto copas e cozinhas.

Art. 128. Só poderão se comunicar com o exterior através de dutos de ventilação os seguintes compartimentos:

I – Habitáveis:

a) auditórios e halls de convenções;

b) cinemas;

c) teatros;

d) salões de exposições.

II –Não habitáveis:

a) circulações;

b) banheiros, lavatórios e instalações sanitárias;

c) salas de espera;

d) subsolos.

§ 1º Os locais de reunião mencionados neste artigo deverão ter equipamentos de condicionamento de ar.

§ 2º Nas unidades residenciais e nas unidades destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais, os dutos para atender ao item 2 deste artigo, serão horizontais e não poderão ter comprimento superior a 6,00 m (seis metros) e deverão ter no mínimo 0,40 m (sessenta centímetros) de diâmetro.

§ 3º Os dutos e ventilações deverão estar, obrigatoriamente, demonstrados graficamente no projeto de arquitetura a ser aprovado.

Art. 129. A soma das áreas dos vãos de iluminação e ventilação de uma dependência terá seu valor mínimo expresso em fração de área, conforme a tabela abaixo:

Compartimentos	Vãos que se comunicam diretamente como exterior
Habitáveis	1/6
Não Habitáveis	1/8

Seção II

Dos prismas de ventilação e iluminação

Art. 130. Os espaços exteriores são classificados em abertos ou fechados, e quando utilizados para iluminação e/ou ventilação são denominados Prismas de Iluminação e/ou Ventilação.

Parágrafo único. São considerados espaços exteriores abertos:

I – recuos;

II – afastamentos frontais;

III – afastamentos laterais;

IV – afastamentos de fundos

Art. 131. As seções horizontais mínimas dos prismas a que se refere o artigo anterior,serão proporcionais ao número de pavimentos da edificação, conforme tabela a seguir, mantendo-se em toda sua extensão:

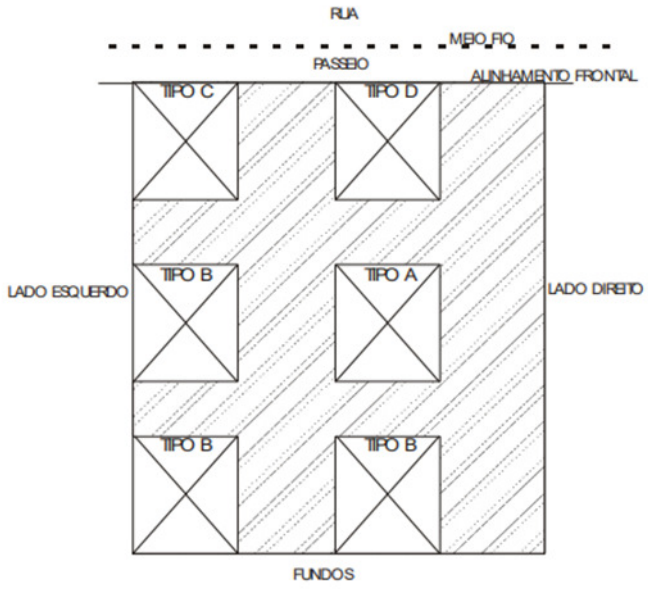
I – Será permitida a adoção de dispositivos especiais para iluminação e ventilação artificiais em:

a) lavabos;

b) compartimentos destinados a funções cuja natureza imponha a ausência de iluminação ou ventilação naturais, conforme dispuser o regulamento;

II – sanitários em área de uso residencial, desde que previsto ventilação mecânica.

Art. 132. Os prismasou fossos de iluminação destinados à iluminação, ventilação ou somente a ventilação de uma edificação estão classificados conforme afigura a seguir:



Onde:

Tipo A: tem as faces internas à edificação;

Tipo B: tem uma das faces sobre a divisa do lote;

Tipo C: tem uma face sobre o alinhamento frontal e outra sobre a divisa do lote;

Tipo D: Tem somente uma face sobre o alinhamento frontal.

Art. 133. O fosso de iluminação e ventilação poderá ter área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados) e permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), no caso de atender, exclusivamente, compartimentos de permanência transitória.

Art. 134. A partir do segundo pavimento, ao nível de cada pavimento, o fosso deverá permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo D dado pela fórmula D = 1,50m + (A - 5,30m) / 10, onde A representa a distância em metros entre a laje de cobertura do pavimento considerado e o piso do primeiro pavimento iluminado através da área.

Art. 135. A permissão para aberturas de vãos de iluminação e ventilação voltados para as divisas dos lotes, em edificações dispensadas da exigência de afastamentos lateral e de fundo mínimos pelas normas de parcelamento, uso e ocupação do solo vigentes no município, deverá atender ao seguinte:

I – afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) para as divisas laterais e de fundo, ou conforme disposto no Código Civil;

II –a partir do segundo pavimento, ao nível de cada pavimento, o fosso deverá permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo D dado pela fórmula constante nas alíneas seguintes, onde A representa a distância em metros entre a laje de cobertura do pavimento considerado e o piso do primeiro pavimento iluminado através da área:

a) D = 1,50m + (A - 5,30m) / 10, no caso de os vãos iluminarem e ventilarem exclusivamente compartimentos não habitáveis ou de permanência transitória;

b) D = 1,50m + (A - 5,30m) / 4, no caso de os vãos iluminarem pelo menos 1 (um) compartimento habitáveis ou de permanência prolongada.

Art. 136 - A seção horizontal mínima de um prisma de iluminação e ventilação ou só de ventilação poderá ter forma retangular, desde que:

I – o lado menor tenha pelo menos 70% (setenta por cento) das dimensões estabelecidas na tabela do artigo anterior;

II – o lado maior tenha dimensão necessária a manter a mesma área resultante das dimensões estabelecidas no artigo anterior.

Art. 137. Prismas maiores que 10 x 10 serão considerados pátios interno, nos quais poderão ser abertos vãos de compartimentos habitáveis.

Parágrafo único. A partir do segundo pavimento, o fosso deverá permitir, ao nível de cada pavimento, a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo D dado pela fórmula D = 2,00m + (A - 5,30m) / 4, onde A representa a distância em metros entre a laje de cobertura do pavimento considerado e o piso do primeiro pavimento iluminado através do fosso.

CAPÍTULO VI

DO LIXO DOMICILIAR

Art. 138. Entende-se por lixo domiciliar os resíduos sólidos produzidos pela ocupação das edificações residenciais.

§ 1º Poderá ser também considerado o resíduo sólido oriundo de edificação não-residencial, desde que a massa gerada seja compatível com o limite aceitável pelo serviço de coleta domiciliar e que não contenha resíduos perigosos ou com características distintas aos domiciliares.

§ 2º Os compartimentos para dispensa do lixo domiciliar deverão seguir as determinações da Resolução CONEMA RJ 55, de 13 de dezembro de 2013.

Art. 139. Não será permitido o uso de incineradores para eliminação do lixo.

Art. 140. As edificações deverão ser dotadas de compartimento para coleta de lixo, exceto as residências unifamiliares e edificações residenciais com 2 (dois) pavimentos e 2 (duas) unidades com entradas independentes e loja em pavimento térreo.

Art. 141. O compartimento para coleta de lixo deverá atender as seguintes exigências:

I – ser instalado em local próprio, coberto, livre de obstáculos e protegido contra a penetração de animais;

II – ter acesso direto e fácil para a retirada do lixo, por passagem segregada;

III – ser dotado de um ponto de luz, de água e ralo sifonado;

IV – ter pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e acesso por porta de no mínimo oitenta centímetros de largura por dois metros e dez centímetros de altura;

V – ter as paredes revestidas com azulejo ou similar, do piso ao teto;

VI – ter ventilação feita por vãos correspondentes a 1/10 (um décimo) da área do compartimento.

Parágrafo único. Poderá ser também considerado o resíduo sólido oriundo de edificação não-residencial, desde que a massa gerada seja compatível com o limite aceitável pelo serviço de coleta domiciliar e que não contenha resíduos perigosos

Art. 142. O compartimento para coleta de lixo terá sua área dimensionada de acordo com o quadro a seguir:

Parágrafo único. Para as edificações dos tipos relacionados a seguir, é necessário que o dimensionamento de depósito de lixo esteja de acordo com as normas da ABNT:

I – campus universitário;

II – sede de clube;

III – estádio esportivo;

IV – depósitos;

V – armazéns;

VI – unidades fabris;

VII – templos religiosos;

VIII – parque industrial;

IX – unidades de saúde e laboratórios.

CAPÍTULO VII

DAS INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E PÂNICO

Art. 143. As edificações deverão conter condições de prevenção e combate a incêndio e pânico, conforme determinam as leis específicas de segurança e de combate a incêndio e as normas técnicas brasileiras

Parágrafo único. Excetuam-se da exigência do *caput* deste artigo as residências multifamiliares horizontais com acessos independentes e diretos ao logradouro público e com instalações de gás individuais.

CAPÍTULO VIII

DAS CAIXAS DE DETENÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 144. A caixa de detenção de água pluvial deverá recolher as águas provenientes das lajes ou telhados da edificação e apresentar uma das seguintes características:

I – permitir a infiltração no solo da água recolhida;

II – sendo impermeável, possuir acesso de manutenção e possibilitar o seu total esvaziamento através de saída no fundo da caixa;

III – guardar a água recolhida para uso;

IV – permitir a inspeção para verificação do seu funcionamento;

V – substituir as áreas permeáveis quando da impossibilidade de se implantar.

Art. 145. A concessão de Habite-se em qualquer edificação ficará condicionada à vistoria que comprovará o cumprimento das exigências feitas neste capítulo.

CAPÍTULO IX

DOS ELEMENTOS EM LOGRADOUROS

Seção I

Dos Muros

Art. 146. Os terrenos não construídos com testada para logradouro público,serão obrigatoriamente fechados no alinhamento existente ou projetado.

§ 1º Nos terrenos não situados em logradouros dotados de pavimentação ou apenas de meio-fio, o fechamento será feito por muro e gradil de bom aspecto, com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), permitidos os muros de placas e concreto pré-moldado

§ 2º Quando as divisas entre os lotes forem fechadas por muros de alvenaria, estes deverão ser feitos sobre alicerces de pedra ou concreto e possuírem condições de estabilidade.

§ 3º A Prefeitura poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo, de proteção e demais técnicas de contenção (taludes a 45° e muretas), sempre que o nível de terreno for superior ou inferior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

Seção II

Dos Passeios

Art. 147. Os proprietários de terrenos edificados em logradouros dotados de meio-fio são obrigados a construir passeios em toda a extensão da testada, obedecendo no tipo, desenho, largura, declividade e demais especificações aprovadas para o logradouro, conforme acessibilidade universal

Art. 148. O plantio de árvore no passeio será condicionante para licenciamento da atividade no ato da Certidão de baixa e Habite-se.

Art. 149. Quando se fizerem necessários reparos ou reconstruções de passeios, em consequência de obras realizadas por concessionários ou permissionários de serviço público, por autarquia, empresas ou fundações do Estado ou ainda em decorrência do uso permanente por ocupantes do mesmo, caberá a esses a responsabilidade de sua execução, feita de maneira a não resultarem remendos, ainda que seja necessário refazer ou substituir, completamente, todo o revestimento.

Art. 150. É proibida a colocação ou construção de degraus fora do alinhamento dos terrenos, assim como nas faixas *non aedificandi* frontais.

CAPÍTULO X

DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 151. Consideram-se edificações destinadas à habitação popular aquelas com as seguintes características:

I – ser destinadas a moradores cuja renda familiar não ultrapassem 3 salários mínimos, identificados por diagnóstico sócio econômico;

II – serem edificações situadas em AEIS e AEISA;

III – possuírem área de construção inferior a 70,00m² (setenta metros quadrados) e superior a 20,00m² (vinte metros quadrados).

Parágrafo único. O órgão responsável pela política de habitação, urbanismo e captação de recursos poderá disponibilizar assistência técnica paraprojetos de arquitetura para fins de interesse social.

Art. 152. A Prefeitura constituirá equipes técnicas para atendimento para demanda da habitação de interesse social em reforma, ampliação e produção habitacional e regularização fundiária.

§ 1º O demandante deverá estar inscrito no cadastro habitacional e ser inscrito no CAD Único.

§ 2º O atendimento será feito com isenção de taxas e emolumentos.

§ 3º Quando para mitigação de risco ambiental e edilício ou para redução de inadequação domiciliar, o município poderá aplicar recursos públicos na execução de obra.

§ 4º O município poderá firmar convênio para prestação dos serviços com universidades, entidades de classe e conselhos profissionais, bem como poderá fazer chamada pública para atendimento das demandas da Assistência Técnica.

Art. 153. Além de outras exigências desta Lei que lhes forem aplicáveis, são as seguintes as condições a concessão da licença para a construção de edificação destinada à habitação popular:

I – apresentação do título de propriedade ou autorização da concessionária imobiliária;

II – o prazo de construção será de 2 (dois) anos, sendo obrigatório o pedido de prorrogação para as obras que não sofrerem solução de continuidade e suas licenças serão prorrogadas tantas vezes quanto necessárias, por prazo idêntico

III – fica sujeito à multa de 1 (um) UFERJ o responsável para cuja obra, não concluída no prazo, deixe de requerer prorrogação.

Art. 154. O projeto aprovado, objeto de assistência técnica,será fornecido em 3 (três) vias, ficando uma via permanentemente no local da obra, outra via para guarda do proprietário e a terceira via ficará arquivada na Prefeitura acompanhado de registro ou anotação de responsabilidade técnica.

§ 1º O município fará acompanhamento da obra objeto de Assistência Técnica.

§ 2º Em locais onde haja Regularização fundiária, a licença será vinculada à atividade de ATHIS.

CAPÍTULO XI

DA FISCALIZAÇÃO

Seção I

Das disposições Gerais

Art. 155. Município assiste o direito de, em qualquer tempo, exercer função fiscalizadora no sentido de verificar da obediência aos preceitos da presente Lei e sua Regulamentação

§ 1º Os funcionários investidos em função fiscalizadora poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens e documentos de qualquer espécie desde que relacionados com a legislação específica.

§ 2º O desrespeito ou desacato a funcionário no exercício das suas funções ou empecilho aposto à inspeção a que se refere o parágrafo anterior sujeitará o infrator não só as multas previstas nesta Lei como também à autuação pela autoridade policial.

§ 3º Para efeito desta Lei ficam estabelecidas as seguintes definições: - Infração; - Notificação; - Auto de Infração; - Advertência; - Embargo; - Interdição.

Art. 156. Constitui infração toda ação ou omissão contrária às disposições desta Lei, de leis posteriores, decretos e quaisquer outros atos baixados pelo Prefeito Municipal ou seus prepostos.

Art. 157. Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar, consentir ou auxiliar alguém a praticar infrações a esta Lei ou que por omissão ou negligência, permitir que as mesmas sejam praticadas sem que sejam tomadas as medidas cabíveis.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo será aplicado ao servidor:

I – contratado, as penalidades previstas na CLT;

II – estatutário, as penalidades previstas no Estatuto dos Funcionários Públicos do Município.

Art. 158. Qualquer obra, em qualquer fase, mesmo já licenciada, estará sujeita a multa, embargo, interdição e demolição, caso não esteja sendo executada de acordo com a legislação em vigor.

Art. 159. A fiscalização de obras, no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infração para o cumprimento das disposições desta Lei, endereçadas ao proprietário ou ao seu responsável técnico.

§ 1º As notificações serão expedidas apenas para o cumprimento de exigência acessória contida no processo ou para regularização do projeto, obra ou ainda, para notificar a falta de cumprimento de disposições desta Lei.

§ 2º a parte notificada deverá comparecer ao Setor competente da Prefeitura no prazo estipulado, para esclarecimentos ou cumprimento de exigências

§ 3º Esgotado o prazo fixado, sem que seja atendido, lavrar-se-á o auto de infração e aplicar-se á multas concernentes ao ato.

Art. 160. Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado, nos casos de desobediência do embargo ou da interdição.

Seção II

Do embargo

Art. 161. A obra em andamento, seja ela de reparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada sem prejuízo de multas e outras penalidades quando:

I – estiver sendo executada sem licença ou alvará;

II – for desrespeitado o respectivo projeto de arquitetura;

III – o proprietário ou responsável pela obra recusar-se a atender a qualquer notificação da fiscalização, referente às disposições desta Lei;

IV –não forem observados o alinhamento e altura da soleira, afastamentos, índices de utilização e taxa de ocupação;

V – estiver em risco sua estabilidade com o perigo para o público ou para o pessoal que a execute.

Art. 162. Para embargar uma obra deverá o fiscal lavrar o auto de embargo que conterá os motivos claramente expressos, as medidas que deverão ser tomadas pelo responsável, a data, o local da obra e as assinaturas do fiscal e do proprietário ou de duas testemunhas.

Art. 163. O auto de embargo será entregue ao infrator. Caso se recuse a recebê-lo, o auto de embargo será publicado pela imprensa local e afixado em lugar público determinado pela Prefeitura, ou remetido pelo Correio com aviso de recebimento.

Art. 164. O embargo somente será suspenso após o cumprimento das exigências consignadas no auto de embargo pelo Órgão Municipal competente.

Seção III

Da interdição

Art. 165. Uma construção poderá ser interditada provisória ou definitivamente quando ameaçar a segurança e estabilidade das construções próximas, ao público ou ao pessoal da obra.

Art. 166. A interdição de que trata o artigo anterior, será imposta por escrito após vistoria efetuada por técnicos da Prefeitura.

§ 1º No documento de interdição constarão os motivos, o dispositivo infringido, o nome do infrator, o local da obra, a assinatura do responsável pelo órgão municipal e a assinatura do proprietário do objeto de interdição; caso este se recuse a assinar, duas testemunhas o assinará.

§ 2º O documento de interdição será entregue ao infrator; caso se recuse a recebê-lo, o documento será publicado pela imprensa local e afixado em lugar público determinado pela Prefeitura, ou remetido pelo Correio com aviso de recebimento.

Art. 167. Não atendida a interdição e não interposto ou indeferido o respectivo recurso, iniciar-se-á a competente ação judicial.

Seção IV

Da vistoria administrativa

Art. 168. A vistoria, em regra geral, deverá ser realizada na presença do proprietário ou quem legalmente prove representá-lo, por Comissão de Vistoria, do setor competente da Prefeitura, e terá lugar em dia e hora previamente marcados, salvo nos casos julgados de ruína iminente.

Art. 169. No caso de encontrar fechada, na hora marcada para vistoria, a propriedade a ser vistoriada, a Comissão de Vistoria, se julgar necessário, solicitará a interdição da mesma, a não ser que haja suspeita de ruína iminente, caso em que a Comissão fará a vistoria, qualquer que seja o recurso de que necessite lançar mão, para tanto recorrendo à autoridade policial.

Art. 170. Na hipótese de não comparecer o proprietário, ou seus representantes legais, a Comissão de Vistoria fará um rápido exame a fim de apurar se o caso admite adiamento, se concluir pela afirmativa, será marcada nova vistoria que se realizará a revelia do proprietário, se pela segunda vez deixar de comparecer, por si ou seu representante legal.

Seção V

Do Auto de Infração

Art. 171. O auto de infração, que será lavrado em 4 vias, conterá obrigatoriamente:

I – hora, dia, mês, ano e local em que foi lavrado;

II – nome e assinatura e matrícula do fiscal que o lavrou;

III – nome e endereço do infrator, CNPJ/CPF;

IV – discriminação da infração, dispositivo infringido e número do processo se houver;

V – valor da multa.

§ 1º Havendo recusa do infrator em receber o auto de infração, far-se-á menção dessa circunstância, na presença de duas testemunhas que assinarão o documento.

§ 2º No caso previsto no parágrafo anterior deste artigo, a segunda via do auto de infração será remetida ao infrator pelo Correio, com aviso de recebimento, ou publicado pela imprensa local e afixado em local apropriado determinado pela Prefeitura.

Art. 172. O auto de infração não poderá ser lavrado em consequência de requisição ou despacho; sua lavratura deverá ser procedida da verificação pessoal do funcionário por ela responsável.

Art. 173. O funcionário que lavrar o auto de infração assume por este inteira responsabilidade, sendo passível de punição por falta grave, no caso de omissão, erro ou excesso.

Art. 174. Os autos relativos à infração e dispositivos legais de ordem técnica, inclusive a falta de “habite-se”, serão lavrados privativamente pelos técnicos da Secretaria Municipal competente, investidos no cargo de fiscal de obra com registro no CREA e concursado.

Parágrafo único. Os autos de infração, que não sejam de ordem técnica, serão lavrados pelos engenheiros e arquitetos da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos e, também, pelo Serviço de Fiscalização.

Seção VI

Das multas

Art. 175. A pena de multa será aplicada nos seguintes casos:

I – início ou execução de obras sem licença da Prefeitura;

II – execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;

III – falta de projeto aprovado e da licença no local da obra;

IV – inobservância das prescrições sobre andaimes e tapumes;

V – construção sobre passeio e demais logradouros;

VI – demolições não concluídas dentro do prazo; VII. Desobediência ao embargo

§ 1º As multas a que se refere este artigo serão estabelecidas conforme a gravidade da infração, e segundo tabela estabelecida no Código Tributário do Município.

§ 2º A multa deverá ser aplicada ao proprietário da obra ou ao responsável pela execução da obra caso haja transferência de responsabilidade.

Art. 176. O contribuinte terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da intimação e autuação, para regularizar sua situação tributária.

Art. 177. Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

Art. 178. A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois da constatação da infração.

Art. 179. O pagamento da multa não cessará a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar, legalizar, demolir ou modificar a obra que gerou a multa.

Art. 180. Para os efeitos desta Lei, entende-se por “mais valia” o custo real da parte da obra, em local proibido pela legislação municipal pertinente, para fins de regularização e adequação, salvo da regularização fundiária de interesse social.

Art. 181. A “mais valia” é também cobrável sempre que das obras executadas (inclusive para alteração de uso) decorrerem aumento do valor locativo e, portanto, venal do imóvel.

Art. 182. A “mais valia” deve ser calculada com base no custo histórico.

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 183. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em espacial a Lei nº 1722 de 06 de abril de 2010.

Dr João Ferreira Neto
Prefeito Municipal