LEI Nº 1722, DE 06 DE ABRIL DE 2010.

"Altera o Código de Obras - Regulamento de Edificações do Município de São João de Meriti, restabelecendo normas para a elaboração de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais."

O PREFEITO DA CIDADE DE SÃO JOÃO DE MERITI:

Faço saber que a Câmara Municipal de São João de Meriti, por seus representantes legais, aprova e eu sanciono a seguinte

L E I:

CAPÍTULO I

APLICAÇÃO DO REGULAMENTO

Art. 1º - O objetivo deste regulamento é orientar a construção, determinar o processo de aprovação, construção e fiscalização, assim como especificar condições mínimas que satisfaçam à segurança, o conforto e a higiene dos usuários em geral.

Art. 2º - Qualquer construção, reconstrução, demolição, acréscimo, reforma ou modificação, só poderá ser iniciada após a aprovação do projeto e concessão da licença de inicio de obra.
§ 1º - Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este código, com a legislação vigente sobre Zoneamento, Uso do Solo e Parcelamento, bem como os princípios previstos no Plano Diretor do Município e Legislação Municipal Ambiental.
§ 2º - Eventuais alterações em projetos aprovados, acima de 80% do projeto original, serão consideradas como novos projetos, para todo efeito desta lei.

Art. 3º - Este regulamento adaptar-se-á às leis de zoneamento e uso do solo do município de São João de Meriti.

Art. 4° - Este regulamento revoga, explicitamente, todas as disposições anteriores pertinentes à matéria.

CAPÍTULO II

PROCESSAMENTO DE PROJETOS E CONSTRUÇÕES

Seção I
Profissionais habilitados a projetar, assistir e construir.

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 este Código.

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 2,00m x 1,40m, afixadas em posição visível do canteiro da obra e indicando:

I- O nome do autor do projeto, seu título profissional e o número da respectiva carteira do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
II- O nome do responsável pela execução das obras, seguido do seu título profissional e o número da respectiva carteira do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
III- Nº do processo administrativo pelo qual o projeto foi aprovado.
IV- Endereço da Obra e
V- 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: Engenheiro, Arquiteto, etc ou, no caso de profissionais não diplomados, Construtor Licenciado, independente do número de profissionais envolvidos e devendo estar assinado em separado.

Art. 9º – A responsabilidade da elaboração dos projetos de arquitetura e/ou cálculos cabe 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. 10º - 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, novo responsável técnico, o qual deverá enviar ao órgão competente do Município comunicação a respeito, sob pena de não se poder prosseguir a execução da obra.

§ 2° - Não sendo feita a comunicação, permanecerá a responsabilidade do profissional anotado, para efeitos legais.

Seção II
Apresentação, aprovação de projetos e concessão de licença de construção.

Art. 11 - Para efeito de aprovação de projetos e licença de construção, reconstrução, total ou parcial, acréscimos, demolições ou reformas, o interessado deverá apresentar a PMSJM os seguintes documentos:

1) Requerimento dirigido ao órgão competente do Município, solicitando a aprovação do projeto, assinado pelo proprietário. Neste documento deverão constar:
   a) Nome e endereço do proprietário.
   b) Tipo de construção a ser licenciada.
   c) Endereço da obra realizada;
   d) ART e Carteira do CREA do profissional responsável.

2) Título de propriedade registrado em cartório, procuração de compra e venda comprovação de usucapião ou laudêmio.
3) Certidão negativa de IPTU.
4) Taxa de expediente paga.
5) 3 (três) cópias do projeto de arquitetura, sendo que uma dessas cópias passará a pertencer aos arquivos da PMSJM.

Parágrafo Único - A aprovação deverá ser feita por toda a equipe técnica responsável pela análise.

Art. 12 - O projeto 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 fachadas.
III – As plantas de situação e localização deverão obedecer às seguintes normas:
   a) 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;

b) Mostrar a localização da construção no lote, indicando as cotas em relação às divisas;
c) Mostrar outras construções, se existentes;
d) Mostrar o encaminhamento das instalações hidro-sanitárias.

IV – Perfis longitudinal e transversal, das linhas médias do terreno, quando este possuir mais de 20% (vinte porcento) de inclinação;
V – Corte longitudinal e transversal da edificação;
VI – Planta de cobertura;
VII – Cálculo estrutural, quando solicitado pela Prefeitura;
VIII – Memorial descritivo da obra, dos materiais, e de calculo dos dispositivos de tratamento de efluentes domésticos;
IX – Outros detalhes necessários a elucidação do projeto.
X - As escalas mínimas serão:

a) 1:100 para as plantas baixas, cortes e fachadas.
b) 1:500 para as plantas de situação.
c) 1:25 para os detalhes.
d) 1:200 para as plantas de cobertura.

§ 1º - Fica reservado a PMSJM 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 - As cotas dos projetos deverão ser escritas em caracteres facilmente legíveis e, prevalecerão no caso de divergência, com as medidas informadas no desenho.
§ 4º - Deverão ser usadas as seguintes convenções de cores nos projetos:

PRETA: para partes a continuar
AMARELA: para partes a demolir
VERMELHA: para partes a construir
VERDE: concreto armado

§ 5º - Nos projetos totalmente novos não será necessário a utilização da convenção de cores.
§ 6º - Na parte destinada ao carimbo relativo ao projeto deverão constar:

1) Assinatura do proprietário.
2) Título, nº do CREA e assinatura do autor do projeto de arquitetura.
3) Título, nº do CREA e assinatura do autor do projeto estrutural, quando exigido.
4) Título, nº do CREA e assinatura do responsável pela execução da obra.
5) Dados relativos ao zoneamento:
   - Zona
   - Tipo de construção
   - Taxa de ocupação
   - Índice de utilização

- Afastamento frontal
- Afastamento lateral
- Afastamento de fundos
- Área dos pavimentos
- Área total construída
- Nº de vagas para estacionamento

Art. 13 – O pedido de aprovação de projetos poderá ser precedido de consulta prévia, 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. 14 – A validade de um projeto aprovado é de 12 meses, findo o qual, se não for construído o 1º teto, o mesmo perderá a validade.

Art. 15 – Findo o prazo da licença para a execução de obras caberá ao órgão competente revalidá-la ou não, tendo em vista a sua previsão para conclusão e seu porte, considerando-se se sofreu ou não solução de continuidade em seu andamento, ou ainda se há interesse por parte da PMSJM em revalidá-la tendo em vista o interesse urbanístico.

Art. 16 – A prorrogação da licença para a construção será concedida em prazo mínimo de 3 (três) meses, mediante petição do interessado e o pagamento da taxa de renovação.
Parágrafo Único – Transcorridos 30 dias do vencimento da licença fica o interessado sujeito ao § 8º do artigo 242 da presente lei e ao pagamento dos meses atrasados.

Seção III
Modificação ou cancelamento do projeto aprovado ou em tramitação

Art. 17 – A modificação de projeto aprovado far-se-á da mesma forma que a aprovação de projeto novo, seguindo a mesma tramitação, com indicação de legenda nas cores convencionadas pela Norma nº 6492/94.

Art. 18 – 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 seguira o indicado no Artigo 12 deste regulamento.
§ 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. 19 – O cancelamento de um projeto poderá ser solicitado pelo proprietário em qualquer tempo, não lhe cabendo, no entanto, direito a ressarcimento de qualquer taxa que por ventura tenha sido recolhida aos cofres da municipalidade, a título de aprovação de projeto ou concessão de licença para obras.

Seção IV
Vistoria

Art. 20 – Terminada a construção, o proprietário deverá solicitar através de requerimento ao órgão competente do Município, a vistoria da edificação.

Art. 21 – 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 PMSJM, 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
Habite-se

Art. 22 – 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. 23 - A obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, com todas as instalações previstas no projeto em perfeito funcionamento.

Art. 24 – 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 PMSJM e forem apresentados pelo proprietário os seguintes documentos:

1. Certidão de regularidade expedida pela CEDAE

2. Certidão de regularidade expedida pela LIGHT.
3. Certidão de regularidade expedida pela companhia dos elevadores, no caso de prédios com mais de 4 pavimentos.
4. Laudo de exigências e Certificado de aprovação no Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.
5. Parecer do órgão ambiental municipal atestando o cumprimento da Lei 1034/99.

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

1. Quando se tratar de um prédio de parte comercial e parte residencial e puder cada uma ser utilizada independentemente da outra.
2. 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).
3. 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.
4. 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.

Secção VI
Numeração

Art. 25 – 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.
Parágrafo Único – A numeração das edificações e terrenos e das unidades autônomas de uma mesma edificação ou em um mesmo terreno, só poderá receber numeração pelo Órgão competente da PMSJM.

Art. 26 – É obrigatória a colocação de placas de numeração em lugar bem 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 acima do nível da soleira nem a distancia superior a 5 metros em relação ao alinhamento.

Art. 27 – 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 nº da quadra e do lote conforme projeto de loteamento aprovado.

Art. 28 – A numeração PAR será dada para os imóveis situados à direita de quem percorrer o logradouro do inicio para o fim.

Art. 29 – Quando em um mesmo edifício houver mais de uma unidade autônoma (apartamentos, escritórios, etc) e quando em um terreno houver mais de uma casa destinada a ocupação independente, cada um desses elementos deverá receber numeração própria (através de letras e números), distribuída pelo Órgão competente da PMSJM, com referencia sempre a numeração da entrada pelo logradouro público.
§ 1º - 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
Demolições

Art. 30 – Para a execução de demolições totais ou parciais, o interessado deverá obter previamente autorização junto ao Órgão competente da PMSJM.

Art. 31 – Para as demolições totais ou parciais de edificações de um pavimento e que tenham área construída até 250 m² e afastamento mínimo de 1,50m das divisas, fica o proprietário somente obrigado a comunicar por escrito ao Órgão competente da PMSJM.
Parágrafo Único - O mesmo expediente se aplicará nos casos de demolição de muros de divisas de até 3,00 m de altura.

Art. 32 – Para demolições totais ou parciais de edificações com mais de 250 m² de área construída o proprietário ficará sujeito a concessão de licença para demolição, que deverá ser solicitada por requerimento ao Órgão competente da PMSJM.
Parágrafo Único – 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. 33 – Em qualquer demolição o proprietário ou o profissional responsável pela demolição 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 devera apresentar atestado comprovando a descontaminação da área antes de iniciar nova atividade.

Art. 34 – O Órgão competente da PMSJM poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer as horas, mesmo à noite, dentro da qual uma demolição deva ou possa ser feita.

Art. 35 – Terminada a demolição o proprietário ou o responsável pela demolição deverá fazer a comunicação por escrito ao Órgão competente da PMSJM.

Art. 36 – O prazo para demolições será de 45 dias prorrogáveis a critério do setor responsável da PMSJM.

Art. 37 – A PMSJM poderá impor a demolição de uma construção, mediante intimação, nos seguintes casos:

1) Quando tiver sido edificada sem autorização do poder municipal.
2) Quando edificada sem a observância dos índices estabelecidos na lei de zoneamento.
3) Quando edificada desrespeitando ao projeto aprovado.
4) Quando houver ameaça de ruína ou perigo para transeuntes.

Art. 38 – 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 as custas de demolição.

Seção VIII
Paralisação da Edificação

Art. 39 – O proprietário poderá solicitar a PMSJM a paralisação da obra por um período mínimo de 30 (tinta) dias e, por um período Maximo de modo que a soma dos períodos de paralisação solicitados não sejam nunca superior aos períodos de licença concedidos anteriormente.

Art. 40 – Na hipótese de igualdade do período da paralisação com o período de licenciamento restarão ao proprietário duas alternativas:

1) Prosseguir com a construção pelo período concedido na licença;

2) Paralisar a obra, perdendo o projeto aprovado sua validade.

Parágrafo Único - No caso indicado no item 2 deste Artigo, o reinicio da obra só será permitido após nova apresentação do projeto para analise, a luz da legislação em vigor na época, para fins de licenciamento.

Art. 41 – Quando o período de paralisação solicitado pelo proprietário for igual ou superior a 120 dias, os andaimes deverão ser retirados e o acesso à construção fechado no alinhamento do logradouro público.

Art. 42 – Durante o prazo de validade de uma licença para execução de qualquer obra, se ficar comprovado devidamente por documento hábil que sobre o imóvel incidem impedimentos judiciais no inicio, será permitido ao interessado incorporar o prazo não utilizado.

Art. 43 – 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
Licença para Reforma e Pintura

Art. 44 - 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;
II – Conserto nos passeios dos logradouros públicos em geral;
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, não contrariando os índices estabelecidos pela legislação referente ao uso e ocupação do solo, e que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções.
Parágrafo Único - Para a execução de pequenas reformas e/ou pinturas externas em edificações localizadas na ZC, o proprietário deverá solicitar junto a PMSJM autorização para início de execução do serviço, não sendo necessário à apresentação de projeto de reforma ou modificação.

Art. 45 – No caso das reformas com acréscimo de área, será necessária a apresentação do projeto de modificação para analise 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.

Art. 46 – Para todos os casos de que trata esta seção IX, deste capítulo, caberá ao proprietário a responsabilidade de instalação de equipamentos e dispositivos que garantam a segurança dos operários e transeuntes.

Seção X
Projeto e Licença para Obras de Entidades Públicas e Concessionárias de Serviços e Utilidade Pública

Art. 47 – Dependem de aprovação e concessão de licença para inicio 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 deverá dar prioridade aos projetos a que se refere este artigo.

CAPITULO III

DAS EDIFICAÇÕES

Seção I
Classificação dos Tipos de Construção

Art. 48 – Para efeito de aplicação deste regulamento as edificações classificam-se em:
1. Residenciais
2. Comerciais, industriais e de serviços.
3. Especiais
4. Mistas

Parágrafo Único – As edificações quanto à ocupação do solo e usos a que se destinam serão reguladas pela lei de zoneamento municipal e lei de uso do solo.

Seção II
Definições

Art. 49 – Para efeito 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 até duas unidades habitacionais por lote de terreno.
b) MULTIFAMILIAR: 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 - 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 e 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 classes de edificações, conforme definido neste.

VII – Condomínios Residenciais / Condomínios Comerciais: grupamento de residências ou de unidades voltadas à atividade comercial que estejam situadas em um mesmo loteamento e que privatizam determinados espaços públicos como ruas e praças para seus moradores e usuários.

Art. 50 - As edificações mistas deverão ter suas partes referentes às lojas e salas dispostas de forma a ficarem totalmente separadas dos apartamentos da mesma edificação, no que se refere à distribuição por pavimento e à separação total de acessos por logradouros públicos.

Art. 51 - Será objeto de pedido de certificado de mudança de uso qualquer alteração quanto à utilização 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 previstos em regulamento.

Seção III
Características de Edificações Residenciais

Art. 52 - Quando permitida pela Lei de Zoneamento, a construção de duas edificações residenciais unifamiliares no mesmo lote, estas deverão obedecer às seguintes condições:

1 – Não ultrapassar a taxa de ocupação especificada na Lei Municipal de Zoneamento;

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

3 – Não será permitido o desmembramento, quando resultar algum lote com área inferior ao lote mínimo determinado por Lei Municipal de Zoneamento.
§ 1º - É permitida a construção de edificações residenciais geminadas.
§ 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. 53 - Só será permitida a construção de condomínios residenciais após aprovação do plano geral do conjunto pelo órgão municipal competente.

Art. 54 - Considera-se condomínio residencial o grupamento de unidades, onde 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 ou máximas estabelecidas por esse regulamento e pela Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

Art. 55 - O projeto de edificação de condomínio residencial horizontal, além das disposições deste regulamento 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 Código de Zoneamento Municipal;
II – Deverão ter no máximo 11,00 (onze) metros de altura;
III – Terão um máximo de 06 (seis) edificações consecutivas geminadas;
IV – As vias privativas deverão ter largura mínima de 6,00 (seis) metros, exclusive calçadas que deverão ter largura mínima de 1,50 m de largura;
V – As áreas de estacionamento deverão estar conforme o estabelecido neste regulamento;
VI – Deverá ter área de recreação e/ou lazer, na proporção de 1,00m² por compartimento habitável, com largura mínima de 4,00 m, 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 os seus efluentes tratados, atendendo ao que dispõe a Diretriz De Controle De Carga Orgânica Biodegradável Em Efluentes Líquidos De Origem Não Industrial.- Diretriz 215 da FEEMA, e suas revisões, antes do seu lançamento.

Art. 56 - 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 deste código;
II- Prever moradia para zelador no Pavimento Térreo no caso de edificações com mais de 12 unidades;
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 para funcionários independentes dos condôminos;
VII- Ter afastamentos de acordo com o estabelecido neste regulamento.
VIII- Ter área de recreação 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, 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.- Diretriz 215 da FEEMA e suas revisões, antes do seu lançamento.

Art. 57 - As edificações de uso misto deverão ter a parte residencial, bem como seus acessos, independente dos demais usos.

Seção IV
Características de Edificações Comerciais, Industriais e de Serviços.

Art. 58 – 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 deste regulamento, atenderão, obrigatoriamente, às condições previstas no artigo 57 deste Regulamento, exceto no que se refere à área de recreação.
§ 1º - Todas as edificações de que trata este Artigo terão, também, marquises nas seguintes condições:

a) Em toda a extensão da testada quando a edificação for contígua às divisas do lote;
b) 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.

c) 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. 59 – As edificações destinadas à indústria, além das disposições previstas neste Regulamento, deverão obedecer às seguintes determinações:

I- Deverão satisfazer as exigências impostas pela Lei Municipal de Zoneamento.

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 a 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 operários 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. 60 - 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. 61 - Todas as edificações destinadas a abrigar atividades industriais que sirvam a manipulação ou depósito de inflamáveis, deverão ser implantadas em áreas indicadas pela Lei Municipal de Zoneamento e Legislação Ambiental.

Art. 62 – As edificações destinadas a atividades como: instituições financeiras, escritórios administrativos, técnicos e de administração pública, manufatura de escala artesanal, tratamento estético ou institutos de beleza, além do que está previsto neste Regulamento, 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 porcento) da área edificada.

Art. 63 - As edificações destinadas a atividades como: 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 a 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 neste regulamento, 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. 64 - As edificações destinadas a atividades como: hotéis, motéis, pensões, hospedarias, pousadas e albergues, além do que está previsto neste Regulamento, 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 deste Regulamento 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 cinqüenta 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. 65 - As edificações destinadas a atividades como: postos de abastecimento, lavagem ou serviços de automóveis, além do que está previsto neste Regulamento, 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 baia de espera de veículos para evitar congestionamentos e espera mínima para 04 (quatro) veículos para carros com GNV;

VII - deverão ter 08 (oito) metros entre bombas ou obstáculos físicos para garantir a mobilidade.

Art. 66 - As edificações destinadas a atividades como: delegacias, casa de detenção, quartéis, terminais de carga ou passageiros, cemitérios, parques públicos, deverão obedecer

às condições estabelecidas pelos órgãos Estaduais ou Federais, além de outras disposições deste Regulamento, da Lei Municipal de Parcelamento e Uso do Solo, da Lei Municipal de Zoneamento e outras leis municipais.

Art. 67– As instalações de suporte para antenas transmissoras de telefonia celular de recepção móvel celular e similares por transmissão de radiação eletromagnéticas, denominadas de Estações Rádio Base do Serviço Móvel Celular, ficam sujeitas as condições desta Lei e ao Licenciamento Ambiental, em conformidade com a Resolução ANATEL nº. 303, de 02 de julho de 2002 - Aprova o Regulamento sobre Limitação da Exposição a Campos Elétricos, Magnéticos e Eletromagnéticos na Faixa de Radiofreqüências entre 9 kHz e 300 GHz.

§ 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.

§ 3 º - As instalações deverão atender ao Decreto-lei n° 247, de 21 de julho de 1975 - Dispõe sobre normas contra incêndio e pânico em todo o Estado do Rio de Janeiro e dá outras providências e ao
Decreto nº 897, de 21 de setembro de 1976 – Aprova o Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico.

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

§ 5 º - 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 Zona 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 sócio-cultural, 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.

§ 6 º - 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 (cartilhas/cartazes/panfletos, etc.) sobre o perigo da permanência de pessoas nas proximidades da antena.

Obs.: Extrato da DELIBERAÇÃO CECA/CN Nº 4.956, DE 04 DE MARÇO DE 2008 – que aprovou a DZ-1848 – Diretriz para o Licenciamento Ambiental de Estações Rádio Base do Serviço Móvel Celular e a IT-1849 – Instrução Técnica para Requerimento das Licenças Ambientais de Estações Rádio Base do Serviço Móvel Celular. Publicada no Diário Oficial de 19/03/08

Art. 68 - 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:

1 - 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);

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

3 - A utilização de elementos construtivos e/ou camuflagem, visando minimizar os impactos visuais e a integração ao meio ambiente;

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

5 - 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
Características de Edificações Especiais

Art. 69 - As edificações destinadas a: creches, escolas de ensino fundamental, médio ou superior, cursos livres, além de obedecerem às condições estabelecidas pela Secretaria de Estado de Educação, às disposições deste Regulamento e da Lei Municipal de Zoneamento, deverão seguir as 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, bem como suas instalações, deverão permitir utilização autônoma por essa clientela.

Art. 70 - As edificações destinadas a: clínicas médicas e/ou odontológicas, pronto-socorros, postos de saúde, hospitais centros de pesquisas médico-científico, bancos de sangue e laboratórios de análises, obedecerão às condições estabelecidas pelo Ministério da Saúde, além de outras disposições deste Regulamento e da Lei Municipal de Zoneamento que lhes forem aplicáveis.

§ 1º - 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 que versam sobre o gerenciamento dos RSS em todas as suas etapas e definem a conduta dos diferentes agentes da cadeia de responsabilidades pelos RSS.

Art. 71 - As edificações destinadas a: cinemas, auditórios, teatros ou salas de concerto, templos religiosos, salões de festas ou danças, ginásios ou estádios, recintos para exposições ou leilões, museus, clubes esportivos, academias de natação e/ou ginástica, recintos para competições, além das disposições estabelecidas neste Regulamento, 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 ou salas de concerto, deverão possuir sala de espera com área proporcional a 1,00m² (um metro quadrado) para cada 10 (dez) pessoas, considerada a lotação completa, não devendo ser inferior a 20,00m² (vinte metros quadrados), além das especificações já estabelecidas neste código.

Art. 72 - As edificações destinadas a atividades de caráter temporário, não estão isentas de seguirem os parâmetros mínimos relativos a conforto, segurança e higiene estabelecidos neste código. Nesta situação incluem-se os seguintes exemplos: parques de diversões, feiras, circos, etc.

CAPÍTULO IV

CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

Seção I
Alinhamentos e Afastamentos

Art. 73 - Todas as edificações construídas ou reconstruídas no Município deverão obedecer ao alinhamento e recuos estabelecidos pela Lei Municipal de Zoneamento.

§ 1º - Os afastamentos serão tomados a partir do alinhamento fornecido pela PMSJM, considerando-se o ponto mais exterior da projeção da edificação no pavimento térreo.

§ 2º - As faixas definidas como de afastamento e recuo serão consideradas como "non-aedificandi".

Seção II
Preparo do Terreno, Escavação

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

1. Preparo do terreno;
2. Início da execução dos serviços de fundação;

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

a) Evitar que as terras alcancem o passeio e o leito dos logradouros;
b) Adoção de providências que se façam necessárias à sustentação dos prédios vizinhos limítrofes;
c) Evitar a obstrução de valas e canais porventura existentes;
d) Evitar entulho sobre vias públicas ou calçadas.

Seção III
Fundações

Art. 76 - O projeto e a execução de uma fundação, assim como as respectivas sondagens, exame de laboratório, provas de carga, etc., serão feitas de acordo com as normas adotadas ou recomendadas pela Associação Brasileira de Normas técnicas (ABNT).

Seção IV
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 V
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.
§ 1º - 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 VI
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.

Seção VII
Fachadas

Art. 85 - Os afastamentos mínimos frontais, das divisas laterais, dos fundos e entre edificações, exigidos por este Regulamento, 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, quebrasois, jardineiras, sacadas, varandas e locais destinados a colocação de aparelhos ar condicionado, desde que estes não ultrapassem a profundidade de 0,40m (quarenta centímetros), se contínuas ao longo da fachada e de 0,80m (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.

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 2,00m (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 afim de manter a uniformidade da fachada.

VI - As disposições do item IV, aplicam-se a logradouros cuja largura for inferior a 12,00m (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 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) das divisas laterais do lote.

§ 1º - Todos os elementos a que se referem os itens anteriores serão considerados no cálculo de área total da edificação.

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

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

Seção VIII
Coberturas

Art. 86 - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam perfeita impermeabilização e isolamento térmico.

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 IX
Instalações Hidráulicas e Reservatórios de Água Potável

Art. 88 – Toda edificação deverá possuir pelo menos, um reservatório de água próprio.
Parágrafo Único – Nas edificações com mais de uma unidade independente, que tiverem reservatório de água comum, o acesso à mesma e ao sistema de controle de distribuição se fará, obrigatoriamente, através de partes comuns.

Art. 89 – Sem prejuízo do que estabelecem os demais artigos desta seção, os reservatórios de água, inferiores ou superiores, obedecerão aos dispositivos regulamentares da CEDAE e do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

Art. 90 - As instalações hidráulicas deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Seção X
Esgotamento Sanitário
Das suas Instalações Prediais e dos Coletores e Ligações

Art. 91 - As edificações serão dotadas obrigatoriamente de dispositivos de tratamento de efluentes 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.- Diretriz 215 da FEEMA 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.

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 publica do logradouro de cota mais baixa.

Seção XI
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:

a) 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;
b) 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.
c) 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 XII
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.

Sub-Seção I
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 que se comunicar 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 serão feitos 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 - As escadas circulares deverão obedecer no eixo dos degraus à norma ABNT, Lei do Conforto.

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.

Sub-Seção II
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.

Sub-Seção III
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:

1 – NBR 5666 – Elevadores Elétricos: define os termos empregados em instalações de elevadores elétricos.

2 – 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.

3 – 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 necessária a demonstração do número de elevadores previstos em quadro na própria planta.

Seção XIII
Jiraus

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

a) Não prejudicar as condições de iluminação e ventilação do compartimento onde for construído e possuir condições de iluminação natural ou artificial;
b) Ocupar o equivalente a 50% (cinqüenta por cento) , no máximo, a área do compartimento onde for construído;
c) 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;
d) 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 XIV
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 XV
Marquises e Toldos

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

a) Serão sempre em balanço;
b) 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);
c) Ter altura mínima na face inferior de 3,00m (três metros) acima do nível do passeio;
d) Não prejudicar a arborização e iluminação pública, assim como ocultar placas de nomenclatura ou numeração;
e) Deverão ser construídos de material impermeável e incombustível.
f) 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 XVI
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 PMSJM 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 este Regulamento, 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 retiradas 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 - È 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 PMSJM, por notificação ao proprietário da obra, poderá determinar medidas que estabeleçam a segurança dos transportes, prédios vizinhos e dos operários da edificação.

CAPÍTULO V

DOS COMPARTIMENTOS

Seção I
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:
a) Habitáveis;
b) Não habitáveis.

Art. 113 - Os compartimentos habitáveis são:
a) Dormitórios;
b) Salas;
c) Lojas e sobrelojas;
d) Salas destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais;
e) Locais de reunião.

Art. 114 - Os compartimentos não habitáveis são:
a) Salas de espera, em geral;
b) Cozinhas e copas;
c) Banheiros, lavatórios e instalações sanitárias;
d) Circulação em geral;
e) Depósitos para armazenagem;
f) Garagens;
g) Frigoríficos;
h) Vestiários de utilização coletiva;
i) Câmaras escuras;
j) Casas de máquinas;
k) Locais para despejo de lixo;
l) Áreas de serviço.

Art. 115 - Os compartimentos de maneira geral, obedecerão aos parâmetros mínimos de:
a) Área de piso;
b) Largura;
c) Vãos de iluminação e ventilação;
d) Altura;
e) 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 o Capítulo VIII deste Regulamento.
§ 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 deste Regulamento, no que forem aplicáveis.

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

Seção II
Compartimentos Habitáveis

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

Compartimentos	Área coberta (m²)	Dimensão mínima(m)	Altura (m)	Largura dos vãos de acesso
Dormitórios	9,00	2,50	2,60	0,70
Salas residenciais	9,00	2,50	2,60	0,70
* Lojas e Sobrelojas	15,00	3,00	3,00	1,00
* Salas comerciais	12,00	2,50	2,60	0,80
* Locais de Reunião	Em função da lotação máxima			
* Dormitório de serviço	5,00	2,10	2,60	0,70
* Sala de Espera	5,00	2,10	2,60	0,70

* Não computada a área dos sanitários.

Art. 118 - Os compartimentos de uso comum, obrigatórios ou não, terão altura mínima útil de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros).

Seção III
Compartimentos não Habitáveis

Art. 119 – Os compartimentos não habitáveis obedecerão às seguintes condições, quanto às dimensões mínimas, atendendo a NBR 9050:

Compartimento	Área (m²)	Altura(m)	Dimensão mínima(m)	Largura dos vãos de acesso(m)
Banheiro	2,50	2,40	1,20	0,80
Área de serviço	1,50	2,40	1,00	0,80
Lavabo	1,50	2,40	1,20	0,80

Copa e cozinha	4,00	2,40	1,50	0,80
Garagens	15,00	2,40	3,00	3,00
Vestiários coletivos	5,00	2,40	2,00	0,80

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

Seção IV
Do Lixo Domiciliar

Art. 120 – Entende-se por lixo domiciliar os resíduos sólidos produzidos pela ocupação das edificações residenciais e não residenciais.

Art. 121 - Não será permitido o uso de incineradores para eliminação do lixo.

Art. 122 - 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. 123 - O compartimento para coleta de lixo deverá atender as seguintes exigências:

a) Ser instalado em local próprio, coberto, livre de obstáculos e protegido contra a penetração de animais;
b) Ter acesso direto e fácil para a retirada do lixo, por passagem de uso comum;
c) Ser dotado de um ponto de luz, de água e ralo sifonado;
d) 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;
e) Ter as paredes revestidas com azulejo ou similar, do piso ao teto;
f) Ter ventilação feita por vãos correspondentes a 1/10 (um décimo) da área do compartimento.

Art. 124 - O compartimento para coleta de lixo terá sua área dimensionada de acordo com o quadro a seguir:

Área da edificação	Área mínima do compartimento
Até 1000,00m² (mil metros quadrados)	3,00m² (três metros quadrados)
De 1000,01m² a 2500,00m²	3,00m² a 6,00m²
De 2500,01m² a 5000,00m²	6,00m² a 9,00m²
Acima de 5000,01m²	9,00m² a 12,00m²

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: campus universitário, sede de clube, estádio esportivo, depósitos, armazéns, unidades fabris, templos religiosos, parque industrial, unidades de saúde e laboratórios.

Art. 125 - A concessão de habite-se em qualquer edificação ficará na dependência de vistoria que comprovará o cumprimento das exigências feitas neste capítulo.

CAPÍTULO VI

ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Seção I
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:

1) Habitáveis:
   a) Auditórios e halls de convenções;
   b) Cinemas;
   c) Teatros;
   d) Salões de exposições.

2) 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:

Dependência	Vãos que se comunicam com o exterior
Habitável	1/6
Não habitável	1/8

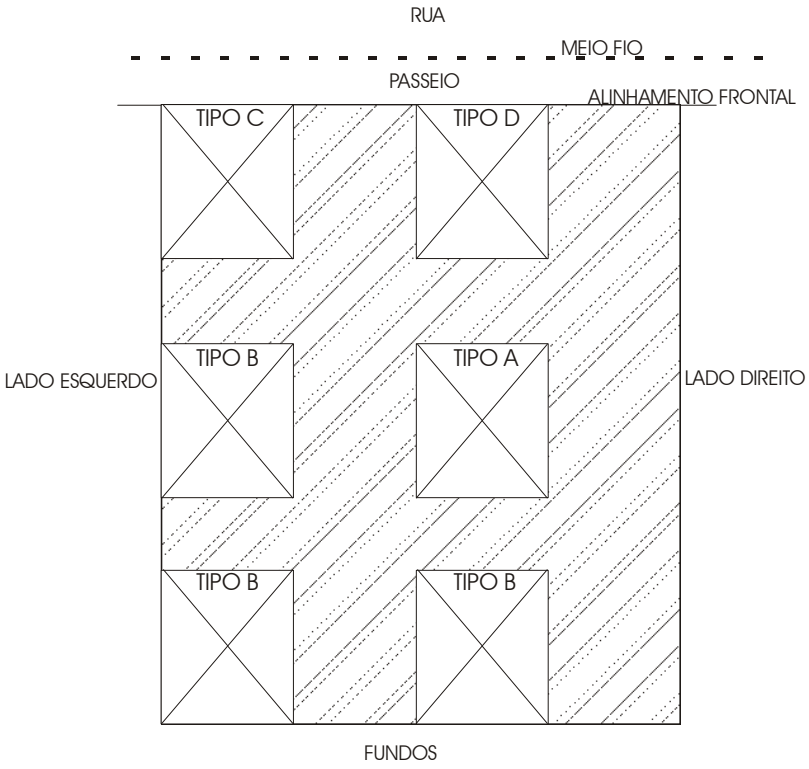
Seção II
Dos Prismas de Ventilação e Iluminação

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:

1. Recuos;
2. Afastamentos frontais;
3. Afastamentos laterais;
4. Afastamentos de fundos

Art. 131 – Os prismas destinados à iluminação, ventilação ou somente a ventilação de uma edificação estão assim classificados:

II. Tipo A: tem as faces internas à edificação;
III. Tipo B: tem uma das faces sobre a divisa do lote;
IV. Tipo C: tem uma face sobre o alinhamento frontal e outra sobre a divisa do lote;
V. Tipo D: Tem somente uma face sobre o alinhamento frontal.



Art. 132 - 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:

Nº de pavimentos	Dimensão mínima p/ prisma de ventilação e iluminação	Dimensão mínima p/ prisma de ventilação
Até 2 pavimentos	3,00 x 3,00	1,50 x 1,50
3 pavimentos	3,20 x 3,20	1,50 x 2,00
4 pavimentos	3,80 x 3,80	2,00 x 2,50
5 pavimentos	4,60 x 4,60	2,50 x 2,50
6 pavimentos	5,40 x 5,40	3,00 x 3,00
Acima de 6 pavimentos	Serão acrescidos por pavimento 0,80 (oitenta centímetros) às suas dimensões mínimas	Serão acrescidos por pavimento 0,40 (quarenta centímetros) às suas dimensões mínimas

Art. 133 - A seção horizontal mínima de um prisma de iluminação e ventilação ou só de ventilação poderá ter forma retangular, desde que:

a) O lado menor tenha pelo menos 70% (setenta porcento) das dimensões estabelecidas na tabela do artigo anterior;
b) O lado maior tenha dimensão necessária a manter a mesma área resultante das dimensões estabelecidas no artigo anterior.

Art. 134 - Prismas maiores que 10 x 10 serão considerados pátios interno, nos quais poderão ser abertos vãos de compartimentos habitáveis.

CAPÍTULO VII

DEFESA DOS LOGRADOUROS

Seção I
Dos Muros

Art. 135 - 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. 136 - 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.

Art. 137 - Quando se fizerem necessários reparos ou reconstruções de passeios, em conseqüência de obras realizadas por concessionários ou permissionários de serviço público, por autarquia, empresas ou fundações do Estado ou ainda em conseqüência 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. 138 - É proibida a colocação ou construção de degraus fora do alinhamento dos terrenos, assim como nas faixas "non aedficandi" frontais.

CAPÍTULO VIII

EDIFICAÇÃO DESTINADA A HABITAÇÃO POPULAR

Art. 139 - Consideram-se edificações destinadas à habitação popular aquelas com as seguintes características:

I- Possuírem até 03 (três) pavimentos, inclusive o térreo;
II- Possuírem área de construção inferior a 70,00m² (setenta metros quadrados) e superior a 20,00m² (vinte metros quadrados);
III- Não possuírem estrutura especial nem exigir cálculo estrutural.

Art. 140 - As edificações destinadas à habitação popular até 70,00 m² desde que uni-familiares ficam excluídas da exigência de responsabilidade técnica e aprovação do projeto, ficando sujeitas, porém à concessão de licença para construção.
§ 1º A SEMOURB poderá disponibilizar gratuitamente projetos de arquitetura para construção de edificação com área inferior a 70,00 m² .

Art. 141 - A PMSJM terá a disposição dos interessados, projetos padrões para construção de casas populares.

Art. 142 - Além de outras exigências deste Regulamento 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 é 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.

IV- O lote mínimo para a construção de uma unidade habitacional popular deverá ser de 150,00 m² (cento e cinqüenta metros quadrados).

Art. 143 - O projeto aprovado 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 PMSJM.

CAPÍTULO IX

FISCALIZAÇÃO

Seção I
Disposições Gerais

Art. 144 - 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 especifica.
§ 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 neste Regulamento como também à autuação pela autoridade policial.
Parágrafo Único - Para efeito desta Lei ficam estabelecidas as seguintes definições:
Infração
Notificação
Auto de Infração
Advertência
Embargo
Interdição

Art. 145 - Constitui infração toda ação ou omissão contrária às disposições deste Regulamento, de leis posteriores, decretos e quaisquer outros atos baixados pelo Prefeito Municipal ou seus prepostos.

Art. 146 - Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar, consentir ou auxiliar alguém a praticar infrações a este Regulamento ou que por omissão ou negligência, permitir que as mesmas sejam praticadas sem que sejam tomadas as medidas cabíveis.
Parágrafo Único: para efeito deste artigo será aplicado ao servidor:

a) Contratado – as penalidades previstas na C.L.T.;
b) Estatutário – as penalidades previstas no Estatuto dos Funcionários do Município.

Art. 147 - 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. 148 - A fiscalização de obras, no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infração para o cumprimento das disposições deste Regulamento, 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 deste Regulamento.
§ 2º - a parte notificada deverá comparecer ao Setor competente da PMSJM 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.

Art. 149 - Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado, nos casos de desobediência do embargo ou da interdição.

Seção II
Embargo

Art. 150 - 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 deste Código;
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. 151 - 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. 152 - 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. 153 - O embargo somente será suspenso após o cumprimento das exigências consignadas no auto de embargo pelo Órgão Municipal competente.

Seção III
Interdição

Art. 154 - 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. 155 - 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. 156 - Não atendida a interdição e não interposto ou indeferido o respectivo recurso, iniciar-se-á a competente ação judicial.

Seção IV
Vistoria Administrativa

Art. 157 - 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 PMSJM, e terá lugar em dia e hora previamente marcados, salvo nos casos julgados de ruína iminente.

Art. 158 - 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. 159 - 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
Auto de Infração

Art. 160 - O auto de infração, que será lavrado em 4 vias, conterá obrigatoriamente:

a) Hora,dia, mês, ano e local em que foi lavrado;
b) Nome e assinatura e matrícula do fiscal que o lavrou;
c) Nome e endereço do infrator, CNPJ/CPF;
d) Discriminação da infração, dispositivo infringido e número do processo se houver;
e) 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. 161 - O auto de infração não poderá ser lavrado em conseqüência de requisição ou despacho; sua lavratura deverá ser procedida da verificação pessoal do funcionário por ela responsável.

Art. 162 - 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. 163- 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
Multas

Art. 164- 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 ou projeto.

Art. 165 - O contribuinte terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da intimação e autuação, para regularizar sua situação tributária.

Art. 166 - Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

Art. 167 - A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois da constatação da infração.

Art. 168 - 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. 169 - Para os efeitos desta lei, entende-se por "mais valia" o custo real da parte da obra, em local proibido pela legislação municipal pertinente.

Art. 170 - 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. 171 - A "mais valia" deve ser calculada com base no custo histórico.

Art. 172 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São João de Meriti, de de 2010.

SANDRO MATOS

PREFEITO