



## LEI COMPLEMENTAR Nº 103 DE 17 DE ABRIL DE 2025

Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Saquarema.

**A PREFEITA MUNICIPAL DE SAQUAREMA**, Estado do Rio de Janeiro. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

### TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Fica instituído por esta Lei Complementar o Código de Obras e Edificações, que integra o instrumental geral de regulação urbanística e edilícia do Município de Saquarema, em consonância com o Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentável (Lei Complementar nº 71 de 8 de dezembro de 2021).

**Art. 2º** A presente Lei Complementar aplica-se a todo o Município de Saquarema, disciplinando e estabelecendo normas para todas as construções, visando assegurar condições adequadas de habitação, circulação, trabalho e recreação.

**Art. 3º** São parte integrante e complementares desta Lei Complementar os seguintes anexos:

- I- modelo – placa de obra;
- II- documentos necessários de acordo com cada ato administrativo;
- III- desenhos necessários de acordo com cada ato administrativo;
- IV- modelo do carimbo para as pranchas dos projetos submetidos à aprovação;
- V- tabela de ocorrências passíveis de medidas e sanções administrativas;
- VI- ficha de autodeclaração;
- VII- tabela de Áreas Mínimas;
- VIII- tabela de Medidas Lineares Mínimas.

**Art. 4º** As obras realizadas no Município somente poderão ser executadas após a aprovação de projeto correspondente e concessão de autorização ou licença através de alvará de construção pela Municipalidade, e sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.



**§1º** Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com esta Lei Complementar, com as normas da ABNT, com a legislação municipal vigente sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, e sobre Parcelamento do Solo, bem como com os princípios previstos na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, em conformidade com o Estatuto da Cidade e a Constituição Federal.

**§2º** Projetos já aprovados no âmbito de Código de Obras e Edificações anterior e que venham a sofrer modificações após a publicação desta Lei Complementar serão considerados projetos novos e serão analisados à luz desta.

## **CAPÍTULO II DOS CONCEITOS E SIGLAS**

### **SEÇÃO I DOS CONCEITOS**

**Art. 5º** Ficam estabelecidos os seguintes conceitos para referenciamento dentro do texto desta Lei Complementar.

I- abandono notório da edificação – caracterizado quando alguém, sem manifestar seu propósito, deixa ao desamparo sua obra;

II- acessibilidade – condição de utilização segura e com autonomia assistida ou total de espaços, equipamentos urbanos, mobiliários, edificações, serviços de transporte e seus dispositivos, meios de comunicação e informação por parte de todas as pessoas com algum tipo de deficiência ou mobilidade reduzida;

III- afastamento – distância entre o limite da construção e a divisa do lote em que a mesma está localizada, podendo ser afastamento frontal, lateral e de fundos, de acordo com as respectivas divisas;

IV- afastamento frontal – consiste na distância mínima entre o limite externo da edificação até a testada do lote, considerando a testada do lote voltada para a via de acesso principal do lote;

V- afastamento de fundos – consiste na distância mínima entre o limite externo da edificação até o limite de fundos do lote;

VI- afastamento lateral – consiste na distância mínima entre o limite externo da edificação até o limite lateral do lote;

VII- afastamento entre edificações – consiste na distância mínima entre os limites externos das edificações;

VIII- água pluvial – água provinda das chuvas, que é coletada pelos sistemas urbanos de saneamento básico nas chamadas galerias de águas pluviais podendo ter tubulação própria;



IX- alinhamento – linha projetada, locada ou indicada pelo poder público municipal, para marcar o limite entre a propriedade privada e o logradouro público;

X- altura – será medida para cada construção isoladamente e consiste na medida entre o nível mais baixo do pavimento térreo até a parte superior da laje de cobertura do último andar;

XI- altura básica da edificação – medida entre a cota de nível média da testada do lote até o nível do teto do último pavimento, respeitado o coeficiente de aproveitamento básico, considerando qualquer elemento construtivo, exceto a altura dos equipamentos edificados ou instalados. No caso de construções em blocos esta altura será medida para cada construção isoladamente;

XII- altura dos equipamentos – altura reservada para a cumeeira do telhado e equipamentos edificados ou instalados;

XIII- altura máxima da edificação – medida entre a cota de nível média da testada do lote até o nível do teto do último pavimento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo, considerando qualquer elemento construtivo, inclusive a altura dos equipamentos edificados ou instalados. no caso de construções em blocos esta altura será medida para cada construção isoladamente;

XIV- alvará – instrumento de licença administrativa para realização de qualquer obra ou exercício de atividades, que se caracteriza pela guia quitada referente ao recolhimento das taxas relativas ao tipo de obra ou atividades licenciadas;

XV- andaimes – são armações provisórias de prumos, tábuas e outros elementos, sobre os quais os operários trabalham durante a obra;

XVI- arborização urbana – elementos vegetais de porte arbóreo localizados dentro de uma cidade, como as árvores plantadas em calçadas, assim como parques e praças não caracterizadas como áreas de preservação permanente;

XVII- área de projeção – área de projeção horizontal da edificação, excluindo beirais e marquises;

XVIII- área computável – somatório das áreas cobertas de uma edificação consideradas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;

XIX- área construída – somatório das áreas computáveis e não computáveis por pavimento de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares;

XX- área mínima – menor área de lote ou fração permitida pela zona ou eixo em que está inserida;

XXI- área não computável – somatório das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;



XXII- área não edificável (*área non aedificandi*) – área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar;

XXIII- áreas permeáveis – parte do terreno que não possui revestimento de piso, permitindo que a água da chuva penetre no solo;

XXIV- área total construída – somatório das áreas computáveis e não computáveis de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares;

XXV- auto vistoria – inspeção predial solicitada pelo titular da edificação a profissional legalmente habilitado, com objetivo de avaliar o estado geral da edificação no que diz respeito a sua conservação, estabilidade e segurança. O profissional atua como um inspetor predial, fazendo um diagnóstico geral e recomendando, quando for o caso, exames complementares que poderão envolver profissionais com diferentes especializações ou a realização de obras quando detectadas falhas ou deficiências;

XXVI- balcões, varandas e sacadas – espaços externos abertos da edificação, projetados em balanço, com ventilação permanente, podendo ser cobertos ou descobertos, com dimensões máximas estabelecidas nesta Lei Complementar;

XXVII- caixa de rolamento – parte da via destinada à circulação de veículos, motorizados ou não, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, podendo conter uma ou mais faixas de rolamento e, quando houver, o estacionamento de veículos, ciclofaixas e sarjetas, nela, são excluídos os passeios e canteiros centrais;

XXVIII- calçada – parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

XXIX- cercamento – delimitação do lote mediante a utilização de grades, alambrados, muros ou soluções mistas;

XXX- certidão de abairramento – documento que informa em qual bairro está inserido o lote a que este se remete;

XXXI- certidão de aprovação de projeto – documento que informa a aprovação do projeto a que se remete, desenvolvido para lugar específico dentro do perímetro municipal, seguindo parâmetros indicados na legislação vigente;

XXXII- certidão de cancelamento – documento que certifica o cancelamento da aprovação já concedida a um projeto;

XXXIII- certidão de caracterização – documento que informa todas as características do imóvel – dimensões, áreas, localização e confrontações;

XXXIV- certidão de demolição – documento emitido após constatação da realização de demolição de construção preexistente no lote a que se remete;



XXXV- certidão de desmembramento e remembramento – documento que descreve os processos de desmembramento e de remembramento pelos quais passou o lote a que essa se refere até a sua conformação legal mais recente;

XXXVI- certidão de habite-se – documento que certifica o ato administrativo que confere habitabilidade ao imóvel;

XXXVII- certidão de inteiro teor – documento que informa todo histórico do processo administrativo do imóvel;

XXXVIII- certidão de logradouro – documento que descreve o logradouro ou logradouros confrontantes com o lote, comprovando a denominação oficial da rua, avenida, travessa, alameda, estrada, beco, caminho, ladeira, largo, praça, ponte, servidão e rotatória do município;

XXXIX- certidão de loteamento – documento que descreve o loteamento a que se refere, indicando o número de lotes, arruamento e número do processo de aprovação;

XL- certidão de parâmetros urbanísticos – documento que reúne, sobre determinado lote ou áreas, informações referentes aos parâmetros urbanísticos, conforme lei de zoneamento de uso e ocupação do solo e Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;

XLI- certidão de regularidade – documento que atesta a atual situação de uma ou mais construções existentes em determinado lote, apontando se estas encontram-se devidamente regularizadas junto a municipalidade;

XLII- certidão de zona urbana – documento que informa que o imóvel se encontra em zona urbana;

XLIII- certidão de zoneamento – documento que informa a macrozona e a zona ou eixo em que o imóvel se situa conforme indicado no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo;

XLIV- coeficiente de aproveitamento – relação entre a área computável e a área do terreno;

XLV- coeficiente de aproveitamento básico – coeficiente de aproveitamento que fixara a área total computável permitida neste terreno;

XLVI- coeficiente de aproveitamento máximo – coeficiente de aproveitamento que fixará a área total computável acima do coeficiente de aproveitamento básico, adotado mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário;

XLVII- coleta seletiva – é a coleta diferenciada de resíduos que foram previamente separados segundo a sua constituição ou composição, ou seja, resíduos com características similares são selecionados pelo gerador, que pode ser o cidadão, uma empresa ou outra instituição, e disponibilizados para a coleta separadamente;



XLVIII- construção – qualquer obra, erigida com materiais sólidos e estáveis, que resulte em edificação nova executada em terreno não edificado ou onde haverá ampliação ou demolição total da construção existente;

XLIX- consulta prévia – documento que estabelece diretrizes urbanísticas básicas para elaboração de projeto arquitetônico, sem gerar direito ao interessado;

L- curvas de nível – linhas que ligam pontos de igual altitude, tomando-se como referência a altitude de zero, no nível do mar;

LI- deficiência – terminologia genérica para englobar toda e qualquer deficiência, definida por seis categorias: sensorial, relacionada aos sentidos - audição e visão; física, relacionada aos movimentos, não importa a origem e a gravidade da lesão; intelectual, relacionada ao funcionamento das atividades cerebrais que se expressam na chamada inteligência; múltipla, mais de um tipo de deficiência na mesma pessoa; e psicossocial, transtorno psiquiátrico;

LII- demolição – desmontagem total ou parcial da edificação, salvo a decorrente destruição da ação de fenômenos naturais ou sinistro;

LIII- desmembramento – procedimento legal de fracionamento de um lote em dois ou mais lotes menores, com a observância dos parâmetros previstos pela Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo municipal vigente e por esta Lei Complementar;

LIV- drenagem urbana – conjunto de medidas que tenham como objetivo minimizar os riscos que a população está sujeita, diminuir os prejuízos causados por inundações e possibilitar o desenvolvimento urbano de forma harmônica, articulada e sustentável;

LV- edificação – conjunto formado por qualquer obra de engenharia da construção, concluída e entregue para uso, com seus elementos complementares. toda construção de caráter permanente composta por sistemas e subsistemas, segundo elementos definidos e integrados em conformidade com os princípios, conteúdos técnicos definidos nas normas técnicas brasileiras e demais legislações aplicáveis, incluídos suas instalações e seus equipamentos concluídos e entregues para uso. Para efeito do disposto no título III - capítulo VI, da autovistoria de edificações, são ainda consideradas edificações as obras de engenharia de construções inacabadas ou abandonadas;

LVI- edificação convencional – conjunto formado por qualquer obra de engenharia da construção realizada através de técnicas construtivos convencionais;

LVII- edificação não convencional – conjunto formado por qualquer obra de engenharia da construção realizada através de técnicas construtivos não convencionais, tais como contêineres, estrutura em placa cimentícia e módulos metálicos;



LVIII- escavações – ato de remover grandes quantidades de terra de um terreno, seja para descartar ou mover para outro ponto da obra;

LIX- Estação Rádio Base (ERB) – o conjunto de um ou mais transmissores e receptores destinados à prestação de serviços de telecomunicações;

LX- Estudo de Impacto Ambiental (EIA) – relatório técnico onde se avaliam as consequências para o ambiente decorrentes de um determinado projeto. Nele encontram-se identificados e avaliados de forma imparcial os impactos que um determinado projeto poderá causar no ambiente, assim como apresentar medidas mitigadoras e compensatórias;

LXI- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) – estudo detalhado dos impactos que o empreendimento gera ao seu entorno, em razão de seu porte e/ou atividades que serão exercidas. Uma vez conhecidos os impactos, são traçadas as diretrizes que os atenuem, proporcionando melhores condições de habitabilidade, conforto e segurança à vizinhança;

LXII- fachada ativa – corresponde à ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos por uso não residencial com acesso aberto à população e a abertura para o logradouro, promovendo uso mais dinâmico dos passeios públicos em interação com atividades instaladas nos térreos das edificações a fim de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos e evitar a multiplicação de planos fechados na interface entre as construções e o passeio público;

LXIII- faixa de acesso – espaço de passagem da área pública para o lote destinada a acomodar a rampa de acesso aos lotes lindeiros, vegetação, toldos, propaganda e mobiliário móvel como mesas de bar e floreiras, sob autorização do município, para edificações já construídas;

LXIV- faixa de serviço – localizada entre o meio-fio e a faixa livre destinada à colocação de árvores e canteiros, rebaixamento de guia de acesso para veículos ou pessoas com deficiência, poste de iluminação, sinalização de trânsito e mobiliário urbano como bancos, parquímetro, caixa de correio e lixeiras;

LXV- faixa livre – faixa da calçada destinada exclusivamente à circulação de pedestres, integrada à rota acessível, devendo ser contínua entre lotes, plana, livre de obstáculos físicos - temporários ou permanentes - e desníveis, onde as pessoas possam caminhar livremente, dentro das condições de autonomia e segurança;

LXVI- ficha de auto declaração – documento para obtenção de projeto aprovado e licença de construção em terrenos vazios pelo qual o profissional responsável declara informações sobre o terreno, sobre as divisas e o logradouro, contendo foto do terreno e da aérea de localização do lote. Através dela, o autor do projeto e responsável técnico se responsabilizam por todas as informações indicadas, sujeitando-se as sanções cabíveis previstas em Lei;



LXVII- inspeção predial - inspeção realizada para constatar o estado geral de conservação e desempenho da edificação, efetuada por profissional legalmente habilitado, que avalia todos os sistemas e subsistemas construtivos, que serve tanto a vistorias periódicas, quanto a manutenção preventiva;

LXVIII- instalações provisórias – instalações/edificações convencionais ou não convencionais temporárias onde se desenvolvem atividades e operações de apoio que são previstas para serem removidas ao fim da fase de ocupação e operação do imóvel;

LXIX- interdição – ordem e ato de fechamento e desocupação do imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade;

LXX- Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP) – documento elaborado pelo profissional legalmente habilitado, que deve ser circunstanciado e conter a descrição das irregularidades encontradas, recomendações e orientações quanto à priorização das ações necessárias, conforme estabelecido nas normas técnicas brasileiras;

LXXI- logradouro – toda a superfície do município destinada à circulação pública de veículos e pedestres, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação, incluindo praças, ruas, avenidas e travessas;

LXXII- lote – terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela lei de zoneamento, usos e ocupações do solo para a zona ou eixo em que se situe;

LXXIII- manutenção predial – conjunto de atividades a serem executadas periodicamente ao longo da vida útil da edificação para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus subsistemas constituintes a fim de atender às necessidades de segurança do usuário;

LXXIV- movimento de terra – modificação do perfil do terreno ou substituição do solo em terrenos alagadiços ou que implique em alteração topográfica;

LXXV- multifamiliar – edificação destinada a mais de uma habitação no lote, subdividindo-se em horizontal e vertical, sendo a primeira definida como edificações residenciais isoladas ou geminadas e a segunda, edificações com no mínimo uma residência sobreposta, sendo as residências agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos;

LXXVI- multipropriedade – é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada;





LXXVII- muro de arrimo – muro resistente, que trabalha por gravidade ou flexão, construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, sobre aterro e situações similares;

LXXVIII- órgão fiscalizador – órgão público municipal responsável pela fiscalização e controle das inspeções de segurança de obras;

LXXIX- patrimônio cultural – refere-se ao conjunto de bens de importância cultural para o município;

LXXX- pavimento - conjunto de áreas cobertas ou descobertas em uma edificação, situadas entre o plano de um piso e o teto imediatamente superior, quando houver;

LXXXI- pavimento semienterrado – pavimento habitável e destinado a permanência humana sendo computado no coeficiente de aproveitamento da edificação, previsto na lei de zoneamento, usos e ocupações do solo;

LXXXII- pavimento subsolo – pavimento localizado abaixo do pavimento térreo ou semienterrado, que quando não computado no coeficiente de aproveitamento da edificação, previsto na lei de zoneamento, usos e ocupações do solo, não poderá ser habitado ou destinado à permanência humana;

LXXXIII- pavimento superior – pavimento cujo nível está sobre o pavimento térreo;

LXXXIV- pavimento térreo – aquele definido pelo projeto para cada edificação isoladamente ou em conjunto com acesso direto a calçada;

LXXXV- pavimento técnico – conjunto de áreas cobertas ou descobertas, situado acima do último pavimento de uma edificação, reservado a equipamentos edificados ou instalados;

LXXXVI- pavimento tipo – pavimentos que se repetem em planta em um edifício;

LXXXVII- pé-direito – diferença de cota vertical (ou altura) entre o piso e o teto de um cômodo.

LXXXVIII- pé-direito estrutural – diferença de cota vertical (ou altura) entre o piso de um pavimento e o piso do pavimento imediatamente acima;

LXXXIX- pérgula – estrutura horizontal, composta de vigamento regular ou grelha, sustentada por pilares, construída com um teto vazado;

XC- permeabilidade do solo – propriedade que o solo apresenta de permitir o escoamento da água através dele, evitando o escoamento superficial, retardando ao máximo sua entrada no sistema de macrodrenagem para não o sobrecarregar e evitar alagamento;



XCI- permeabilidade visual – somatória das áreas das aberturas de grades, cercas e muros e dos elementos vazados permanentemente, sendo considerados 100% (cem por cento) permeáveis visualmente os alambrados e vãos em materiais transparentes;

XCII- pessoa com deficiência – aquela que tem impedimentos de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas conforme Lei Federal nº 13.146/2015;

XCIII- pessoa com mobilidade reduzida – aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;

XCIV- pista de rolamento – é o espaço, dentro da caixa da via, onde são implantadas as faixas de circulação e, quando houver, o estacionamento de veículos;

XCV- plataforma de segurança - armação provisória de prumos, tábuas e outros elementos – elevada do chão, para proteção contra queda de trabalhadores, objetos ou material de construção sobre a pessoa e propriedades;

XCVI- profissional legalmente habilitado – pessoa física habilitada nos termos da lei, registrada no respectivo conselho profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por estes;

XCVII- recuo – distância proveniente do afastamento por mudança do alinhamento, incorporando ao logradouro público uma área de terreno de propriedade particular adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a implantação ou modificação de alinhamento aprovado pelo município;

XCVIII- reforma – é o conjunto de obras que substitui parcialmente os elementos construtivos de uma edificação, com ou sem mudança de uso;

XCIX- Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) – documento técnico multidisciplinar com objetivo de realizar avaliação ampla e completa dos impactos ambientais significativos e indicar as medidas mitigadoras correspondentes;

C- Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) – resume e simplifica os estudos e dados contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

CI- remembramento – procedimento legal de unificação de dois ou mais lotes em apenas um lote, com a observância dos parâmetros previstos pela lei de parcelamento do solo municipal vigente e por esta Lei Complementar de obras;

CII- residência/unidade residencial – edificação com a finalidade de moradia, dispondo pelo menos de espaço para dormitório, banheiro e cozinha, de uso exclusivo para as pessoas que habitam a unidade;



CIII- residência comunitária – edificações destinadas à educação, saúde, assistência social e religiosa, tais como pensionatos, internatos estudantis, orfanatos, alojamentos, mosteiros, conventos, casas de apoio a dependentes químicos, casas de repouso, dentre outros com características compatíveis com a presente definição;

CIV- residência de interesse social – tipo de edificação destinada à população cujo nível de renda dificulta ou impede o acesso à moradia através dos mecanismos normais do mercado brasileiro;

CV- residência multifamiliar horizontal – destinada a mais de uma unidade residencial no lote, isoladas ou geminadas;

CVI- residência multifamiliar vertical – destinada a mais de uma unidade residencial no lote, com no mínimo uma residência sobreposta, sendo as residências agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos;

CVII- residência unifamiliar – destinada a uma única unidade residencial por lote ou fração e suas construções acessórias;

CVIII- saneamento básico – conjunto de serviços, infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo das águas pluviais, limpeza e fiscalização preventiva das respectivas redes urbanas;

CIX- serviços de hospedagem – edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório mediante remuneração, tais como, hotéis, motéis, pensões, hospedarias, pousadas, albergues, casas de cômodos, camping e hotéis residenciais e assemelhados com cozinha própria nos apartamentos, incluindo, flats, apart-hotel, hotel residência, e assemelhados destinados à ocupação transitória;

CX- sustentabilidade – ações e atividades humanas que visam suprir as necessidades atuais dos seres humanos, sem comprometer o futuro das próximas gerações. A sustentabilidade está diretamente relacionada ao desenvolvimento econômico e material sem agredir o meio ambiente, usando os recursos naturais de forma inteligente para que eles se mantenham no futuro;

CXI- tapume – armação provisória em material apropriado, usado para vedar uma obra, isolando-a da via pública e protegendo os transeuntes de eventuais quedas de material;

CXII- taxa de ocupação – porcentagem de projeção horizontal da edificação em um lote, gleba ou fração, que será obtida através da divisão da área de projeção das edificações, pela área total do lote, gleba ou fração;

CXIII- taxa de ocupação permissível – porcentagem máxima de projeção horizontal da edificação em um lote, gleba ou fração, que será obtida através da divisão da área de projeção das edificações, pela área total do lote, gleba ou fração;



CXIV- taxa de permeabilidade – porcentagem do terreno livre de qualquer edificação, que não possui revestimento de piso ou que possui revestimento permeável, permitindo a infiltração de água no solo;

CXV- terreno acidentado – todo aquele que apresentar, na área de implantação da obra alterações de relevo, podendo ser em aclave ou declive;

CXVI- terreno em aclave – aquele cujas cotas de nível que definem o perfil do terreno, são em sua maioria superiores à cota de nível médio da divisa frontal com a via;

CXVII- terreno em declive – aquele cujas cotas de nível que definem o perfil do terreno, são em sua maioria inferiores à cota de nível médio da divisa frontal com a via;

CXVIII- terreno plano – aquele que apresenta alterações de relevo inferiores a 20% (vinte por cento) em relação ao nível da calçada;

CXIX- testada – medida frontal do lote ou fração voltada para via;

CXX- titular da edificação – pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que tenha o direito de dispor da edificação ou que exerça administração da edificação ou do condomínio, nos termos do código civil;

CXXI- unidade adaptável – unidade residencial com condições de adaptação dos ambientes para as características de unidade internamente acessível;

CXXII- unidade internamente acessível – unidade que deverá cumprir integralmente as especificações de características construtivas e recursos de acessibilidade;

CXXIII- via – faixa de terreno, convenientemente preparada para o trânsito de qualquer natureza, podendo incluir pedestres, veículos e animais, compreendendo faixas de rolamento, acostamentos, ilhas, calçadas e canteiros, incluindo toda a área da faixa de domínio.

## SEÇÃO II DAS SIGLAS

**Art. 6º** Ficam estabelecidas as seguintes siglas para referenciamento dentro do texto desta Lei Complementar.

I- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II- ANP – Agência Nacional de Petróleo;

III- ATC – Área Total de Ocupação;

IV- CARU – Comissão de Análise de Recursos Urbanísticos;



- V- CBMERJ – Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro;
- VI- COSCIP – Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico;
- VII- DOTS – Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável;
- VIII- EIA – Estudo de Impacto Ambiental;
- IX- EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- X- ERB – Estação Rádio Base;
- XI- PRPA – Profissional Responsável pelo Projeto Apresentado;
- XII- PREO – Profissional Responsável pela Execução das Obras;
- XIII- RIMA – Relatório De Impacto Ambiental;
- XIV- RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança;
- XV- SPDA – Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS PARTES ENVOLVIDAS NO PROCESSO DE APROVAÇÃO, DE LICENCIAMENTO E DE CONSTRUÇÃO**

#### **SEÇÃO I**

#### **DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL**

**Art. 7º** Compete ao Poder Público Municipal a aprovação do projeto de arquitetura, o licenciamento das obras e a fiscalização das condições de habitabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade das edificações, observadas as disposições desta Lei Complementar.

**§1º** O Poder Público Municipal não será responsável por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências nos projetos, de execução da obra ou da utilização do imóvel, assim como por conflitos entre vizinhos relacionados à implantação, insolação e ventilação de imóvel construído de acordo com as normas edilícias vigentes.

**§2º** A aprovação do projeto e a concessão de licença para construção não implicam na responsabilidade técnica do Poder Público Municipal quanto à execução da obra.

**§3º** Todo e qualquer trabalho referente à construção somente será aceito ou permitido pelo Poder Público Municipal se estiver sob a responsabilidade direta e pessoal de profissional devidamente habilitado.



**§4º** Compete ao Poder Público Municipal promover a responsabilização do proprietário do imóvel e do profissional responsável técnico pela obra, caso haja descumprimento da legislação pertinente.

**Art. 8º** Na aplicação desta Lei Complementar, além dos órgãos competentes do Poder Público Municipal, deverá ser verificada a necessidade da oitiva dos seguintes órgãos:

I- do CBMERJ, do órgão municipal responsável pela Proteção e Defesa Civil Municipal e a Defesa Civil do Estado do Rio de Janeiro, no referente à segurança contra incêndio, pânico, sinistro e situação de calamidade pública;

II- dos órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis pela proteção ao meio ambiente, incluindo mar, rios e lagoas;

III- do Serviço de Patrimônio da União – SPU, responsável pelos imóveis de propriedade da União;

IV- dos órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis pela proteção do Patrimônio Cultural;

V- das concessionárias de serviços públicos;

VI- dos órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional, no âmbito dos assuntos tratados nesta Lei Complementar;

VII- das Forças Armadas;

VIII- da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC).

## SEÇÃO II DO PROPRIETÁRIO

**Art. 9º** Entende-se por proprietário a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade do imóvel registrado no Registro Geral de Imóveis - RGI ou de documento comprobatório de titularidade do imóvel, desde que não haja sobreposição a outro lote devidamente registrado junto ao RGI.

**Parágrafo único.** A análise dos pedidos de emissão dos documentos previstos nesta Lei Complementar dependerá da apresentação dos documentos mencionados no *caput* deste artigo, respondendo o proprietário pela sua veracidade e não implicando no reconhecimento do direito de sua propriedade.

**Art. 10** O proprietário do imóvel ou seu sucessor, a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de habitabilidade, segurança e salubridade do imóvel, de acordo com as disposições desta Lei Complementar e das demais leis municipais pertinentes.

**Art. 11** É dever do proprietário:



I- a construção e a conservação das calçadas públicas em toda a extensão do terreno limítrofe a via, respeitada a padronização definida pelo órgão municipal competente e normas vigentes;

II- manter limpo, conservado e vedado os terrenos com muros ou cercas;

III- conservar limpos e desobstruídos os cursos de águas pluviais nos terrenos, mesmo naqueles não edificados;

IV- garantir a estabilidade do terreno de sua propriedade quando neste puder haver comprometimento da segurança dos lotes adjacentes e seu entorno, mediante contratação de profissional habilitado para a execução de obras com as técnicas específicas necessárias;

V- afixar placa de numeração do imóvel em lugar visível, de acordo com a numeração fornecida pelo Poder Público Municipal;

VI- conservar fachadas, paredes externas ou muros das edificações.

**§1º** As obras às quais se refere o inciso IV- deste artigo dependem de prévia autorização pelo órgão competente.

**§2º** A numeração das edificações, bem assim como das unidades distintas com frente dando para via pública, no pavimento térreo, será estabelecida pelo órgão competente do Município e deverá ser afixada ao imóvel pelo proprietário.

**Art. 12** É dever do proprietário ou possuidor estar com os impostos municipais em dia.

**Art. 13** É dever do proprietário, no caso de paralisação de uma construção por mais de 60 (sessenta) dias, garantir a desmobilização de equipamentos e o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um muro ou tapume, dotado de portão de entrada observado as exigências desta Lei Complementar para fechamento dos terrenos nas ruas pavimentadas, resguardando a segurança aos vizinhos e transeuntes.

**Art. 14** No caso de o profissional contratado para execução da obra ser desligado do processo em andamento ou obra em curso, o proprietário deverá apresentar declaração nomeando novo responsável técnico com a devida documentação.

**Parágrafo único.** Quando a baixa e a assunção do responsável técnico ocorrerem em épocas distintas, a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção da nova responsabilidade nos termos previstos no art. 18.



### SEÇÃO III DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

**Art. 15** São considerados profissionais legalmente habilitados ao desempenho das atividades específicas de realizar levantamentos arquitetônicos e topográficos, elaborar estudos técnicos, projetar, construir ou demolir, os arquitetos e engenheiros que estiverem devidamente registrados, respectivamente, no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, de acordo com suas atribuições e categorias profissionais.

**Parágrafo Único.** Também são considerados legalmente habilitados, de acordo com suas modalidades técnicas e dentro dos limites de suas atribuições profissionais, os técnicos industriais devidamente registrados no Conselho Federal de Técnicos Industriais – CFT.

**Art. 16** O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como autor de levantamento e estudo acerca do terreno ou de construções preexistentes, como autor do projeto de arquitetura ou de projeto complementar, ou ainda como responsável técnico da obra.

**§1º** Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerado autor de levantamento e estudo acerca do terreno ou de construções preexistentes o profissional habilitado responsável pela elaboração de documentos técnicos acessórios, de análise e caracterização do imóvel, necessários ao desenvolvimento do projeto de arquitetura, projetos complementares ou à execução das obras.

**§2º** Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerado autor do projeto arquitetônico ou de projeto complementar o profissional habilitado responsável pela elaboração dos documentos técnicos relativos a este projeto, e que responderá pela veracidade das informações contidas nas suas peças gráficas e descritivas.

**§3º** Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerado o profissional responsável técnico pelas obras, aquele que responder sobre a construção, reforma ou demolição executada conforme projeto aprovado pelo Poder Público Municipal em observância à legislação vigente.

**§4º** A responsabilidade dos profissionais habilitados será estabelecida perante o Poder Público Municipal no momento de protocolização dos pedidos cabíveis de Aprovação, Alvará, Certidão ou Autorização, conforme o caso, a serem fornecidos pelo mesmo Poder Público Municipal.

**Art. 17** Na ocorrência de desligamento do profissional responsável por qualquer motivação, compete ao proprietário informar ao Poder Público Municipal a substituição ou a transferência de responsabilidade pelo serviço.

**§1º** No caso de o profissional desistir ou se desligar da elaboração do projeto ou da obra em curso, este deverá requerer a juntada da declaração que cessa sua responsabilidade técnica no processo administrativo correspondente e, não o fazendo,





responderá solidariamente, se este for o caso, por qualquer irregularidade constante no serviço.

**§2º** A substituição do profissional responsável deverá ser feita através de petição por escrito junto ao órgão municipal competente, juntamente com uma declaração informando o estágio da obra até a data da substituição, pelo próprio profissional responsável, pelo proprietário ou, quando de sua ausência, por procuração.

**§3º** Quando a baixa e a assunção ocorrerem em épocas distintas, a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção da nova responsabilidade.

**§4º** No caso de não cumprimento da paralisação a que se refere o parágrafo anterior, o órgão municipal competente poderá executar as sanções cabíveis.

**§5º** O Poder Público Municipal se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica, ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.

**Art. 18** A assinatura do profissional nos desenhos, projetos, cálculos ou memoriais submetidos ao Poder Público Municipal será obrigatoriamente precedida da indicação da função que no caso lhe couber, tais como: "Autor do Projeto", "Autor do Cálculo", "Responsável pela Execução da Obra", e sucedida do título, bem como número do registro no respectivo conselho profissional.

**Art. 19** No local da obra, deverão ser afixadas as placas de obras conforme anexo I desta Lei Complementar, nos casos de construção, reformas, ampliação e demolição.

**Art. 20** É de responsabilidade do profissional o conhecimento de normas e exigências de cunho técnico de órgãos municipais, estaduais e federais, agências reguladoras, concessionárias e instituições externas ao Poder Público Municipal.

## TÍTULO II DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS DE LICENCIAMENTO DE OBRAS E ATOS CORRELATOS

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 21** Todo ato administrativo de licenciamento de obras ou correlato deverá ser realizado no âmbito de um procedimento administrativo, podendo este ser de forma física com abertura de processo ou de forma *online* através do Sistema de Urbanismo e Fiscalização de Saquarema – SURFS.

**§1º** Constituem atos administrativos para o licenciamento de obras e de atividades correlatas:



- I- consulta prévia;
- II- aprovação de projeto;
- III- licença para obras;
- IV- renovação de licença para obras;
- V- aprovação da modificação de projeto aprovado;
- VI- licença para demolição;
- VII- autorização para reformas;
- VIII- autorização para instalações provisórias;
- IX- autorização para construção de muros (acima de 2,00m);
- X- certidão de logradouro;
- XI- certidão de loteamento;
- XII- certidão de abairramento;
- XIII- certidão de aprovação de projeto;
- XIV- certidão de caracterização;
- XV- certidão de desmembramento/remembramento;
- XVI- certidão de regularidade;
- XVII- certidão de demolição;
- XVIII- certidão de zoneamento;
- XIX- certidão de parâmetros urbanísticos;
- XX- certidão de zona urbana;
- XXI- certidão de habite-se;
- XXII- certidão de inteiro teor;
- XXIII- certidão de cancelamento.

**§2º** O requerimento conterà dados para a identificação do proprietário, pessoa física ou jurídica, do autor do projeto e responsável técnico e do imóvel e será assinado pelo proprietário ou seu representante legal, ou pelo autor do projeto ou responsável técnico.



**§3º** A lista de documentos necessários para os atos administrativos consta no Anexo II, desta Lei Complementar.

**§4º** Todas as informações que visam instruir o procedimento administrativo, tais como relatórios, laudos circunstanciados e informes, deverão ser acompanhadas de uma ou mais fotografias.

**Art. 22** Somente será permitida juntada e desentranhamento de documentos no procedimento administrativo ao responsável técnico, requerente ou seu procurador, nos horários de atendimento ao público.

**Art. 23** Os procedimentos administrativos, de forma física ou *online*, que contenham informações incompletas, elementos incorretos ou falhas no projeto, entrarão em exigência onde terão tais exigências de correções identificadas e pontuadas, seja no processo físico ou de forma *online*.

**Parágrafo único.** O requerente terá prazo máximo de 90 (noventa) dias, para cumprimento de exigências ou deverá solicitar novo prazo através de pedido formal sob justificativa plausível, que caso não sejam cumpridas nesse período, implicarão no arquivamento do processo.

**Art. 24** As alterações de projeto efetuadas após a concessão da licença da obra devem ser aprovadas antes de executadas.

**Art. 25** Aprovado o projeto, duas vias serão arquivadas pelo Poder Público Municipal por um prazo máximo de 5 (cinco) anos.

## **CAPÍTULO II DO SISTEMA DE URBANISMO E FISCALIZAÇÃO DE SAQUAREMA**

**Art. 26** O Sistema de Urbanismo e Fiscalização de Saquarema – SURFS é o sistema digital da Secretaria Municipal de Urbanismo que visa ampliar a eficiência, celeridade, transparência e economicidade nos procedimentos administrativos.

**Art. 27** A tramitação de processos de forma *online* através do SURFS exigirá os mesmos documentos e comprovantes que a abertura de processo de forma física, bem como estará sujeita aos mesmos procedimentos que acontecerão de forma *online*.

**Parágrafo único.** O acompanhamento do processo também se dará de forma *online* bem como o cumprimento de eventuais exigências.

**Art. 28** O requerente garantirá a autenticidade de todos os documentos anexados de forma *online* e a sua guarda pelo período legal, podendo a Secretaria Municipal de Urbanismo solicitar a apresentação dos documentos originais a qualquer momento para dirimir eventuais dúvidas.



**Art. 29** Os documentos eletrônicos deverão ser assinados por meio de assinatura digital, sendo vedada a sua impressão para fins de assinatura física e posterior digitalização.

### **CAPÍTULO III DA CONSULTA PRÉVIA**

**Art. 30** A Consulta Prévia é a análise urbanística e edilícia do projeto arquitetônico solicitada pelo requerente sobre determinada área, tipo de construção ou de uso e atividades.

**§1º** A consulta prévia não compreende a análise ambiental, fundiária e a comprovação da titularidade do terreno.

**§2º** A aprovação da consulta prévia não exime o profissional responsável da oitiva dos órgãos externos.

**§3º** A consulta prévia garante que o projeto está de acordo com a legislação vigente embora não seja a aprovação do projeto, a aprovação somente será dada após a análise definitiva de aprovação do projeto.

**§4º** A consulta prévia não gera nenhum direito ao requerente.

**§5º** O parecer da consulta prévia perderá a validade caso ocorram alterações na legislação que lhe serviu de referência.

**Art. 31** A solicitação de consulta prévia deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no anexo II, desta Lei Complementar.

**Art. 32** A consulta prévia poderá ser feita de forma *online* através de e-mail disponibilizado pela secretaria competente, com o envio por e-mail dos mesmos documentos que os necessários para a consulta prévia de forma física.

### **CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO PROJETO**

**Art. 33** Deverão constar do projeto submetido para aprovação:

I- planta de localização do lote no bairro com raio mínimo de delimitação do entorno de 400,00m (quatrocentos metros) na escala 1/2.000 ou compatível, constando ainda as coordenadas geográficas georreferenciadas ao sistema geodésico brasileiro e representadas no sistema U.T.M., tendo como base o *datum* horizontal *sirgas* 2000, no plano U.T.M. 23s.

II- planta de situação (implantação da edificação no lote) com a indicação, quando houver, de movimentação de terra, na escala 1/500 ou compatível;

III- planta baixa de cada pavimento não repetido, na escala 1/50 ou 1/75;



IV- planta de elevação das fachadas principais na escala 1/50 ou 1/75, adotando-se a mesma escala usada para a planta baixa;

V- cortes longitudinais e transversais na escala 1/50 ou 1/75, adotando-se a mesma escala usada para a planta baixa;

VI- planta de cobertura (indicando os caimentos) na escala 1/100, 1/125 ou 1/200;

VII- detalhes construtivos, quando necessários, na escala 1/25 ou superior;

VIII- planta do esquema hidrossanitário e memória de cálculo conforme ABNT em formato A3.

**§1º** As pranchas contendo o projeto deverão ter as dimensões estabelecidas nos modelos da ABNT, e carimbo fornecido conforme anexo IV.

**§2º** Nas pranchas deverá sempre estar indicado a direção do norte e a escala gráfica, não sendo dispensada a indicação das cotas.

**§3º** Na planta de localização o lote aparecerá caracterizado por suas coordenadas geográficas, distância à esquina mais próxima, nome das quadras e ruas que aparecem dentro do raio de ação, dimensão dos passeios com indicação do meio-fio, postes e arborização.

**§4º** Na planta de situação deverão constar: a construção caracterizada no lote, indicando sua posição em relação às divisas; informação dos confrontantes; dimensões e ângulos do perímetro do terreno; desenhos das calçadas externas com a indicação da entrada para os veículos, piscinas, cisternas e quaisquer elementos que impermeabilizem o solo, todos devidamente cotados.

**§5º** Na planta a que se refere o parágrafo anterior deverão constar, ainda, as curvas de nível de metro em metro do terreno com a indicação da cota de soleira do pavimento térreo da edificação, o esquema de destino do esgoto sanitário, com a localização da fossa, filtro e sumidouro ou, se conectado à rede de esgotos, quando esta existir.

**§6º** Todas as pranchas deverão dispor do mesmo Quadro de Áreas com as seguintes informações:

I- área do lote;

II- área construída fechada;

III- área construída aberta (se houver);

IV- área total construída, (áreas fechadas + áreas abertas);

V- área de cobertura;



- VI- coeficiente de aproveitamento do terreno;
- VII- área em projeção;
- VIII- taxa de ocupação;
- IX- taxa de permeabilidade.

**§7º** Nas plantas baixas deverão constar a destinação de cada compartimento, área, pé-direito, dimensões internas, espessuras de paredes, dimensões de portas, janelas e demais vãos, e dimensões externas totais da obra, e áreas molhadas hachuradas.

**§8º** A planta de cobertura deverá conter a indicação do caimento da água e a cota do beiral, não podendo a mesma estar incluída na Planta de Situação;

**§9º** Nos casos de projetos para a construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas nos incisos III, IV, V e VII poderão ser alteradas, devendo, contudo, ser consultado, previamente, o órgão municipal competente.

**Art. 34** No caso de projetos de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, de acordo com as seguintes convenções de cores:

- I- cor preta ou traço contínuo para as partes existentes e a conservar;
- II- cor amarela ou traço pontilhado para as partes a serem demolidas;
- III- cor vermelha ou traço interrompido para as partes novas ou acrescidas.

**Parágrafo único.** Nos casos em que a reforma não implicar em aumento de área construída da edificação, serão dispensadas as plantas mencionadas nos incisos I, VI e VIII do art. 33, e no seu inciso IV, quando a reforma não atingir as fachadas.

**Art. 35** As pranchas contendo os desenhos do projeto deverão ser apresentadas impressas em 04 (quatro) jogos completos do projeto de arquitetura e 02 (duas) cópias do projeto do sistema hidrossanitário, todos devidamente assinados pelo profissional legalmente habilitado responsável por sua autoria, pelo profissional legalmente habilitado responsável técnico e pelo proprietário, bem como em formato digital.

**Parágrafo único.** O profissional responsável pela autoria pode ser também o responsável técnico do projeto quando assim for acordado entre o profissional e o proprietário.

**Art. 36** Poderá ser exigida, a critério do Poder Público Municipal, a apresentação de estudos topográficos e geotécnicos do terreno, bem como os Projetos Complementares (estrutural, hidráulico, prevenção contra incêndios, elétrico, telefônico, internet, sanitário e de águas pluviais, de ar condicionado, de elevador, de



gás canalizado ou não, torres eólicas, painéis fotovoltaicos de energia solar ou equipamentos geradores de energia ou outra forma de geração ou acumulação de energia ou outros), se necessários à boa compreensão do projeto.

**Parágrafo único.** Os projetos deverão ter o respectivo documento de responsabilidade técnica emitido pelo órgão de classe;

**Art. 37** Quando se tratar de construção destinadas à fabricação ou manipulação de gêneros alimentícios, frigoríficos, bem como estabelecimentos hospitalares e ambulatórios, o projeto deverá ser encaminhado à Administração Pública Municipal para fins de aprovação já com o parecer do órgão responsável pela vigilância sanitária.

**Art. 38** Submetido o projeto para aprovação, este será avaliado por órgão municipal competente, que emitirá parecer circunstanciado opinando pela aprovação ou pelo indeferimento, com apresentação, neste último caso, das exigências para a adequação à legislação.

**§1º** Na análise dos projetos, o Poder Público Municipal terá um prazo máximo de 15 (quinze) dias para o exame dos elementos, manifestando as exigências complementares decorrentes deste exame.

**§2º** O prazo estipulado no §1º deste artigo poderá ser prorrogado pelo Poder Público Municipal desde que motivado.

**§3º** Se o projeto submetido à apreciação apresentar alguma exigência, o interessado deverá cumpri-la no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, caso contrário o processo será arquivado.

**§4º** A aprovação de um projeto resultará na emissão da licença de construção com prazo de validade de 2 (dois) anos, a contar da data da respectiva emissão.

**§5º** Ultrapassado o prazo apontado no §4º deste artigo, o interessado deverá requerer a renovação de alvará.

**§6º** O projeto aprovado que for arquivado por não ter sido retirado em tempo hábil pelo interessado é passível de revalidação, desde que a parte interessada a requeira e desde que as exigências legais sejam as mesmas vigentes à época do licenciamento anterior.

**Art. 39** As construções que dependerem de exigências de outras repartições públicas, somente poderão ser aprovadas pela Administração Pública Municipal, após ter sido dada, para cada caso, a aprovação da autoridade competente, quando aplicável.

**Art. 40** Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos, salvo a correção de cotas que pode ser feita, em tinta vermelha, pelo profissional responsável, que rubricará a correção efetuada.



**Art. 41** Qualquer modificação introduzida no projeto deverá ser submetida à aprovação da Administração Pública Municipal, e somente poderá ser executada se forem apresentadas novas plantas contendo detalhadamente todas as modificações previstas.

**Art. 42** A municipalidade não aprovará construções em loteamentos não licenciados e em ruas não abertas.

**Art. 43** Aprovado o projeto, duas vias serão arquivadas pelo Poder Público Municipal.

## **CAPÍTULO V DO LICENCIAMENTO DE OBRA**

**Art. 44** Depende de licença a execução de obras de construção e reforma, total ou parcial, de modificações, acréscimos, reformas e consertos de edifícios, marquises, muros de frente ou de divisa acima de 2,00 m (dois metros), canalização de cursos de água, de qualquer obra nas margens dos mesmos cursos, muralhas e muros de arrimo, desmonte ou exploração de pedreiras, saibreiras, assentamentos e acréscimos de equipamentos e motores, instalações comerciais e industriais, ar condicionado central, elevadores e demolições.

**Parágrafo único.** Independe de licenciamento a execução de obras não especificadas neste artigo e que não interfiram com a área de logradouro público, mesmo por projeção, e com a segurança de terceiros.

**Art. 45** Os coretos, bancas de jornal, bancas de frutas e demais mobiliários urbanos deverão requerer licença ao órgão municipal competente para sua instalação em logradouros públicos.

**Art. 46** Estão dispensadas da apresentação de projeto, ficando, contudo, sujeitas à concessão de licença, as seguintes obras e serviços:

I- construção de dependências não destinadas a moradia nem a usos comerciais ou industriais, separados da unidade principal, tais como telheiros, galpões, depósitos de uso doméstico, cobertura de tanques de uso doméstico, área de lazer não coberta, viveiros e galinheiros, desde que não ultrapassem a área de 18,00m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados);

II- fontes decorativas, obras de ajardinamento, estufas, conserto da pavimentação de passeio público, rebaixamento de meio-fio, construção de muros no alinhamento dos logradouros, reparos no revestimento de edificações, reparos internos e substituição de aberturas em geral.

**Art. 47** Estão dispensados de licença quaisquer serviços de limpeza, pintura, remendos e substituições de revestimentos dos muros, impermeabilização de terraços, substituições de telhas partidas, de calhas e condutores em geral,





construção de calçadas no interior e muros de divisas com até 2,00m (dois metros) de altura.

**Parágrafo único.** Incluem-se neste artigo os barracões de obra, desde que comprovada a existência do projeto aprovado para o local.

**Art. 48** O pedido de licenciamento, seja qual for o seu fim, deverá ser requerido pelo proprietário ou pelo interessado, indicando sua qualificação e endereço e será dirigido à autoridade competente para apreciá-lo.

**§1º** Quando o requerimento for firmado por procurador deverá ser juntado o competente instrumento de procuração;

**§2º** Junto com o requerimento deverão ser entregues os documentos correspondentes informados no anexo II;

**§3º** Os documentos que instruírem o processo de licenciamento, poderão ser apresentados em fotocópias e nenhum documento poderá ser devolvido, sem que dele fique fotocópia no processo.

**§4º** A não retirada do projeto aprovado pelo interessado, no prazo máximo de 30 dias, implicará o arquivamento do mesmo.

**Art. 49** A emissão da licença de construção só acontecerá mediante o pagamento das taxas devidas, o que dará ao contribuinte o direito de executar a obra pelo prazo fixado no alvará.

**Parágrafo único.** Caso o pagamento da taxa tratado no *caput* do artigo não se concretize, implicará no arquivamento do processo.

**Art. 50** A concessão da licença de construção, reforma ou ampliação não isenta o imóvel do Imposto Territorial ou Predial durante o prazo que durarem as obras.

## SEÇÃO I LICENCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO

**Art. 51** Após a aprovação do projeto a Administração Pública Municipal, mediante o pagamento das taxas devidas, fornecerá a licença de construção, com validade de 2 (dois) anos.

**Parágrafo único.** As obras licenciadas que não forem iniciadas dentro de 2 (dois) anos a contar da data da licença, poderão ter a licença revalidada, devendo adequar-se a qualquer modificação que tenha havido na legislação vigente, não cabendo ao Poder Público Municipal, nenhum ônus por qualquer alteração que se fizer necessária.

**Art. 52** Na licença de construção constarão:

I- o número do processo de licenciamento;



II- o nome do requerente e sua qualificação;

III- o endereço completo da obra;

IV- a espécie da obra;

V- as características da obra;

VI- o nome do profissional responsável pela execução da obra e número do registro;

VII- número do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

VIII- o número da identidade profissional e o número do documento de responsabilização do profissional em relação à obra;

IX- quaisquer outros detalhes considerados necessários.

**Art. 53** Após a aprovação do projeto, dois jogos de cópias do projeto serão devolvidos ao requerente, junto com o Alvará de Licença para Construção.

**Art. 54** Uma via do projeto aprovado deverá ser conservada na obra, e apresentada quando solicitada pelo fiscal de obras ou outras autoridades competentes do Município.

## SEÇÃO II DOS PEDIDOS ESPECIAIS DE LICENCIAMENTO

**Art. 55** A construção de edifícios públicos municipais, estaduais e federais não poderá ser executada sem licença do Município, devendo obedecer às determinações da Legislação Urbanística em vigor e às normas e deliberações municipais.

**§1º** Os projetos para as obras referidas neste artigo estarão sujeitos às mesmas exigências dos demais, gozando, entretanto, de prioridade na tramitação e de isenção dos tributos municipais.

**§2º** Os contratantes ou executores das obras de edifícios públicos estarão sujeitos a todos os pagamentos de licença relativa ao exercício da profissão.

**Art. 56** Sem a prévia anuência do Órgão Federal, Estadual ou Municipal competente, não se expedirá nem se renovará licença para qualquer obra, para afixação de anúncios, cartazes e letreiros ou para instalação de atividade comercial ou industrial, em imóvel tutelado como bem cultural.

**§1º** Tratando-se de imóvel protegido pelo Governo Federal ou Estadual, será ouvido o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) ou o Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (INEPAC), respectivamente;



**§2º** O disposto neste artigo aplica-se também às licenças referentes a imóveis situados nas proximidades do bem tombado e à aprovação, modificação ou revogação de projetos de obra que possam repercutir de alguma forma na segurança, na integridade estética, na ambiência ou visibilidade do bem tombado, assim como em sua inserção no conjunto panorâmico ou urbanístico circunvizinho.

**Art. 57** O pedido de aprovação de obras sobre água, submarina, em terreno de marinha e marginais de portos, rios, lagoas e canais, e construção de estaleiros, diques, marinas, carreiras e oficinas de construção e de reparos navais deverá ser encaminhado ao Município para parecer favorável da Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou de outro órgão ambiental competente, de acordo com o caso.

**Parágrafo único.** Estas construções obedecerão também ao disposto nesta Lei Complementar, na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo.

**Art. 58** Os pedidos de aprovação de obras situadas próximas às rodovias Estaduais ou Federais, deverão vir acompanhados de parecer favorável do DER ou DNIT.

**Art. 59** Os pedidos de autorização para demolição parcial ou total com utilização de explosivos deverão ser objeto de processo de licenciamento especial com a devida manifestação dos órgãos estaduais e federais competentes.

### SEÇÃO III DAS OBRAS EM TERRENOS ACIDENTADOS

**Art. 60** Será precedido de inspeção local pelo Poder Público Municipal o licenciamento de obras em terrenos acidentados, que apresentam as seguintes características:

I- obras situadas ao sopé de escarpas;

II- obras situadas em crista ou junto à beira de cortes, barrancos ou escarpas;

III- obras que exijam cortes do terreno com altura superior a 5,00m (cinco metros), ou que ponham em risco a estabilidade de matacões, blocos de rochas, logradouros ou construções porventura existentes.

**Art. 61** Os projetos de obras que se enquadram nos casos previstos no artigo anterior, além de cumprirem as exigências constantes no art. 33, deverão conter plantas e secções transversais e longitudinais da área de implantação da obra na escala de 1:200 ou compatível, com indicação dos arrimos previstos, cortes e aterros a serem executados com os respectivos volumes, tipo de material a escavar e prazo total para a execução das obras estabilizantes.

**Art. 62** Para o resultado da inspeção prevista no art. 60, poderá ser exigida a apresentação dos seguintes documentos:



I- projeto ou memória de cálculo de muros de arrimo e cortinas;

II- projeto de águas pluviais e drenagem;

III- suavização de taludes ou demonstração de sua estabilidade;

IV- replantio de vegetais;

V- método de desmonte a empregar, quando se tratar de material rochoso;

VI- cópia autenticada da carta de autorização concedida pelas autoridades militares quando do desmonte com utilização de explosivos;

VII- cópia do licenciamento ambiental ou autorização pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente da retirada de qualquer material do solo ou supressão da vegetação.

**Art. 63** Considera-se terreno acidentado todo aquele que apresenta na área de implantação da obra, um par de pontos distantes, até 5,00m (cinco metros) entre si, com diferença de nível superior a 1,00m (um metro).

**§1º** Define-se como área de implantação aquela limitada pela própria obra, acrescida de uma faixa de 30m (trinta metros) de largura, formada por áreas confrontes.

**§2º** As diferenças de nível a serem pesquisadas referir-se-ão a pontos do terreno em suas condições naturais pré-existentes, antes de qualquer demolição, terraplanagem ou preparo do terreno para obra nova.

## **CAPÍTULO VI RENOVAÇÃO DE LICENÇA PARA OBRA**

**Art. 64** A renovação de licença de obra é o ato administrativo concedido para obra já licenciada, observados requisitos legais em vigor, que promove a renovação do prazo concedido em licença anteriormente emitida.

**Art. 65** Ao fim do prazo inicialmente concedido, a licença para construção poderá ser renovada, mediante solicitação do proprietário, pelo prazo de mais 1 (um) ano, podendo tal renovação ser repetida mais vezes, a critério da Administração Pública Municipal.

**Art. 66** O profissional responsável, o proprietário ou o procurador, deverá solicitar a renovação da licença, por escrito, durante os últimos 30 (trinta) dias que antecedem a data de expiração da licença concedida, sob pena de sanção.

**§1º** Expirado o prazo de pedido desta renovação, não existindo obra iniciada, devidamente comprovada em processo próprio, o mesmo será arquivado de ofício, revertendo o processo de aprovação do projeto.



**§2º** No caso do não atendimento aos prazos definidos em lei, ou de solicitação de renovação da licença para obra após arquivamento do processo, deverá ser solicitado novo pedido de aprovação do projeto arquitetônico, que será analisado segundo o disposto na legislação em vigor.

**Art. 67** Para a renovação de licença para a obra, o proprietário ou possuidor, deverá apresentar ao Poder Público Municipal os documentos necessários listados no Anexo II desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO VII LICENCIAMENTO PARA DEMOLIÇÃO**

**Art. 68** As demolições dependerão de licença da municipalidade, que a concederá mediante a existência de profissional ou empresa devidamente habilitados para o serviço, por meio de anotação ou registro de responsabilidade técnica, instruído em processo administrativo objetivado à demolição.

**Art. 69** O requerimento para demolição deverá sempre ser assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário, e constituído com prova da propriedade.

**Parágrafo único.** Casos excepcionais como demolições emergenciais em caráter de segurança coletiva, ou outras que demandem risco à população, sem oportuno requerimento, deverão ser objeto de análise pelo ente Municipal.

**Art. 70** Do pedido de licença para demolição deverá constar o prazo de duração dos trabalhos, e informações quanto à necessidade ou não de interdição de vias e circunvizinhança no período informado, que poderá ser renovado a juízo da autoridade competente, uma vez informado e justificado o pedido de renovação.

**Art. 71** A demolição de qualquer edificação, excetuados apenas os muros de fechamento com até 2,00m (dois metros) de altura, só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente do Poder Público Municipal.

**§1º** Tratando-se de edificações com mais de 8,00m (oito metros) de altura, a demolição só poderá ser efetuada sob a responsabilidade de profissional habilitado cujo requerimento deverá ser assinado por este juntamente com o proprietário.

**§2º** No pedido de licença para demolição, deverá constar o prazo de duração dos trabalhos, o qual deverá ser renovado, atendendo a solicitação justificada do interessado e a juízo do órgão competente da Administração Pública Municipal.

## **CAPÍTULO VIII AUTORIZAÇÃO PARA REFORMAS**

**Art. 72** São consideradas pequenas reformas, dispensadas de licença e autorização:

I- reforma que não haja acréscimos de área e altura;



- II- reforma que não haja construção ou demolição de paredes;
- III- reforma que não exija alteração da estrutura existente;
- IV- reforma de telhados com mesmo material construtivo;
- V- troca de instalações elétricas e hidrossanitários;
- VI- pintura e troca de revestimentos internos.

**Art. 73** As obras de reforma sem a devida licença do Município estarão sujeitas a embargo administrativo.

**Art. 74** Os imóveis tombados, os localizados na área de ambiência de bem tombado e os localizados em Áreas de Especial Interesse Cultural deverão se submeter à oitiva dos órgãos competentes.

**Art. 75** A solicitação de autorização para reforma deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no anexo II desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO IX DOS PROCESSOS DE LEGALIZAÇÃO**

**Art. 76** O processo de legalização exigirá as mesmas plantas e documentos que os processos de licenciamento de construção, listados no Anexo II – Documentos Necessários de Acordo com Cada Ato Administrativo.

**Art. 77** O projeto de legalização deverá respeitar todos os padrões especificados nesta Lei Complementar, bem como nas Leis de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo e de Parcelamento do Solo municipal.

**Art. 78** No ato de aprovação do projeto, mediante o pagamento das taxas devidas, a Administração Pública Municipal através da secretaria competente fornecerá o Aceite de Obra.

**Art. 79** Dois dos jogos de cópias do projeto, após aprovado, serão devolvidos ao requerente, junto com a certidão de habite-se.

**Art. 80** As construções particulares executadas sem licença dentro da área urbana e que por sua natureza puderem ser toleradas, deverão ser regularizadas mediante levantamento procedido por profissionais habilitados.

## **CAPÍTULO X AUTORIZAÇÃO PARA INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS**

**Art. 81** São consideradas instalações provisórias:



I- tapumes, andaimes ou telas de proteção, quando instalados, ao menos em parte, em área pública;

II- canteiro de obras para fins de estadia e cocção, seja em estrutura convencional ou não convencional;

III- instalações voltadas à produção de eventos, como estandes de vendas, arquibancadas, parques de diversão, palcos, feiras de exposição e atividades assemelhadas, seja em estrutura convencional ou não convencional, tais como contêineres.

**Art. 82** O órgão municipal competente, após análise e mediante o pagamento da respectiva taxa, expedirá a autorização para instalações provisórias.

**§1º** Em caso de instalações provisórias vinculadas a obra, a autorização de que trata o *caput* deste artigo terá a mesma vigência do alvará concedido para tal obra;

**§2º** Para os casos enquadrados no inciso III do art. 81 desta Lei Complementar, fica a vigência máxima estipulada em 90 (noventa) dias, podendo ser renovada por igual período a critério do poder público;

**§3º** A autorização tratada no *caput* deste artigo poderá ser cancelada a qualquer tempo, ou quando for constatado seu desvirtuamento pelo órgão municipal competente.

**Art. 83** A solicitação da autorização para instalações provisórias nos casos mencionados nos incisos II e III do Art. 81 desta Lei Complementar deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no anexo II desta Lei Complementar.

## CAPÍTULO XI CERTIDÃO DE LOGRADOURO

**Art. 84** A certidão de logradouro é o documento que descreve o logradouro ou logradouros confrontantes com o lote.

**Art. 85** A solicitação da certidão de logradouro deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no anexo II desta Lei Complementar.

## CAPÍTULO XII CERTIDÃO DE LOTEAMENTO

**Art. 86** A certidão de loteamento é o documento que descreve o loteamento a que se refere, indicando o número de lotes, arruamento e número do processo de aprovação.



**Art. 87** A solicitação da certidão de loteamento deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no anexo II desta Lei Complementar.

### **CAPÍTULO XIII CERTIDÃO DE ABAIRRAMENTO**

**Art. 88** A certidão de abairramento é aquela que informa em qual bairro está inserido o lote a que esta se remete.

**Art. 89** A solicitação da certidão de abairramento deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no anexo II desta Lei Complementar.

### **CAPÍTULO XIV CERTIDÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETO**

**Art. 90** A certidão de aprovação de projeto é o documento que informa a aprovação do projeto a que se remete, desenvolvido para local específico dentro do perímetro municipal, seguindo os parâmetros indicados na legislação vigente.

**Parágrafo único.** Serão emitidas certidões de aprovação de projeto apenas para o caso de instituição condominial.

**Art. 91** A solicitação da certidão de aprovação de projeto deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no Anexo II desta Lei Complementar.

### **CAPÍTULO XV CERTIDÃO DE CARACTERIZAÇÃO**

**Art. 92** A certidão de caracterização é aquela que informa todas as características do imóvel – dimensões, área, localização e confrontações.

**Art. 93** A solicitação da certidão de caracterização deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no anexo II desta Lei Complementar.

### **CAPÍTULO XVI CERTIDÃO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

**Art. 94** O desmembramento é o procedimento legal de fracionamento de um lote em dois ou mais lotes menores, com a observância dos parâmetros previstos pela Lei de Parcelamento do Solo municipal vigente e por esta Lei Complementar.

**Art. 95** O remembramento é o procedimento legal de unificação de dois ou mais lotes em apenas um lote, com a observância dos parâmetros previstos pela Lei de Parcelamento do Solo municipal vigente e por esta Lei Complementar.





**Art. 96** A certidão de desmembramento e remembramento é o documento que descreve os processos de desmembramento e de remembramento pelos quais passou o lote a que essa se refere até a sua conformação legal mais recente.

**Art. 97** A certidão de desmembramento e remembramento será emitida junto com a aprovação do projeto.

## **CAPÍTULO XVII CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

**Art. 98** A certidão de regularidade é o documento que atesta a atual situação de uma ou mais construções existentes em determinado lote, apontando se estas encontram-se devidamente regularizadas junto à municipalidade.

**Art. 99** A solicitação da certidão de regularidade deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no anexo II desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO XVIII CERTIDÃO DE DEMOLIÇÃO**

**Art. 100** A certidão de demolição é o documento emitido pela municipalidade, após constatação da realização de demolição de construção preexistente no lote a que se remete.

**Art. 101** A solicitação da certidão de demolição deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no anexo II desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO XIX CERTIDÃO DE ZONEAMENTO**

**Art. 102** A certidão de zoneamento é aquela que informa a macrozona e a zona ou eixo em que o imóvel a que se refere se situa, conforme indicado no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo.

**Art. 103** A solicitação da certidão de zoneamento deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no anexo II desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO XX CERTIDÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

**Art. 104** A certidão de parâmetros urbanísticos é o documento que reúne, sobre determinado lote ou área, as seguintes informações quando pertinentes:

I- zoneamento;

II- bairro;



III- obrigatoriedade de apresentação de EIV e/ou de licenciamento ambiental;

IV- faixas “*non aedificandi*” e demais gravames estabelecidos na legislação vigente;

V- usos e atividades permitidos;

VI- recuo, coeficiente de aproveitamento básico e máximo, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, afastamento entre divisas, altura máxima da edificação, número de vagas exigidas;

VII- obrigatoriedade de oitiva de órgãos municipais e externos;

VIII- outras observações pertinentes.

**Art. 105** A solicitação da certidão de parâmetros urbanísticos deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no anexo II desta Lei Complementar.

## CAPÍTULO XXI CERTIDÃO DE ZONA URBANA

**Art. 106** A certidão de zona urbana é o documento emitido pela municipalidade para certificar que o imóvel se encontra em zona urbana.

**Art. 107** A solicitação da certidão de zona urbana deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no anexo II desta Lei Complementar.

## CAPÍTULO XXII CERTIDÃO DE HABITE-SE

**Art. 108** A expedição da certidão de habite-se da edificação será precedida de vistoria com relatório contendo fotos da obra e da calçada, quando serão verificadas as condições de habitabilidade e demais exigências contidas na legislação pertinente.

**Parágrafo único.** É considerada em condições de habitabilidade, a edificação que estiver com todos os seus elementos construtivos prontos e acabados, de acordo com o projeto aprovado, em funcionamento e com todos os compromissos assumidos junto aos órgãos competentes devidamente cumpridos.

**Art. 109** Após a conclusão da obra, objeto de licença para construção, e previamente à ocupação do imóvel, o proprietário ou o profissional responsável pela obra, deverá, obrigatoriamente, solicitar a certidão de habite-se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias sob pena de sofrer sanções previstas em Lei.

**§1º** A solicitação da certidão de habite-se deverá ser feita por meio de requerimento.



**§2º** A solicitação de habite-se deverá ser precedida de vistoria da construção do sistema de tratamento de esgoto.

**Art. 110** Para a emissão de habite-se, as calçadas deverão estar executadas e acessíveis, nos padrões estabelecidos pelas legislações garantindo a acessibilidade ao cidadão.

**Art. 111** Por ocasião de vistoria, caso seja constatado que a edificação e/ou a calçada não foram construídas de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será autuado de acordo com as disposições desta Lei Complementar e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou a fazer demolição ou as modificações necessárias para repor a obra em consonância com o projeto aprovado.

**Art. 112** A certidão de habite-se parcial da edificação poderá ser concedida desde que seja observado um dos incisos abaixo:

I- edificação de uso misto, desde que as partes sejam independentes entre si;

II- construções independentes, edificadas no mesmo lote, desde que as áreas comuns estejam concluídas;

III- unidades em residência multifamiliar horizontal, desde que as obras das áreas de uso comum estejam concluídas, tais como, vias de circulação internas, esgotamento sanitário, abastecimento de água, rede elétrica, iluminação e arborização;

IV- áreas comuns de residência multifamiliar horizontal.

**Art. 113** Para emissão de habite-se parcial ou total, serão isentos de apresentação do Laudo de Exigências e Certificado de Aprovação do CBMERJ conforme Decreto Estadual nº 42/2018 – COSCIP:

I- edificação residencial unifamiliar;

II- residência exclusivamente unifamiliar, localizada no pavimento superior de edificação mista com até dois pavimentos, que possua acesso independente para a via pública e não haja interligação entre as ocupações;

III- residência multifamiliar horizontal até duas unidades.

**Parágrafo único.** As edificações destinadas exclusivamente às atividades econômicas classificadas como baixo risco estão dispensadas de regularização junto ao CBMERJ, sem qualquer ato público praticado por este órgão conforme nota técnica específica, atendendo a todos os seguintes critérios:

I- possuir Área Total Construída (ATC) até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);



II- possuir até 02 pavimentos, sendo que o(s) mezanino(s) ou jirau(s) será(ão) computado(s) como pavimento(s);

III- não realizar atividades enquadradas como reunião de público, seja como atividade principal, secundária, subsidiária ou temporária;

IV- possuir população de no máximo 100 pessoas, de forma permanente (população fixa) ou temporária (população flutuante);

V- não realizar atividade de posto de abastecimento de líquidos inflamáveis, combustíveis e/ou Gás Natural Veicular (GNV);

VI- não utilizar motogerador;

VII- não possuir subestação elétrica;

VIII- não realizar atividades enquadradas como serviços de saúde, cujo o público sejam pessoas que requeiram cuidados especiais por limitações físicas ou mentais, tais como: asilos, residências geriátricas, hospitais, clínicas com internação, hospitais psiquiátricos e assemelhados;

IX- não comercializar, armazenar ou manipular volume superior a 40 (quarenta) litros de líquidos inflamáveis e/ou combustíveis;

X- não utilizar, comercializar, manipular ou armazenar Gás Liquefeito de Petróleo (GLP), Gás Natural (GN), bem como qualquer outro tipo de gás inflamável ou combustível;

XI- não comercializar, armazenar ou manipular produtos perigosos, pirotécnicos, munições ou explosivos;

XII- nos casos de atividades identificadas no projeto, deverão atender a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE devendo estas constar na relação de CNAEs passíveis de dispensa de regularização, conforme nota técnica específica do CBMERJ.

**Art. 114** Procedida a vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado, deve o Município expedir o Habite-se no prazo de 15 (quinze) dias a contar do requerimento feito ao Poder Público Municipal, acompanhado dos documentos indicados no anexo II desta Lei Complementar, o pagamento das taxas pertinentes e lançamento no cadastro imobiliário.

## CAPÍTULO XXIII CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

**Art. 115** A certidão de inteiro teor é aquela que reúne as informações do histórico do processo administrativo do imóvel.



**§1º** Para processos que não constem planta a certidão resultará em um histórico do processo.

**§2º** Para processos que constem planta a certidão resultará em cópias, que deverão ser obtidas às expensas do requerente, e certidão atestando de que se trata de cópia fiel e integral do processo administrativo.

**Art. 116** A solicitação da certidão de inteiro teor deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no anexo II desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO XXIV CERTIDÃO DE CANCELAMENTO**

**Art. 117** A certidão de cancelamento é o documento emitido, a pedido do requerente, para cancelamento da aprovação já concedida a um projeto pela municipalidade.

**Art. 118** A solicitação da certidão de cancelamento deverá ser feita ao Poder Público Municipal por meio de requerimento, acompanhado dos documentos indicados no anexo II desta Lei Complementar.

### **TÍTULO III DAS EDIFICAÇÕES**

#### **CAPÍTULO I DAS TIPOLOGIAS**

##### **SEÇÃO I DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Art. 119** Para fins de classificação nesta Lei Complementar, as edificações são ordenadas conforme o tipo de atividade a que se destinam, agrupadas de acordo com as características específicas exigidas nessas atividades, da seguinte forma:

- I- edificação residencial;
  - a) residencial unifamiliar;
  - b) residencial multifamiliar horizontal;
  - c) residencial multifamiliar vertical;
  - d) residencial comunitário;
  - e) residencial de interesse social.
- II- empreendimentos turísticos;



- a) hotel;
  - b) apart-hotel;
  - c) hotel fazenda;
  - d) pousada;
  - e) resort;
  - f) albergue/*hostel*.
- III- edificação comercial, de serviço e institucional;
- a) comercial ou serviços;
  - b) condomínio comercial;
  - c) institucional.
- IV- edificação industrial;
- V- edificação especial;
- VI- edificação de uso misto.

**Parágrafo único.** Em caso de multipropriedade imobiliária deverá ser observado o disposto no Código Civil e com relação a edificação deverá ser observada a presente Lei Complementar.

**Art. 120** Todas as edificações deverão atender, naquilo que couber, as seguintes disposições legais:

I- normas de segurança contra incêndio do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro – CBMERJ e da Defesa Civil;

II- normas de segurança e medicina do trabalho da Consolidação das Leis de Trabalho - CLT;

III- disposições legais estabelecidas pelo Ministério da Saúde e pela Secretaria Municipal de Saúde;

IV- disposições legais estabelecidas pela Secretaria Municipal e Estadual de Educação;

V- disposições legais estabelecidas pelos órgãos ambientais;

VI- disposições legais estabelecidas pelos órgãos de preservação do Patrimônio Cultural em âmbito Federal, Estadual e Municipal;



VII- normas federais e estaduais quanto à localização em relação às pistas de rolamento e às condições mínimas do acesso, quando localizadas à margem de rodovias;

VIII- exigências mínimas de acordo com porte e uso estabelecidas em normas técnicas e pelas concessionárias e órgãos públicos para instalações de: abastecimento de água, esgoto, drenagem, energia elétrica, prevenção contra descargas atmosféricas, gás, mecânicas e outras que se fizerem necessárias.

**Art. 121** Todas as edificações terão sua implantação e parâmetros urbanísticos determinados pela Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo.

**Art. 122** O Município, através do órgão competente, exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA), Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), nos casos previstos em lei.

## SEÇÃO II EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

**Art. 123** São consideradas edificações de uso residencial aquelas que possuírem, ao menos, 45,00m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados) e dispuserem de, pelo menos, um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário, sendo destinadas à habitação de caráter permanente ou de temporada.

**Art. 124** Serão toleradas unidades com 35,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados) para Apart-hotéis e Habitação de Interesse Social nas zonas ou eixos onde o zoneamento permitir tais tipologias.

**Art. 125** Quando multifamiliares ou comunitárias deverão possuir Depósito de Resíduos Sólidos (DRS), com área compatível destinada a coleta seletiva.

### SUBSEÇÃO I RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

**Art. 126** A edificação é considerada Residencial Unifamiliar quando tratar-se da única unidade residencial construída no lote.

### SUBSEÇÃO II RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL

**Art. 127** A edificação Residencial Multifamiliar Horizontal corresponde a um agrupamento de unidades residenciais isoladas ou contíguas, em área fechada e dotada de infraestrutura e serviços em comum, e onde não será permitido o desmembramento em lotes autônomos.

**Art. 128** A Residência Multifamiliar Horizontal deverá obedecer às seguintes exigências:



I- ter vagas para veículos, devendo ser estabelecido o mínimo de uma vaga para cada unidade residencial, respeitando o disposto no Capítulo II – seção XVI desta Lei Complementar, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

II- ter, no máximo, 02 (dois) acessos para veículos por via, com largura máxima de 3,00m (três metros) por acesso;

III- ter bicicletário coletivo, com acesso livre, conforme manuais e normativas vigentes.

**Art. 129** Cada unidade residencial em Residência Multifamiliar Horizontal, corresponderá a uma fração ideal do terreno.

**Art. 130** Quando forem unidades geminadas, as paredes divisórias deverão garantir perfeito isolamento térmico e acústico, ser de alvenaria ou material incombustível e obedecer às normas técnicas.

**Parágrafo único.** Não serão permitidas paredes de meação.

**Art. 131** Será tolerada guarita para porteiro junto ao acesso principal, desde que não exceda a 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) da área total construída.

**Art. 132** A implantação e urbanização em residência multifamiliar horizontal estão estabelecidas na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo, respeitada a geminação de, no máximo, duas unidades.

### **SUBSEÇÃO III RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL**

**Art. 133** A edificação é considerada Residencial Multifamiliar Vertical quando composta por duas ou mais unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente, com áreas comuns de circulação interna e acesso ao logradouro público.

**Art. 134** As edificações multifamiliares verticais se constituirão sob forma de condomínio, em que cada unidade imobiliária corresponde a uma fração ideal do terreno.

**Art. 135** As edificações multifamiliares verticais situadas nas zonas comerciais, e que também se destinarem a outros usos não residenciais, deverão ter a parte residencial independente das demais.

**Art. 136** De cada unidade multifamiliar vertical deverá constar, pelo menos, uma sala, um dormitório, uma cozinha, um banheiro, uma circulação e uma área de serviço com medidas compatíveis com o Anexo VII.

**Art. 137** Toda edificação Residencial Multifamiliar Vertical, deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:





I- para as áreas comuns;

a) ter portaria situada no pavimento térreo com acessibilidade e acesso isolado das passagens de veículos;

b) ter bicicletário coletivo, com acesso livre, conforme manuais e normativas vigentes;

c) contar com instalação coletora de lixo perfeitamente vedada, com dispositivos de fechamento automático e com boas condições de limpeza e lavagem, disponibilizada em cada pavimento acima do térreo, quando a edificação possuir 4 (quatro) ou mais pavimentos;

d) as paredes e os pisos do depósito coletor de lixo deverão ser revestidos de material impermeável, liso e lavável e este compartimento deverá ter acesso direto da rua por passagem com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) de pé-direito, casos especiais deverão ser analisados pela secretaria competente;

e) ter elevadores, respeitando o disposto nos artigos 323 a 328 desta Lei Complementar, nos casos em que as edificações possuam 4 pavimentos ou mais;

f) ter estacionamento para veículos, devendo ser estabelecido o mínimo de uma vaga para cada unidade residencial, respeitando o disposto nos artigos 297 a 304 desta Lei Complementar, com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros);

g) ter, no máximo, 02 (dois) acessos para veículos por via, com largura máxima de 3,00 m (três metros) por acesso, casos especiais deverão ter contestação formal e serão analisados pela secretaria competente.

II- para as unidades residenciais deverão ser obedecidas as dimensões mínimas estabelecidas no anexo VII desta Lei Complementar.

**Art. 138** As paredes divisórias entre unidades independentes deverão garantir perfeito isolamento térmico e acústico, serem de alvenaria ou outro material incombustível e obedecer às normas técnicas.

#### **SUBSEÇÃO IV RESIDENCIAL COMUNITÁRIO**

**Art. 139** A edificação destinada a educação, saúde ou assistência, social ou religiosa, tais como pensionatos, internatos estudantis, orfanatos, alojamentos, mosteiros, conventos, casas de apoio a dependentes químicos, asilos, casas de repouso, dentre outros com características compatíveis com a presente definição deverão obedecer, além das demais determinações desta Lei Complementar, às que lhes forem aplicáveis em função de seu uso, conforme a seguir:



I- as instituições específicas para idosos e pessoas com limitações de mobilidade deverão funcionar, preferencialmente, em construções horizontais de caráter pavilhonar;

a) quando dotadas de mais de um pavimento e não dispuserem de equipamento adequado como rampa ou elevador para a circulação vertical, essas instituições deverão atender a pessoas imobilizadas no leito e com problemas locomotores ou psíquicos no pavimento térreo.

II- deverá possuir bicicletário coletivo, com acesso livre, conforme manuais e normativas vigentes;

III- a edificação deverá dispor de meios que possibilitem o rápido escoamento, em segurança, dos residentes, em casos de emergência, de acordo com as normas estabelecidas pelo CBMERJ;

IV- os acessos a edificação deverão possuir rampa com inclinação máxima de 8% (oito por cento), dotada de guarda-corpo e corrimão, piso revestido com material não derrapante, que permita o livre rolamento de cadeiras de rodas, inclusive;

V- as instalações sanitárias deverão ter a proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) chuveiro e 1 (um) lavatório para cada 12 (doze) leitos, devendo ter instalação sanitária independente para o pessoal de serviço;

VI- áreas destinadas as atividades de reabilitação que se propõem a executar ações visando a reabilitação funcional e cognitiva deverão possuir instalações específicas com área mínima de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) e dotadas de pia com bancada e sanitário próximo;

VII- não é permitida a instalação de paredes de material combustível;

VIII- os revestimentos dos pisos devem ser de material de fácil limpeza e antiderrapante, nas áreas de circulação, banheiros, refeitórios e cozinhas;

IX- ter reservatório de água de acordo com a prescrição do órgão ou empresa abastecedora.

## **SUBSEÇÃO V RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 140** Os compartimentos da unidade residencial de interesse social deverão atender as dimensões mínimas previstas no anexo VII desta Lei Complementar.

**Art. 141** Os estacionamentos coletivos destinados às unidades residenciais de interesse social deverão possuir acesso livre, devendo ser respeitado uma vaga para cada unidade residencial.



### SEÇÃO III EDIFICAÇÕES DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

**Art. 142** Consideram-se edificações destinadas a hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de “Empreendimentos Turísticos” pela Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo, classificados pela Lei Federal 11.771/2008 e por esta Lei Complementar em:

I- hotel: estabelecimento com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, mediante cobrança de diária;

II- apart-hotel: constituído por unidades habitacionais que disponham de dormitório, banheiro, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização integradas, que possua serviço de recepção, limpeza e arrumação.

III- hotel fazenda: estabelecimento análogo ao hotel, porém localizado em ambiente rural, dotado de exploração agropecuária, que ofereça entretenimento e vivência do campo;

IV- pousada: empreendimento de característica horizontal, composto de no máximo 30 (trinta) unidades habitacionais e 90 (noventa) leitos, com serviços de recepção, alimentação e alojamento temporário, podendo ser em um prédio único com até três pavimentos, ou contar com unidades isoladas;

V- resort: hotel com infraestrutura de lazer e entretenimento que disponha de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento;

VI- albergue/*hostel*: tipo de acomodação que se caracteriza pela socialização dos hóspedes, onde cada convidado pode arrendar uma cama ou beliche, num dormitório partilhado, com banheiro, lavanderia e, por vezes, cozinha.

**Art. 143** Todas as edificações destinadas ao uso de hospedagem, deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

I- as paredes e os pisos do depósito coletor de lixo deverão ser revestidos de material impermeável, liso e lavável e este compartimento deverá ter acesso direto da rua por passagem com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) de pé-direito;

II- ter elevadores, respeitando o disposto nos artigos 323 a 328 desta Lei Complementar, nos casos em que as edificações possuam 4 pavimentos ou mais;

III- possuir Depósito de Resíduos Sólidos (DRS), com área compatível para coleta seletiva;



IV- ter no máximo 02 (dois) acessos para veículos por via, com largura máxima de 3,00m (três metros) por acesso;

V- possuir cozinha e local para refeição dos hóspedes;

VI- no caso das unidades de hospedagem que optarem por banheiro coletivo, deverão obedecer a proporção de 1 (um) vaso, 1 (lavatório) e 1 (um) chuveiro em compartimentos separados para cada grupo de 4 (quatro) unidades de hospedagem;

VII- obedecer às medidas previstas no anexo VII;

VIII- em qualquer caso previsto no anexo VII, a unidade de hospedagem não poderá ter dimensão menor que 2,50m (dois metros em cinquenta centímetros).

**Art. 144** Os hotéis, apart-hotéis, hotéis fazendas, pousadas e resorts deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I- área de uso comum com proporção mínima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por compartimento coberto, excluindo refeitório, não podendo ser inferior a 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

II- ter portaria ou *hall* de acesso ao público situada no pavimento térreo com acessibilidade e acesso isolado das passagens de veículos;

III- ter acesso de serviço independente do acesso ao público.

IV- estacionamento para veículos com número de vagas atendendo ao disposto na Lei de Zoneamento de Usos e Ocupações do Solo.

**Art. 145** As edificações deverão obedecer à acessibilidade universal, observando todas as normas de acessibilidade.

**Art. 146** somente as edificações classificadas como apart-hotel poderão ter cozinhas ou similar em suas unidades de hospedagem.

**Art. 147** Nas edificações classificadas como apart-hotel, quando as unidades forem compostas por quarto e sala separados, a cozinha poderá ser integrada a sala, sendo considerada como um único ambiente para o cálculo da abertura de ventilação e iluminação.

**Art. 148** As paredes divisórias entre unidades independentes deverão garantir perfeito isolamento térmico e acústico e serem de alvenaria ou material incombustível.

**Art. 149** As edificações classificadas em albergue/*hostel* e outras modalidades similares de hospedagem deverão ter área total construída de no máximo 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e até dois pavimentos.



## SEÇÃO IV EDIFICAÇÃO COMERCIAL, DE SERVIÇO E INSTITUCIONAL

### SUBSEÇÃO I DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Art. 150** As edificações destinadas às atividades comerciais de gêneros alimentícios ou congêneres deverão obedecer, além das disposições desta Lei Complementar que lhes couberem, às restrições das autoridades sanitárias competentes.

### SUBSEÇÃO II EDIFICAÇÕES COMERCIAIS

**Art. 151** São representadas pelo edifício ou parte de um edifício destinado à venda de mercadorias e prestação de serviço conforme atividades listadas na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo.

**Art. 152** As lojas e salas comerciais e de serviços deverão ter, no mínimo, compartimentos, ambientes ou locais para:

I- venda, atendimento ao público, exercício de atividade profissional;

II- instalações sanitárias;

III- acesso e estacionamento para veículos, conforme Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo;

IV- Depósito de Resíduos Sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva.

**Art. 153** As lojas e salas comerciais deverão ter altura máxima de piso a piso de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), incluindo jirau, quando houver.

**Parágrafo único.** A área das instalações sanitárias e jiraus não serão computadas na área mínima das lojas e salas comerciais.

**Art. 154** Quando as instalações sanitárias forem de uso coletivo será utilizada a proporção de um conjunto de vaso e lavatório, para cada 3 (três) lojas, sendo no mínimo 1 (um) conjunto com acessibilidade, atendendo ao disposto na ABNT NBR 9050.

**Art. 155** Será permitida a edificação de jirau nas lojas e salas comerciais desde que:

I- não ocupe área superior a 50% (cinquenta por cento) da área da loja;

II- acesso exclusivo e independente da escada que interliga os demais pavimentos da edificação;



**Parágrafo único.** Não atendidos todos os incisos do *caput* deste artigo, cumulativamente, o jirau será computado como pavimento.

**Art. 156** Além das disposições que lhes forem aplicáveis nesta Lei Complementar, as edificações ou parte de edificações destinadas a mercados de bairro, açougues e congêneres, deverão ser obedecidos os seguintes dispositivos:

I- em locais onde houver a manipulação de alimentos, as paredes deverão ser revestidas até a altura de 2,00m (dois metros) de material liso, impermeável e lavável, sendo o restante da parede revestida de pintura lavável;

II- os pisos deverão ser revestidos com material liso, impermeável e lavável com rodapé curvo para facilitar a limpeza;

III- os compartimentos que servirem como depósitos de produtos comerciais deverão ter as janelas protegidas com telas milimétricas;

IV- deverão ter torneiras e ralos em quantidade suficiente para a lavagem de pisos e paredes.

**Art. 157** Além das disposições que lhes forem aplicáveis nesta Lei Complementar, as edificações ou parte de edificações destinadas a galerias comerciais deverão obedecer às seguintes determinações:

I- as galerias internas ligando logradouros através de um edifício terão a largura e o pé-direito correspondente no mínimo a 1/20 (um vinte avos) do seu comprimento, respeitados os limites mínimos de 4,00m (quatro metros), e pé-direito mínimo de 3,00m (três metros);

II- a iluminação das galerias deverá atender ao disposto nesta Lei Complementar;

III- deverão possuir gabinetes sanitários na proporção de um vaso sanitário e um lavatório para cada sexo para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), sendo o número mínimo de 1 (um) para cada sexo, com acessibilidade, atendendo o disposto nas normas inclusive as de acessibilidade;

IV- quando estiverem situados em edifícios também residenciais, deverão ter abastecimento de água totalmente independente da parte residencial.

**Art. 158** Além das disposições que lhes forem aplicáveis nesta Lei Complementar, as edificações ou parte de edificações destinadas a bares, cafés, churrascarias, restaurantes e estabelecimentos congêneres deverão obedecer ainda às disposições deste artigo:

I- o pé-direito será o mesmo exigido para as lojas;



II- as paredes e pisos das cozinhas, dispensas, copas e adegas deverão ser revestidas com material liso, impermeável, lavável e resistente. Quando for usado azulejo, será tolerado o revestimento das paredes, até a altura de 2,00m (dois metros);

III- deverão ter instalações sanitárias com mictórios, lavatórios, vasos sanitários para ambos os sexos, independentes para o uso público e dos funcionários, sendo no mínimo 1 (um) conjunto com acessibilidade, atendendo o disposto na ABNT NBR 9050 e demais normas de acessibilidade;

IV- as janelas das cozinhas, copas e despensas deverão ser obrigatoriamente, protegidas com telas milimétricas;

V- deverão ter câmaras frigoríficas ou refrigeradores adequados às finalidades a que se destinam.

**Art. 159** Além das disposições que lhes forem aplicáveis nesta Lei Complementar, as edificações ou parte de edificações destinadas às lavanderias e tinturarias deverão obedecer ainda às disposições deste artigo:

I- serem construídas de material incombustível;

II- terem paredes revestidas até 2,00m (dois metros) de altura, no mínimo, de material liso e impermeável;

III- terem instalações sanitárias com vasos sanitários e lavatórios, para uso dos empregados, na proporção de 1 (um) para cada grupo de 10 (dez) funcionários assegurando pelo menos 5% dos sanitários destinados a Pessoas com Deficiência (PCD).

IV- as instalações hidráulicas deverão ser feitas de acordo com as exigências do órgão ou empresa abastecedora.

V- as instalações sanitárias deverão ser feitas obedecidas às instruções da concessionária responsável e/ou do sistema de saúde estadual, só sendo permitida a construção de fossa se afastada no mínimo 20,00m (vinte metros) do poço de captação de água no mesmo terreno ou em terreno vizinho.

**Art. 160** Além das disposições que lhes forem aplicáveis nesta Lei Complementar, as edificações ou parte de edificações destinadas a escritórios, consultórios, laboratórios de análise clínica e estúdios de caráter profissional deverão obedecer ainda às disposições deste artigo:

I- as aberturas de ventilação e iluminação deverão perfazer, pelo mínimo, 1/6 (um sexto) da área do compartimento;

II- deverão ser dotados de reservatório de água de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento;



III- todos os conjuntos ou salas de área igual ou superior a 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) deverão ser dotados de instalações sanitárias privativas, contendo um (01) vaso e um (01) lavatório;

IV- para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área comercial, deverá haver no mínimo, um vaso sanitário para cada sexo com o respectivo lavatório, sendo no mínimo 1 (um) conjunto com acessibilidade, atendendo o disposto na ABNT NBR 9050;

V- não serão permitidas divisões de madeira ou material combustível entre unidades diferentes;

VI- quando tiverem mais de três pavimentos deverão ser dotados de instalações coletoras de lixo, nas condições exigidas para os edifícios de apartamentos.

### **SUBSEÇÃO III**

#### **CONDOMÍNIO COMERCIAL, CENTRO COMERCIAL E SHOPPING-CENTER**

**Art. 161** Edificação que abriga unidades comerciais, unidades de escritórios de prestação de serviços profissionais ou institucionais, burocráticos ou técnicos, com áreas comuns de circulação interna e acesso à via pública, coberta ou não, vinculadas ou não a uma administração unificada.

**Art. 162** A edificação deverá ter:

I- lojas e salas comerciais que atendam às dimensões previstas no anexo VII;

II- *hall* de acesso quando a edificação contar com mais de 1 (um) pavimento;

III- instalação sanitária em cada pavimento, sendo o número total calculado na proporção de um conjunto de vaso e lavatório, para cada 3 (três) lojas, sendo no mínimo 1 (um) conjunto com acessibilidade, atendendo o disposto na ABNT NBR 9050;

IV- vagas de estacionamento conforme Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo;

V- área de carga e descarga nos seguintes casos;

a) quando localizados em vias estruturantes e vias arteriais previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;

b) quando for centro comercial com mais de 10 (dez) unidades;

c) quando for shopping center.

VI- Depósito de Resíduos Sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva;





VII- bicicletário coletivo com acesso livre devendo ser respeitados manuais e normativas vigentes.

## **SUBSEÇÃO IV EDIFICAÇÕES INSTITUCIONAIS DE EDUCAÇÃO**

**Art. 163** A edificação para serviços escolares, no todo ou em parte, regidas por esta Lei Complementar, observadas a Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo, as normas Estaduais e Federais aplicáveis são classificadas como:

I- escolas em geral: pré-escola (creches, escolas maternas, jardins de infância). Escolas de educação básica, ensino fundamental e médio, educação de jovens e adultos, ensino superior, ensino técnico e assemelhados;

II- escolas profissionalizantes em geral;

III- escolar especial: escolas de artes e artesanato, de línguas, de cultura geral, de cultura estrangeira, escolas religiosas e assemelhados;

IV- espaço para cultura física: locais de ensino e/ou práticas de artes marciais, natação, ginástica (artística, dança, musculação e outros), esportes coletivos (tênis, futebol e outros), centros de fisioterapia e assemelhados, sem arquibancadas.

**Parágrafo único.** Além das disposições desta Lei Complementar que lhe forem aplicáveis, as escolas e estabelecimentos de ensino deverão obedecer às seguintes determinações:

a) as edificações destinadas às escolas de ensino fundamental e médio, ou equivalentes, deverão obedecer às taxas de ocupação previstas na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo;

b) devem ter dependências especiais para as instalações administrativas;

c) quando destinadas a menores de 15 (quinze) anos, deverão ter área coberta para recreação, além de pátio aberto, nas seguintes proporções:

d) área coberta para recreação deverá ter, no mínimo, 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados) a 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por ano escolar;

e) área destinada aos pátios abertos deverá ter de 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados) a 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por ano escolar;

f) as escadas terão um patamar obrigatório de no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) e serão obrigatoriamente de material não combustível;

g) a distância da porta da sala de aula até a escada de acesso ou aos gabinetes sanitários não poderá exceder 25,00m (vinte e cinco metros);



h) as escolas mistas deverão ter gabinetes sanitários separados para ambos os sexos, nas seguintes proporções:

i) até 100 (cem) alunas: 5 (cinco) vasos e 3 (três) lavatórios, com 4 (quatro) vasos e 2 (dois) lavatórios para cada novo grupo de 100 (cem) alunas;

j) até 100 (cem) alunos: 2 (dois) vasos, 3 (três) lavatórios e 3 (três) mictórios, com 1 (um) vaso, 2 (dois) lavatórios e 3 (três) mictórios para cada novo grupo de 100 (cem) alunos.

k) as escolas somente femininas ou somente masculinas deverão ter instalações sanitárias correspondentes às exigidas no item anterior, para cada grupo de 50 (cinquenta) alunos ou fração nos respectivos setores;

l) bebedouros de água filtrada e um para cada grupo de 50 (cinquenta) alunos;

m) prevenção contra incêndio;

n) capacidade de água e fossa séptica deverá ser para cada um de 50 (cinquenta) litros/aluno/dia.

**Art. 164** A edificação destinada a serviços escolares obedecerá às condições estabelecidas pelas normas regulamentadoras do Ministério da Educação, além das disposições contidas nesta Lei Complementar que lhes forem aplicáveis quanto a edificações de serviços.

## **SUBSEÇÃO V EDIFICAÇÕES PARA SERVIÇOS DE SAÚDE**

**Art. 165** A edificação para atividades de saúde, no todo ou em parte, regida por esta Lei Complementar, observadas a Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo, as normas estaduais e federais aplicáveis são classificadas como:

I- hospital veterinário e assemelhados: hospitais, clínicas e consultórios veterinários e assemelhados, incluindo-se alojamento com ou sem adestramento;

II- local onde pessoas requerem cuidados especiais por limitações físicas ou mentais: tratamento de dependentes de drogas, álcool e assemelhados, tratamento de pessoas com transtornos mentais e tratamento de idosos, todos sem moradia;

III- hospital e assemelhados: hospitais, casas de saúde, prontos-socorros, clínicas com internação, ambulatórios e postos de atendimento de urgência, postos de saúde e puericultura e assemelhados com internação, hospital psiquiátrico;

IV- clínica e consultório médico, odontológico e assemelhados: clínicas médicas, consultórios em geral, unidades de hemodiálise, ambulatórios e assemelhados, todos sem internação.



**Art. 166** Além das disposições desta Lei Complementar que lhes forem aplicáveis, os hospitais, casas de saúde e estabelecimentos congêneres, deverão também obedecer às seguintes determinações:

I- serem construídos inteiramente de material incombustível, não sendo admitidas construções de outros materiais, mesmo a título precário;

II- terem os pés-direitos de, no mínimo 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) em todas as dependências, excetuando-se os sanitários, depósitos e dependências de serviço nitidamente secundárias;

III- as cozinhas e necrotérios deverão ter acessos independentes das entradas de pacientes;

IV- ter instalações de geradores de energia elétrica de emergência;

V- ter instalações para coleta e remoção de lixo que garantam perfeita assepsia e higiene, em qualquer ponto das instalações;

VI- ter reservatório de água de acordo com as prescrições do órgão ou empresa abastecedora;

VII- atender a todas as normas técnicas de arquitetura hospitalar;

VIII- ter prevenção contra incêndio.

**Art. 167** A edificação destinada à saúde obedecerá às condições estabelecidas pelas normas regulamentadoras do Ministério da Saúde, além das disposições contidas nesta Lei Complementar que lhes forem aplicáveis quanto a edificações de serviços.

## **SUBSEÇÃO VI EDIFICAÇÃO PARA ALOJAMENTO DE ANIMAIS**

**Art. 168** A edificação ou instalação destinada ao alojamento, adestramento e tratamento de animais, serão regidas por esta Lei Complementar, observadas a Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo, as normas Estaduais e Federais aplicáveis e conforme suas características e finalidades classifica-se em:

I- estabelecimentos de pensão e adestramento;

II- haras, cocheiras, pocilga, aviários, canis e demais instalações zootécnicas.

III- as partes componentes da edificação deverão obedecer às normas correspondentes, estabelecidas nesta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** As edificações, devido à natureza da atividade que abrigam, deverão ser de uso exclusivo.



**Art. 169** Os compartimentos, ambientes ou locais de circulação e permanência de animais deverão ser adequados à sua espécie e tamanho, com condições para assegurar higiene do local e dos animais.

**Art. 170** A edificação destinada à ao alojamento, adestramento e tratamento de animais obedecerá às condições estabelecidas pelo órgão municipal competente além das disposições contidas nesta Lei Complementar que lhes forem aplicáveis quanto a edificações de serviços.

## **SUBSEÇÃO VII EDIFICAÇÃO PARA SERVIÇOS AUTOMOTIVOS E ASSEMELHADOS, INDÚSTRIAS E DEPÓSITOS**

**Art. 171** A edificação destinada a abrigar serviços automotivos e assemelhados, indústrias e depósitos podem ser:

I- garagem sem acesso de público e sem abastecimento: garagens automáticas e garagens com manobristas;

II- garagem com acesso de público e sem abastecimento: garagens coletivas sem automação, exceto veículos de carga e coletivos;

III- local dotado de abastecimento de combustível: postos de abastecimento de combustíveis e serviço, garagens com abastecimento de combustível, exceto veículos de carga e coletivos;

IV- serviço de conservação, manutenção e reparos: oficinas de conserto de veículos, borracharia sem recauchutagem, oficinas e garagens de veículos de carga e coletivos, como empresas de ônibus, transportadoras, etc. Garagens de máquinas agrícolas e rodoviárias e retificadoras de motores;

V- hangar: abrigos para aeronaves com ou sem abastecimento;

VI- galpão ou garagem náutica: abrigos para embarcações com ou sem abastecimento. Estrutura náutica que combina áreas para guarda de embarcações em terra ou sobre a água, cobertas ou não, e acessórios de acesso à água, podendo incluir oficina para manutenção e reparo de embarcações e seus equipamentos;

VII- industrial: edificações industriais que, em função das atividades exercidas e dos materiais utilizados, são classificadas como pequeno, médio e grande porte conforme Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo.

VIII- depósitos de material incombustível: edificações sem processo industrial que armazenam tijolos, pedras, areias, cimentos, metais e outros materiais incombustíveis, todos sem embalagem;

IX- todo tipo de depósito, inclusive galpão ou barracão, telheiro, nave industrial, silo;



X- depósitos de explosivos ou munições com comércio, indústria ou depósito.

**Art. 172** As atividades mencionadas no artigo anterior não poderão ultrapassar os limites máximos admissíveis de ruído, vibrações e poluição do ar, por fumaça, poeira ou calor previstos em legislação específica.

**Art. 173** A edificação deverá ter, no mínimo:

I- área de trabalho, venda ou atendimento ao público, exceto em depósitos;

II- instalações sanitárias, quando houver permanência de empregados, atendida legislação pertinente;

III- acesso e circulação de pessoas;

IV- acesso e área de estacionamento;

V- pátio de carga e descarga;

VI- Depósito de Resíduos Sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva;

VII- bicicletário coletivo, com acesso livre, conforme manuais e normativas vigentes.

**Parágrafo único.** Os acessos as garagens de uso coletivo instalados em esquinas de vias urbanas não poderão se localizar a menos de 5,00m (cinco metros) para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias.

**Art. 174** As edificações destinadas a garagem deverão obedecer ao disposto no título III - capítulo II – seção XVI desta Lei Complementar.

**Art. 175** As edificações destinadas a abastecimento de veículos deverão obedecer à seção IV – subseção VIII deste capítulo.

**Art. 176** As edificações para depósitos de explosivos e munições obedecerão às normas estabelecidas em regulamentação própria do Ministério do Exército, e para depósito de combustíveis, às normas da Agência Nacional do Petróleo-ANP e do CBMERJ, quando couber.

**Art. 177** Os depósitos de explosivos ou munições deverão indicar os seguintes elementos:

I- na planta de localização deverá constar a edificação, a implantação do maquinário e a posição dos recipientes e dos tanques;

II- especificação da instalação, mencionando o tipo de combustível, natureza e a capacidade dos tanques ou recipientes.



**Art. 178** A edificação para armazenagem deverá satisfazer as seguintes condições:

I- para qualquer depósito de armazenagem será obrigatória a construção de muro no alinhamento da via, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II- a carga e descarga de qualquer mercadoria deverá ser feita no interior do lote;

III- ter os pisos pavimentados;

IV- o local para armazenagem de combustíveis ou explosivos deverão estar protegidos com SPDA adequada conforme exigências do CBMERJ.

V- na área de estacionamento para veículos deverá:

a) obedecer ao número de vagas disposto na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo;

b) ter no máximo 02 (dois) acessos para veículos por via, com largura máxima de 3,00m (três metros) por acesso;

c) ter bicicletário coletivo, conforme manuais e normativas vigentes.

**Art. 179** Será tolerada guarita para porteiro junto ao acesso principal, desde que não exceda a 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) da área construída.

**Art. 180** As edificações ou parte delas, destinadas a essas atividades não poderão ter acesso de uso comum ou coletivo com outras atividades.

**Art. 181** Se a atividade exigir o fechamento das aberturas, o compartimento deverá ter dispositivos de renovação de ar ou condicionamento deste.

**Art. 182** As edificações destinadas a depósitos além do disposto nesta Lei Complementar, deverão obedecer a regulamentação específica.

## **SUBSEÇÃO VIII EDIFICAÇÃO DESTINADA AO ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS**

**Art. 183** Os terrenos para a construção de postos de combustíveis obedecerão às seguintes condições:

I- para terreno de esquina, a testada do terreno não poderá ser inferior a 16,00m (dezesseis metros);

II- para terreno de meio de quadra, a testada deverá ser de 25,00m (vinte e cinco metros) no mínimo.

**Art. 184** O posto de abastecimento de veículos deverá ter, no mínimo:



- I- acesso e circulação de pedestres;
- II- acesso e circulação de veículos;
- III- área de abastecimento;
- IV- instalações sanitárias;
- V- instalações para funcionários;
- VI- área de estacionamento;
- VII- Depósito de Resíduos Sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva;

**Art. 185** O acesso e circulação de pedestres deverá obedecer ao título III - capítulo II – seção XV desta Lei Complementar, referente a meio-fio e calçadas.

**Art. 186** Os acessos de veículos ao posto de combustível deverão obedecer às seguintes condições:

I- em posto de meio de quadra, os rebaixamentos de meios-fios serão feitos em dois trechos de, no máximo 8,00m (oito metros) cada, desde que a uma distância de 5,00m (cinco metros) um do outro a partir das divisas laterais do terreno;

II- os acessos ao posto de abastecimento de combustíveis instalado em esquinas de vias urbanas não poderão se localizar a menos de 5,00m (cinco metros) para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias.

**Art. 187** Nos postos de abastecimento, de uso exclusivo ou não, as áreas destinadas à cobertura das bombas dispensadora de combustível serão computadas para fins de coeficiente de aproveitamento e obedecer aos demais parâmetros urbanísticos.

**Art. 188** As edificações para depósitos de combustíveis destinadas a abastecimento de veículos obedecerão às normas estabelecidas em regulamentação própria e às normas da Agência Nacional do Petróleo – ANP e do CBMERJ, quando couber.

**Art. 189** As áreas para armazenagem deverão satisfazer as seguintes condições:

I- muro no perímetro da área com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II- a carga e descarga de qualquer mercadoria deverá ser feita no interior do lote;

III- os locais para armazenagem de combustíveis ou explosivos deverão estar protegidos com SPDA adequado conforme exigências do CBMERJ.



**Art. 190** As áreas de abastecimento deverão indicar os seguintes elementos:

I- na planta de localização deverá constar a edificação, a implantação do maquinário e a posição dos recipientes e dos tanques;

II- especificação da instalação, mencionando o tipo de combustível, natureza e a capacidade dos tanques ou recipientes, os dispositivos de proteção contra incêndio, aparelhos de sinalização, assim como todo aparelhamento ou maquinário empregado na instalação.

**Art. 191** A limpeza, a lavagem e a lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados.

**Art. 192** Os postos de serviços e do abastecimento de veículos deverão possuir instalações sanitárias para uso dos clientes, atendendo as normas de acessibilidade.

**Art. 193** Os postos de serviços e do abastecimento de veículos deverão possuir instalações sanitárias e vestiários para uso dos empregados, atendendo as normas de acessibilidade e normas pertinentes.

**Art. 194** Deverão ser demonstradas, graficamente, a distribuição, localização e dimensionamento das vagas, a capacidade do estacionamento e a circulação interna dos veículos.

**Art. 195** As edificações destinadas a posto de abastecimento, instalação e depósitos de combustíveis ou incombustíveis além do disposto nesta Lei Complementar, deverão obedecer a regulamentação específica.

**Art. 196** São permitidas, em posto de abastecimento e serviço, outras atividades complementares, desde que não caracterizem a atividade principal, não transgridam a Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo e que cada atividade atenda a parâmetros próprios.

## **SUBSEÇÃO IX EDIFICAÇÃO DESTINADA A LOCAIS DE REUNIÕES E AFLUÊNCIA DE PÚBLICO**

**Art. 197** As edificações destinadas a locais de reuniões e afluições de público classificam-se, segundo o uso, em:

I- local onde há objeto de valor inestimável: museus, centro de documentos históricos, galerias de arte, arquivos, bibliotecas e assemelhados;

II- local religioso e velório: igrejas, capelas, sinagogas, mesquitas, templos, cemitérios jardins e verticais, crematórios, necrotérios, salas de funerais e assemelhados;





III- centro esportivo e de exposições: arenas em geral, estádios, ginásios, piscinas, rodeios, autódromo, sambódromo, jôquei clube, pista de patinação e assemelhados. todos com arquibancadas;

IV- estação e terminal de passageiro: estações rodoferroviárias e marítimas, portos, marina, metrô, aeroportos, helipontos, teleféricos, estações de transbordo em geral e assemelhados;

V- arte cênica e auditório: teatros em geral, cinemas, óperas, auditórios de estúdios de rádio e televisão, auditórios em geral e assemelhados;

VI- boates e casas de show: boates, danceterias, discotecas, centro de convenções, e assemelhados;

VII- instalações temporárias: circos, parques temáticos, parque de diversões, feiras, eventos de *foodtruck* e assemelhados;

VIII- local para refeição: refeitórios populares, cantinas e assemelhados;

IX- recreação pública: parques recreativos e assemelhados;

X- exposição de animais: locais para exposição agropecuária e assemelhados;

XI- clubes sociais e diversão: clubes sociais, bilhares, boliche, restaurantes com atividades de diversões públicas, zoológicos, aquários, parque de diversões permanente e assemelhados.

**Parágrafo único.** A competência da Secretaria Municipal responsável pela aprovação e licenciamento de obras quanto ao inciso VII do presente artigo, limita-se ao enquadramento da atividade econômica, observada a Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo.

**Art. 198** Os projetos destinados a locais de reunião e afluência de público deverão apresentar projeto elaborado de acordo com as normas técnicas da ABNT.

**Art. 199** Todas as edificações deverão assegurar condições de acesso, circulação e uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, de acordo com as normas técnicas da ABNT e Normas do CBMERJ.

**Art. 200** Todas as edificações destinadas a locais de reunião e afluência de público deverão possuir bicicletário coletivo, com acesso livre, conforme manuais e normativas vigentes.

**Art. 201** Os compartimentos ou recintos destinados à plateia, à assistência ou ao auditório, cobertos ou descobertos, deverão ter:

I- acesso e circulação de público;

II- acesso, circulação e estacionamento de veículos;



- III- locais de espera;
- IV- áreas para públicos com condições de perfeita visibilidade;
- V- instalações sanitárias destinadas ao público;
- VI- instalações para funcionários;
- VII- pátio de carga e descarga;

VIII- Depósito de Resíduos Sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva;

**Art. 202** Nos acessos às edificações destinadas a locais com afluência de público, deverão ser observadas as seguintes condições:

I- a largura mínima deve ser medida em sua parte mais estreita, não sendo admitidas saliências de pilares e outros, com dimensões maiores que 0,10m (dez centímetros) de profundidade e 0,25m (vinte e cinco centímetros) de largura e obedecerão às normas técnicas oficiais, as disposições do CBMERJ e desta Lei Complementar;

II- os acessos terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para locais cuja área destinada ao público seja igual ou inferior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados). Excedida essa área, haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura para cada 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de excesso;

III- as escadas ou rampas deverão;

a) ter o lance externo que se comunicar com saída sempre orientado na direção desta;

b) possuir corrimão intermediário a intervalos regulares de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

c) ser orientadas na direção do escoamento.

d) sobre as portas:

e) deverão ter a soma das larguras das portas de acesso proporcional à lotação do local;

f) suas folhas devem abrir sempre para fora, não reduzindo, se abertas, o espaço dos corredores, passagens, vestíbulos e escadas ou átrios de acesso;

g) possuirão no mínimo, duas portas com largura mínima de 1,00m (um metro) cada uma, distanciadas 3,00m (três metros) entre si, abrindo para os espaços de acesso e circulação ou diretamente para o exterior, quando tiverem capacidade igual ou superior a 100 (cem) lugares;



h) não poderão ter as folhas das portas de saída, as escadas, as rampas e as bilheterias, quando permitido edificar no alinhamento predial, abrindo diretamente sobre a calçada da via, devendo ter recuo mínimo de 3,00m (três metros) deste alinhamento;

i) haverá sempre mais de uma porta de saída;

j) a soma de largura de todas as portas de saída equivalerá a uma largura total correspondente a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) espectadores, abrindo suas folhas na direção do recinto para o exterior.

**Art. 203** Os acessos, circulação e estacionamento de veículos deverão:

I- obedecer ao número de vagas disposto na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo;

II- ter acessos exclusivos para veículos por via, com largura mínima de 3,00m (três metros) por acesso;

**Art. 204** Os locais de espera e áreas de públicos deverão ter:

I- largura dos recintos dividida em setores, por passagens longitudinais e transversais, com espaço suficiente para o escoamento da lotação de cada setor para os setores com lotação igual ou inferior a 150 (cento e cinquenta) pessoas, sendo que a largura livre e mínima das passagens longitudinais será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e a das transversais de 1,00m (um metro). Para os setores com lotação acima de 150 (cento e cinquenta) pessoas, haverá um acréscimo nas larguras das passagens longitudinais, à razão de 0,01m (um centímetro) por lugar excedente, distribuído pelas passagens longitudinais;

II- a lotação máxima de cada setor de 250 (duzentas e cinquenta) pessoas, sentadas ou em pé;

III- fileiras não interrompidas por passagens com mais de 20 (vinte) lugares, para pessoas sentadas ou em pé;

IV- fileiras que tiverem acesso apenas de um lado, terminando junto a paredes, divisões ou outra vedação, não poderão ter mais que 5 (cinco) lugares para pessoas sentadas ou em pé, à exceção das arquibancadas, que poderão ter até 10 (dez) lugares;

V- poltronas ou assentos com espaçamento mínimo, entre filas, de 0,90m (noventa centímetros), medindo de encosto, além do que a largura mínima de poltronas ou assentos deverá ser de 0,50m (cinquenta centímetros);

VI- passagens longitudinais com declividade máxima de 8% (oito por cento), sendo que, para declividades superiores, as passagens terão degraus;

VII- isolamento e condicionamento acústico;



VIII- na parte interna, junto às portas, iluminação de emergência, conforme normas do CBMERJ;

IX- quando destinados a espetáculos, divertimento ou atividades que requeiram o fechamento das aberturas para o exterior, recintos com equipamentos de renovação de ar ou de ar-condicionado, conforme normas técnicas oficiais;

X- no caso de iluminação e ventilação através de abertura para o exterior, estas orientadas de modo que o ambiente seja iluminado sem ofuscamento ou sombra prejudiciais, tanto para apresentadores como para espectadores;

XI- relação entre a área total das aberturas de iluminação e área do piso do recinto não inferior a 1:5 (um para cinco);

XII- 60% (sessenta por cento) da área de iluminação exigida no inciso anterior permitindo ventilação natural permanente.

**Art. 205** As instalações sanitárias deverão atender todas as normas, inclusive as de acessibilidade.

**Art. 206** As edificações deverão possuir instalações sanitárias e vestiários para uso dos empregados, atendendo às normas de acessibilidade e às normas pertinentes.

**Art. 207** A carga e descarga de equipamentos ou de qualquer mercadoria deverá ser feita no interior do lote.

**Art. 208** Será tolerada guarita para porteiro junto ao acesso principal, desde que não exceda a 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) da área construída.

**Art. 209** As edificações ou parte delas, destinadas a essas atividades não poderão ter acesso de uso comum ou coletivo com outras atividades.

**Art. 210** Além das condições já estabelecidas nesta Lei Complementar, os estádios obedecerão ao seguinte:

- I- a capacidade de público obedecerá a norma técnica específica;
- II- as escadas das arquibancadas deverão obedecer às normas do CBMERJ.

**Art. 211** Essas edificações quando destinadas a fins educacionais deverão obedecer, além do disposto nessa Lei Complementar, a regulamentação específica.

**Art. 212** Para pavilhões dos parques de exposição ou galpões fechados, de caráter permanente ou transitório, deverão ser obedecidas às seguintes disposições:

I- são sujeitos ao disposto na seção que rege locais de reunião e afluência de público;



II- deverão ter Depósito de Resíduos Sólidos – DRS, com capacidade equivalente aos resíduos sólidos de 2 (dois) dias.

**Art. 213** Para cemitérios e crematórios deverão ser obedecidas as seguintes disposições:

I- ser construídos em áreas elevadas, no contra vertente das águas que possam alimentar poços e outras fontes de abastecimento;

II- ser dotados de um sistema de drenagem de águas superficiais, bem como, de um sistema independente para a coleta e tratamento dos líquidos liberados pela decomposição dos cadáveres;

III- ser isolados, em todo seu perímetro, por vias públicas ou outras áreas abertas, com largura mínima de 15,00m (quinze metros), em zonas abastecidas por rede de água, e de 30,00m (trinta metros), em zonas não providas de redes;

IV- satisfazer as exigências constantes de legislação ambiental pertinente.

## SEÇÃO V EDIFICAÇÃO ESPECIAL

**Art. 214** As edificações caracterizadas como especiais são:

I- edificação depositária de líquidos ou gases incombustíveis ou combustíveis: edificação destinada a manipulação, armazenamento e distribuição de líquidos ou gases incombustíveis ou combustíveis, tais como: ponto de venda ou depósito de GLP, etc.;

II- central de comunicação: central telefônica, centros de comunicação e assemelhados;

III- geração, transmissão e distribuição de energia e assemelhados;

IV- pátios de armazenagem, sendo área não coberta que tem como destinação de uso a estocagem de produtos;

V- local onde a liberdade das pessoas sofre restrição: manicômios, reformatórios, prisões em geral, como casa de detenção, penitenciárias, presídios e instituições assemelhadas, todos com celas.

**Art. 215** As centrais de comunicação obedecerão ao disposto no título III - capítulo IV – seção VI desta Lei Complementar, referente a instalações de proteção contra incêndio.

**Art. 216** As edificações especiais obedecerão às normas específicas para cada caso, sem prejuízo do cumprimento das normas gerais das edificações, da Lei de Zoneamento, Usos e das Ocupações do Solo e das normas do CBMERJ.



**Art. 217** Estas edificações deverão ter, no mínimo, compartimentos, ambientes ou locais para:

- I- acesso e circulação de pedestres;
- II- acesso e circulação de veículos;
- III- área de abastecimento ou armazenamento;
- IV- instalações sanitárias;
- V- instalações para funcionários;
- VI- área de estacionamento;
- VII- Depósito de Resíduos Sólidos (DRS) com área compatível para coleta seletiva.

**Art. 218** O acesso e circulação de pedestres deverá obedecer ao título III - capítulo II - seção XV desta Lei Complementar, referente a meio-fio e calçadas.

**Art. 219** Os acessos de veículos deverão obedecer às seguintes condições:

I- em terrenos de meio de quadra, os rebaixamentos de meios-fios serão feitos em dois trechos de no máximo 8,00m (oito metros) cada, desde que a uma distância de 5,00m (cinco metros) um do outro a partir das divisas laterais do terreno;

II- em terrenos situados nas esquinas poderá haver mais de um trecho de no máximo 8,00m (oito metros) cada de meio-fio rebaixado, desde que a uma distância de 5,00m (cinco metros) um do outro, não podendo ser rebaixado no trecho correspondente à curva de concordância das duas vias;

III- os acessos de veículos instalados em esquinas de vias urbanas não poderão se localizar a menos de 5,00m (cinco metros) para cada lado, contado a partir do vértice do encontro das vias.

**Art. 220** As áreas destinadas à cobertura destas edificações serão computadas para fins de coeficiente de aproveitamento e deverão obedecer aos demais parâmetros urbanísticos.

**Art. 221** As edificações especiais para depósitos de combustíveis obedecerão às normas estabelecidas em regulamentação própria e as normas da Agência Nacional do Petróleo – ANP e do CBMERJ, quando couber.

**Art. 222** As áreas de abastecimento ou armazenamento deverão indicar os seguintes elementos:

I- na planta de localização deverá constar a edificação, a implantação do maquinário e a posição dos recipientes e dos tanques;



II- especificação da instalação, mencionando o tipo de combustível, natureza e a capacidade dos tanques ou recipientes, os dispositivos de proteção contra incêndio, aparelhos de sinalização, assim como todo aparelhamento ou maquinário empregado na instalação.

**Art. 223** A limpeza, a lavagem e a lubrificação de equipamentos deverão ser feitas em boxes isolados.

**Art. 224** As edificações deverão possuir instalações sanitárias para uso dos clientes, atendendo às normas de acessibilidade.

**Art. 225** As edificações deverão possuir instalações sanitárias e vestiários para uso dos empregados, atendendo às normas de acessibilidade e a normas pertinentes.

**Art. 226** Deverão ser demonstradas, graficamente, a distribuição, localização e dimensionamento das vagas, a capacidade do estacionamento e a circulação interna dos veículos.

**Art. 227** As edificações para armazenagem deverão satisfazer as seguintes condições:

I- para qualquer depósito de armazenagem será obrigatória a construção de muro no alinhamento da via com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II- a carga e descarga de qualquer mercadoria deverá ser feita no interior do lote;

III- o local para armazenagem de combustíveis ou explosivos deverá estar protegido com SPDA, conforme exigências do CBMERJ.

**Art. 228** O Município, através do órgão competente, exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA), Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), conforme requerido por órgão competente quando necessário.

**Art. 229** As edificações além do disposto nesta Lei Complementar, deverão obedecer a regulamentações específicas, quando houver.

## SEÇÃO VI EDIFICAÇÃO DE USO MISTO

**Art. 230** As edificações de uso misto são aquelas que reúnem, ao mesmo tempo, em uma mesma edificação dois ou mais usos, onde obrigatoriamente um dos usos é residencial.

**Art. 231** O uso misto será permitido somente quando a natureza das atividades não residenciais não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores e o seu acesso for independente a partir do logradouro público.



## CAPÍTULO II NORMAS TÉCNICO-CONSTRUTIVAS PARA EDIFICAÇÕES CONVENCIONAIS

### SEÇÃO I DESCRIÇÃO, DEFINIÇÃO E DESEMPENHO DOS ELEMENTOS TÉCNICO-CONSTRUTIVOS

**Art. 232** Caberá ao proprietário e aos responsáveis técnicos pelo projeto e execução da obra, obedecerem às normas que tratam do desempenho de edificações habitacionais e apresentam características indispensáveis de uma obra, com o objetivo de prezar pelo conforto, acessibilidade, higiene, estabilidade, vida útil da construção, segurança estrutural e contra incêndios, em especial a ABNT NBR 15575.

### SEÇÃO II FUNDAÇÕES

**Art. 233** A execução das fundações, bem como as respectivas sondagens, exame de laboratório e provas de carga quando necessárias, serão feitas de acordo com as normas adotadas ou recomendadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

**Parágrafo único.** Serão obrigatoriamente considerados, no cálculo das fundações, seus efeitos para com as edificações vizinhas, com as vias públicas e instalações de serviços públicos, devendo ficar situadas, qualquer que seja seu tipo, inteiramente dentro dos limites do lote, não podendo, em hipótese alguma, avançar sob a calçada das vias públicas e sob os imóveis vizinhos.

**Art. 234** Os elementos componentes da supraestrutura de sustentação da edificação deverão obedecer aos índices técnicos adotados ou recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, inclusive quanto à resistência ao fogo, visando à segurança contra incêndios.

### SEÇÃO III PAVIMENTOS

**Art. 235** Os pavimentos de qualquer tipo deverão obedecer aos índices técnicos de resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento acústico e impermeabilidade, observadas as normas pertinentes, e às medidas estabelecidas nos anexos VII e VIII.

**§1º** Os pavimentos serão classificados conforme determinado no capítulo II do título I – dos Conceitos e Siglas.

**§2º** Caso a edificação possua mais de um nível de subsolo, todos estes serão computados como pavimentos para fins de exigência de saídas de emergência.

**§3º** O pavimento térreo deverá respeitar uma diferença não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) contado a partir da menor cota da calçada em relação ao terreno.





**§4º** O pavimento semienterrado deverá respeitar o nível de sua laje de cobertura até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do perfil natural do terreno, contado a partir da menor cota da calçada em relação ao terreno.

**§5º** O pavimento técnico deverá respeitar a área coberta máxima de 15% de área construída em relação a área do pavimento inferior.

**§6º** Para o pavimento de acesso a edificação admite-se um desnível máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao nível da rua.

**Art. 236** O dimensionamento dos pavimentos deverá ser feito obedecendo os seguintes limites, salvo os casos específicos determinados nesta Lei Complementar:

I- para pavimentos de embasamento, galerias e shopping centers: pé-direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros);

II- para pavimentos tipo, e outros pavimentos: pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

III- para pavimentos de uso industrial ou galpões: pé-direito mínimo de 5,00m (cinco metros).

#### SEÇÃO IV PAREDES

**Art. 237** As paredes de corredores, de *hall* de acesso coletivo a escadas, paredes externas das edificações e paredes divisórias entre unidades deverão obedecer aos índices técnicos de resistência ao fogo da ABNT e normas do CBMERJ.

**Art. 238** As paredes de alvenaria das edificações deverão ter os respaldos sobre os alicerces devidamente impermeabilizados.

**Art. 239** As paredes externas das edificações serão sempre impermeáveis.

**Art. 240** Paredes cuja face estiver em contato direto com o solo e as partes que estiverem enterradas, deverão ser impermeabilizadas e, se o terreno apresentar alto grau de umidade, este deverá ser drenado.

**Art. 241** As paredes divisórias entre unidades independentes, mas contíguas assim como as adjacentes às divisas do lote, deverão garantir perfeito isolamento térmico e acústico, serem de alvenaria ou material incombustível e obedecer às normas técnicas.

**Parágrafo único.** Não serão permitidas paredes de meiação.

#### SEÇÃO V PORTAS E JANELAS



**Art. 242** As aberturas dos compartimentos serão providas de portas ou de janela que deverão satisfazer as normas técnicas, quanto a resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento acústico, resistência, impermeabilidade, iluminação e ventilação.

**Art. 243** É vedado abrir vãos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamento do terreno vizinho.

**Art. 244** As aberturas de janela deverão garantir os padrões mínimos de conforto ambiental, garantido a ventilação e iluminação ideal para cada ambiente, segundo as normas técnicas específicas.

**Art. 245** As janelas de ventilação e iluminação deverão ter, no conjunto, para cada compartimento as seguintes áreas mínimas:

I- salas de aula: 1/5 da área do piso;

II- banheiros, cozinhas, copas, lavanderias, rouparias, vestiários e lavabos: 1/8 da área de piso;

III- vestíbulos, corredores, caixa de escada, lojas e sobrelojas: 1/10 da área de piso;

IV- compartimento para depósitos: 1/15 da área do piso;

V- demais ambientes: 1/6 da área do piso.

**§1º** Quando as aberturas abrirem para avarandados, terraços e alpendres a relação dos vãos ficam alteradas de 1/6 para 1/5 e de 1/8 para 1/7.

**§2º** A área mínima permitida para iluminação e ventilação será, em qualquer caso, de 0,36m<sup>2</sup> (trinta e seis decímetros quadrados).

**Art. 246** Ficam admitidos em banheiros e lavabos a ventilação mecânica e a iluminação artificial.

## SEÇÃO VI PRISMAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

**Art. 247** São prismas de ventilação e iluminação os espaços livres de uma edificação, sem vedação horizontal entre os pavimentos superpostos, que se destina a garantir a iluminação e ventilação dos compartimentos.

**Art. 248** Os prismas de ventilação e iluminação terão suas faces verticais definidas:

I- pelas paredes externas da edificação;

II- pelas paredes externas da edificação e divisa ou divisa dos lotes.



**Art. 249** As dimensões mínimas dos prismas de ventilação e iluminação deverão obedecer a seguinte fórmula:

$$A = (0,5 \times h) - 1,5$$

Onde A = Área da Seção Horizontal e h= Número de pavimentos x 3,00.

**§1º** Os prismas de ventilação e iluminação deverão ter as seguintes áreas mínimas:

**§2º** Prismas destinados a áreas de longa permanência, como os quartos, deverão possuir a área mínima de 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) com diâmetro mínimo circunscrito de 3,00m (três metros);

**§3º** Prismas destinados a áreas de baixa permanência, como os banheiros, deverão possuir área mínima de 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados) com diâmetro mínimo circunscrito de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**§4º** Os prismas de ventilação e iluminação deverão ser revestidos internamente em cor clara.

**§5º** Os prismas de ventilação e iluminação deverão ser visitáveis na base, onde também deverá existir abertura que permita a circulação de ar, com como não poderão possuir cobertura.

**Art. 250** No caso de prismas de ventilação e iluminação para estacionamento deverão ser obedecidos os seguintes parâmetros:

I- deverão ser exclusivos, não podendo servir para ventilar outro tipo de compartimento, exceto aqueles destinados a lixo ou depósito;

II- não poderão ser prolongamentos de outros prismas existentes na edificação;

III- as saídas dos prismas poderão ser protegidas contra a chuva, mantidas na abertura as dimensões mínimas calculadas para a seção do prisma.

**Art. 251** Nenhum prisma poderá ter suas dimensões mínimas reduzidas ou ser ocupado por qualquer elemento construtivo, inclusive em balanço.

## SEÇÃO VII TELHADO

**Art. 252** Os telhados deverão ser completamente independentes das edificações vizinhas já existentes, e sofrer interrupções na linha de divisa.

**Art. 253** Os telhados das edificações serão construídos com materiais que permitam perfeita impermeabilização e isolamento térmico.



**Parágrafo único.** Quando constituídos de laje de concreto e em todos os casos em que o material empregado não for considerado impermeável, as coberturas deverão receber tratamento impermeabilizante.

**Art. 254** As águas pluviais provenientes dos telhados serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o desague sobre lotes vizinhos ou vias.

**§1º** Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores e as águas deverão ser canalizadas, preferencialmente no próprio terreno.

**§2º** O Poder Público Municipal poderá autorizar a canalização das águas pluviais por baixo do passeio público até a rede de águas pluviais.

**Art. 255** Nas edificações destinadas a locais de reuniões e de trabalho, os telhados serão construídos com material incombustível.

**Art. 256** Quando a estrutura do telhado for comum a edificações contíguas, deverá haver parede corta-fogo.

## SEÇÃO VIII MARQUISES

**Art. 257** Será permitida a construção de marquises nas testadas das edificações nas zonas em que a Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo permita assentamentos no alinhamento desde que obedecidas as seguintes condições:

- I- serem em balanço, sem estruturas ou pilares sobre a calçada pública;
- II- seus elementos componentes, estruturais ou decorativos, devem ter altura acima de 3,00m (três metros) da calçada;
- III- não exceder  $\frac{3}{4}$  (três quartos) da largura da calçada, tendo face externa afastada no mínimo 0,50m (cinquenta centímetros) do meio-fio, e o balanço máximo não exceder a 2,00m (dois metros);
- IV- permitir o escoamento das águas pluviais preferencialmente para dentro dos limites do lote;
- V- não prejudicar a arborização e a iluminação pública, assim como não ocultar placas de sinalização, nomenclatura ou sinalização;
- VI- serem de material impermeável e incombustível.

## SEÇÃO IX PÉRGULA

**Art. 258** Poderá ser localizada sobre a abertura de iluminação, ventilação e insolação de compartimentos, e não terá projeção incluída na taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento do lote, desde que tenha parte vazada, uniformemente



distribuída em metros quadrados correspondentes a, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área de sua projeção horizontal;

**Parágrafo único.** As pérgulas que não obedecerem ao disposto neste artigo serão consideradas áreas cobertas para fins de recuo, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e iluminação de compartimentos.

## SEÇÃO X FACHADAS

**Art. 259** As fachadas de construções no alinhamento, onde permitidas, não poderão ser em balanço sobre via pública, à exceção de saliência e beirais, que estarão sujeitos às seguintes condições:

I- na parte correspondente ao pavimento térreo não poderá haver qualquer saliência até 3,00m (três metros) acima do nível mais alto da calçada;

II- deverão formar apenas molduras ou motivos arquitetônicos que não avancem mais do que 0,20m (vinte centímetros) sobre a calçada.

**Parágrafo único.** É livre a composição de fachadas, desde que apresentem condições de segurança, habitabilidade e sustentabilidade em todas as partes das vias públicas, excetuando-se as de imóveis preservados, tombados, de interesse histórico ou cultural, devendo, neste caso, ser ouvido o Órgão Federal, Estadual ou Municipal competente.

**Art. 260** Não serão permitidos sobre as calçadas elementos com escoadouros de águas.

**Art. 261** A instalação de vitrines, balcões e mostruários só serão permitidas quando não advenham prejuízos para a ventilação e a iluminação dos locais em que são colocados e quando não perturbarem a circulação do público.

**Art. 262** Nas galerias e saguões só será permitida a utilização de vitrines, balcões e mostruários quando não reduzirem as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei Complementar para os mesmos.

**Art. 263** Os letreiros das fachadas, placas de identificação de qualquer natureza, totens e assemelhados terão suas proporções definidas por lei específica.

## SEÇÃO XI TOLDOS, BALANÇOS, VARANDAS E SACADAS

**Art. 264** Nas zonas onde forem proibidas construções no alinhamento, os balanços de fachada, sacadas, balcões, varandas, saliências e beirais poderão avançar, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do afastamento adotado, desde que esses balanços respeitem pelo menos 1,50m (um metro e cinquenta de afastamento das divisas laterais).



**Parágrafo único.** Caso seja adotado afastamento maior que o mínimo exigido em lei, será permitido a adoção do parâmetro citado no *caput* deste artigo do afastamento adotado.

**Art. 265** As varandas, balanços e sacadas indicadas nos projetos que não obedecerem aos limites estabelecidos nesta Lei Complementar, serão computadas na área total do pavimento e na área computável da edificação.

**Art. 266** As partes da edificação como terraços, balcões e varandas que não forem vedadas por paredes externas deverão dispor de mureta ou guarda-corpo de proteção contra quedas, de acordo com os seguintes requisitos:

I- altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros) a contar do nível do pavimento;

II- no caso de guarda-corpo vazado, os vãos deverão ter no máximo 0,10m (dez centímetros);

III- quando colados na divisa possuir altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e paredes perpendiculares a linha da divisa do terreno, não podendo ser abertos vãos a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 267** Toldos, coberturas leves removíveis, sem nenhum tipo de vedação serão permitidos sobre a área destinada ao afastamento frontal desde que garantam um pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e não ocupem área superior a 50% (cinquenta por cento) do afastamento frontal.

**Art. 268** Em zonas onde são permitidas edificações no alinhamento predial, os toldos poderão se estender em toda a testada do lote, desde que:

I- tenham altura livre mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II- tenham dispositivos de recolhimento e retração;

III- sua face externa deverá ter um afastamento mínimo de 1/3 (um terço) entre o alinhamento predial e o meio-fio;

IV- não poderão possuir pontos de apoio sobre a calçada.

**Parágrafo único.** Os toldos quando fixos deverão obedecer ao disposto na seção VIII – Marquises deste capítulo.

## SEÇÃO XII ESCADAS E CIRCULAÇÕES

**Art. 269** As escadas obedecerão às seguintes dimensões e normas:

I- as escadas de uso coletivo, nas edificações em geral, deverão ter vão livre com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e ser de material



incombustível ou tratadas com esse tipo de material. As escadas coletivas poderão ser de três tipos:

- a) comum, conforme ABNT NBR 9077;
- b) enclausurada, cuja caixa é envolvida por paredes corta-fogo, com portas corta-fogo;
- c) à prova de fumaça, quando a escada enclausurada é precedida de antecâmara ou local aberto para evitar penetração de fogo e fumaça.

II- escadas de unidades autônomas deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);

III- a existência de elevador na edificação não dispensa a construção de escada;

IV- os corrimãos deverão obedecer a ABNT NBR 9050 e ao Decreto Estadual nº 42/2018 – COSCIP.

**Art. 270** O dimensionamento dos degraus deverá ser feito de acordo com a fórmula de Blondel:  $2h + b = 0,63$  a  $0,64$ m (onde h é a altura dos degraus e b a profundidade), obedecendo os seguintes limites:

I- altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros);

II- profundidade mínima de 0,27m (vinte e sete centímetros).

**Art. 271** As escadas deverão assegurar a passagem com altura livre igual ou superior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e as dimensões dos degraus deverão obedecer a ABNT NBR 9050 e outras normas de acessibilidade.

**Art. 272** Será obrigatório patamar intermediário quando houver mudança de direção ou quando uma altura superior a 3,00m (três metros) tiver que ser vencida num só lance.

**§1º** O comprimento do patamar intermediário deverá ter dimensão longitudinal mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros). Os patamares situados em mudanças de direção devem ter dimensões iguais à largura da escada.

**§2º** Serão permitidos degraus em leque para escadas no interior de uma mesma unidade residencial.

**Art. 273** Só serão permitidas escadas coletivas em curva em casos especiais, desde que do tipo normal ou convencional, com degraus de largura mínima de 0,27m (vinte e sete centímetros), medindo na linha do piso à distância de 0,30m (trinta centímetros) do bordo interno.



**Art. 274** O tipo e a largura de escada coletiva, a ser adotado em edificações com grande fluxo de pessoas, serão definidos em regulamento específico, em função do uso, fluxo de pessoas, número de pavimentos e área construída.

**Art. 275** As caixas das escadas coletivas não poderão ser utilizadas como depósitos, ou para localização de equipamentos – exceto os de iluminação ou emergência – nem ter abertura para o depósito de resíduos sólidos.

**Art. 276** As circulações deverão:

I- atender a classificação da edificação quanto à ocupação, de acordo com o Decreto Estadual nº 42/2018 – COSCIP;

II- possuir larguras mínimas para acessos, escadas ou rampas de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para as ocupações em geral.

III- a largura deverá ser verificada no ponto mais estreito circulação não sendo admitidas saliências de pilares e outros, com dimensões maiores que 0,10m (dez centímetros) de profundidade e 0,25m (vinte e cinco centímetros) de largura.

**Art. 277** As escadas rolantes estarão sujeitas às normas técnicas da ABNT e não serão computadas no cálculo do escoamento de pessoas da edificação, nem no cálculo da largura mínima das escadas fixas.

**Art. 278** Os corredores deverão ter uma largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros) quando de uso exclusivo de residências ou unidades unifamiliares, e de 1,20m (um metro e vinte centímetros) quando de uso coletivo.

### SEÇÃO XIII RAMPAS

**Art. 279** As rampas terão os seguintes dimensionamentos:

I- inclinação dimensionada conforme estabelecido pela ABNT NBR 9050; e

II- curvas com raio mínimo de 3,00m (três metros) medido do perímetro interno à curva.

**Art. 280** As rampas não podem terminar em degraus ou soleiras, devendo ser precedidas e sucedidas sempre por patamares planos.

**Art. 281** Os patamares das rampas devem ser sempre em nível, tendo comprimento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros), medidos na direção do trânsito, sendo obrigatórios sempre que houver mudança de direção ou quando a altura a ser vencida ultrapassar 3,70m (três metros e setenta centímetros).

**Art. 282** Pisos com declividade inferior ou igual a 3% (três por cento) não são considerados como rampas.





**Art. 283** Os corrimãos deverão obedecer à ABNT NBR 9050 e outras normas de acessibilidade.

**Art. 284** Todas as edificações com finalidade pública deverão ter rampa para acesso de pessoas com deficiência.

**Art. 285** As rampas para veículos, quando houver, deverão obedecer às seguintes condições:

I- ter início a partir da distância mínima de 2,00m (dois metros) da linha de testada da edificação;

II- ter largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), quando construídas em linha reta. Quando em curva, o raio não poderá ser menor que 6,00m (seis metros);

III- não poderá ter declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento).

#### **SEÇÃO XIV MUROS E GRADES**

**Art. 286** São consideradas vedações, no alinhamento predial das vias públicas, os muros, muretas, floreiras, cercas vivas ou qualquer outro elemento que defina o alinhamento predial do imóvel.

**§1º** O muro, elemento construtivo situado no alinhamento do terreno, terá altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível da calçada, à exceção do muro de arrimo, que poderá ter altura necessária para sustentar o desnível de terra entre o alinhamento da via e do terreno a ser edificado.

**§2º** Para acessos de veículos em edificações de uso coletivo onde haja limitação de altura mínima, deverão ser obedecidas as normas vigentes.

**§3º** As grades poderão ter altura superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

**§4º** A vedação acima do muro de arrimo terá altura máxima de 1,00m (um metro), podendo ter altura superior quando for em gradil.

**Art. 287** Quando as divisas forem fechadas por muros de alvenaria, estes deverão ser feitos sobre alicerces de pedra ou concreto e possuírem condições de estabilidade.

**Parágrafo único.** Os terrenos vazios nas ruas que tenham meio-fio deverão ser fechados por muros de alvenaria ou cerca viva.

**Art. 288** As vedações situadas no alinhamento da via pública, em terrenos de esquina, deverão estar dispostas de modo a deixar livre um canto chanfrado ou em



curva de 3,00m (três metros), perpendicular à bissetriz do ângulo formado pelos alinhamentos das vias.

**Art. 289** Em terrenos sem vedação, as divisas e o alinhamento da via pública deverão ser demarcados com elementos que permitam a identificação de todos os seus limites.

**Art. 290** Em casos especiais, envolvendo segurança pública e da população, a altura e o tipo de vedação serão definidos pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal.

**Art. 291** É obrigatória a construção de vedação no alinhamento dos terrenos não edificados.

## SEÇÃO XV MEIO-FIO E CALÇADAS

**Art. 292** Os proprietários são obrigados a pavimentar as calçadas em frente as suas construções ou lotes, obedecendo ao padrão definido pelo órgão competente e às seguintes disposições:

I- faixa de acesso somente em calçadas com largura superior a 2,00m (dois metros);

II- faixa de serviço com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);

III- faixa livre com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura livre;

IV- não poderá ter degraus nas faixas de serviço e na faixa livre;

V- deverá ser plana do alinhamento até a faixa de serviço, ressalvada a inclinação de 3% (três por cento) para o escoamento de águas pluviais;

VI- deverá ser revestido com material antiderrapante e obedecer às normas de acessibilidade da ABNT NBR 9050 e demais normas de acessibilidade.

**Parágrafo único.** Nos casos de terrenos acidentados, onde não houver possibilidade do cumprimento dos incisos I e II, deverá ser apresentado projeto específico para análise do órgão competente.

**Art. 293** A largura do rebaixamento do meio-fio para acesso e saída de veículos será de no máximo 50% da testada do lote e o seu comprimento será 2 (duas) vezes a altura do meio-fio existente, devendo estar localizado na faixa de serviço da calçada.

**§1º** Nos casos de fracionamento do acesso, a distância mínima entre os acessos será de 5,00m (cinco metros).



**§2º** O rebaixamento do meio-fio para acesso e saída de veículos não poderá ser localizado no trecho correspondente à curva de concordância das duas ruas.

**§3º** O rampeamento de calçadas com a finalidade de acessos de veículos ao lote deverá resguardar a acessibilidade da faixa livre, com largura mínima tolerada de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e dimensões mínimas estabelecidas pela ABNT NBR 9050 e as demais normas e legislações vigentes.

**Art. 294** É obrigatória a construção, reforma e conservação pelos proprietários dos terrenos edificados ou não, das calçadas, em toda a extensão da testada, obedecidas as normas de acessibilidade da ABNT NBR 9050 e as demais normas e legislações vigentes.

**Art. 295** No caso de reforma ou construção de calçadas, o Poder Público Municipal através do órgão competente poderá exigir o plantio de uma ou mais árvores, observado o licenciamento pelo órgão ambiental competente.

## SEÇÃO XVI ESTACIONAMENTO E GARAGENS

**Art. 296** Os locais para estacionamento ou guarda de veículos podem ser cobertos ou descobertos, podendo se destinar em ambos os casos a utilização para fins privativos ou comerciais, sendo o número mínimo de vagas calculadas de acordo com normas estabelecidas nesta Lei Complementar e na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo.

**Art. 297** As plantas baixas dos locais para estacionamento deverão indicar os elementos construtivos (colunas, paredes, etc.), que possam impedir, prejudicar o estacionamento e a circulação dos veículos. Esses elementos, bem como as áreas que não poderão ser utilizadas em virtude das mesmas, não poderão ser computadas no cálculo total.

**Art. 298** As áreas livres, excluídas as destinadas à recreação infantil e a circulação horizontal de veículos e pedestres, situadas ao nível do pavimento de acesso, poderão ser consideradas no cômputo geral, para fins de cálculo das áreas de estacionamento.

**Art. 299** Os locais de estacionamento, edifício-garagem ou guarda de veículos deverão obedecer às seguintes exigências:

I- vagas com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

II- os pisos poderão ser permeáveis ou impermeáveis e dotados de sistema que permita um perfeito escoamento ou absorção de águas superficiais;

III- as paredes que os delimitarem serão incombustíveis, e os locais de lavagem de veículos serão revestidos com material impermeável;



IV- a passagem de pedestres, de existência obrigatória, terá largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e será separada das passagens destinadas aos veículos;

V- a interligação dos pavimentos, quando houver mais de um, será feita por escada;

VI- a altura mínima será de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e a área de ventilação equivalente será, no mínimo, 1/8 (um oitavo) da área do piso, quando se comunicar diretamente com o exterior;

VII- a renovação do ar deverá ser garantida por meio de dispositivos mecânicos com seção equivalente a 1/6 (um sexto) da área do piso, quando não houver possibilidade de ventilação direta;

VIII- na área de entrada poderá ser computada como área de ventilação, desde que corresponda a área mínima de ventilação prevista, e seja equipada com venezianas;

IX- a superfície de estacionamento por veículo será de 11,25m<sup>2</sup> (treze metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados), não computada a área de manobras;

X- os edifícios-garagem deverão ter no máximo 02 (dois) acessos por via, com largura máxima de 3,00m (três metros) por acesso;

XI- os acessos para as vias deverão possuir alarmes e sinalizações que atendam ao disposto na ABNT NBR 9050 sem invadir a faixa livre e sem colocar em risco os pedestres.

**Art. 300** No caso de acesso de viaturas, será necessário obedecer às seguintes medidas:

I- largura: 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II- altura: 4,00m (quatro metros);

III- raio de giro: 11,00m (onze metros).

**Art. 301** Para execução das rampas deverão ser observados os artigos do título III, capítulo II, Seção XIII – Rampa desta Lei Complementar.

**Art. 302** O projeto de edificação, para locais de estacionamentos com fins comerciais, deverá ser acompanhado de um esquema de funcionamento para a sua aprovação pelo Poder Público Municipal.

**§1º** Compreendem-se por esquema de funcionamento a posição e dimensionamento dos acessos, faixas de acumulação para espera, guaritas para recebimento e entrega dos veículos, bilhetes e cobranças, a localização, número,



demarcação e dimensionamento das vagas para o estacionamento de veículos e o sistema de circulação a ser adotado.

**§2º** Os estacionamentos coletivos deverão possuir uma área de acumulação, consistindo em faixas de acumulação para espera junto a sua entrada, de largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) ao nível da respectiva via pública que lhe dá acesso, de acordo com o quadro a seguir:

ÁREA DE ESTACIONAMENTO (m <sup>2</sup> )	COMPRIMENTO MÍNIMO DA FAIXA DE ACUMULAÇÃO (m)	NÚMERO MÍNIMO DE FAIXAS DE ACUMULAÇÃO
Até 500	5	1
500-1000	10	1
1000-1500	15	1
1500-2000	20	1
2000-5000	15	2

**Art. 303** Os estacionamentos com fins comerciais que utilizarem espaços descobertos deverão ser arborizados e apresentar, no mínimo, uma árvore para cada 4 (quatro) vagas.

**§1º** As árvores deverão corresponder às solicitadas pelo órgão competente, devendo medir pelo menos 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura e ter diâmetro à altura do peito (DAP), igual ou maior a 0,04m (quatro centímetros).

**§2º** Árvores com baixo consumo de água, nativas e árvores produtoras de frutos comestíveis são recomendadas.

### CAPÍTULO III NORMAS TÉCNICO-CONSTRUTIVAS DE EDIFICAÇÕES NÃO CONVENCIONAIS

**Art. 304** As edificações não convencionais executadas em padrões construtivos diferentes dos convencionais, tais como contêineres, estrutura em placa cimentícia e módulos metálicos, deverão obedecer:

I- os mesmos índices e parâmetros de uso e ocupação do solo para as edificações convencionais, inclusive referente a sustentabilidade e a acessibilidade previstos na Lei;

II- os compartimentos mínimos, pé-direito mínimo dos compartimentos estabelecidos nesta Lei Complementar;



III- área de ventilação natural, efetiva, de no mínimo 15% (quinze por cento) da área do piso;

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

V- assentamento sobre superfície plana, devidamente compactada e estruturada que lhe dê condição de estabilidade;

VI- requisitos mínimos de todos os confortos, tais como o termoacústico e higiene estabelecidos nesta Lei Complementar;

VII- possua proteção contra riscos de choque elétrico por contatos indiretos, além do aterramento elétrico;

**Parágrafo único.** Deverá ser apresentado no processo de aprovação a mesma documentação exigida nas construções convencionais.

**Art. 305** Fica proibida a alteração no posicionamento dos módulos, o acréscimo, a diminuição ou o remanejamento destes, sem prévia aprovação pelo órgão municipal competente, sob pena de aplicação das mesmas sanções previstas na legislação vigente para as construções convencionais, inclusive a apreensão e remoção de módulos.

## CAPÍTULO IV INSTALAÇÕES PREDIAIS

### SEÇÃO I CLASSIFICAÇÃO DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

**Art. 306** As instalações e equipamentos abrangem os conjuntos de serviços complementares executados durante a construção de um edifício e serão projetados, calculados e executados visando à segurança, à higiene e ao conforto dos usuários, de acordo com as disposições desta Lei Complementar e das normas técnicas oficiais.

**Art. 307** Consideram-se instalações e equipamentos:

I- Depósito de Resíduos Sólidos (DRS);

II- gás canalizado;

III- sistema hidráulico;

IV- esgoto e água pluvial;

V- luz e força;

VI- elevadores;

VII- telecomunicações;



- VIII- condicionamento ambiental;
- IX- insonorização;
- X- contra Incêndio e pânico;
- XI- sistema de proteção contra descargas atmosféricas.

## **SEÇÃO II INSTALAÇÕES PARA DEPÓSITO DE RESÍDUOS SÓLIDOS**

**Art. 308** Toda edificação, independentemente de sua destinação, deverá ter abrigo ou depósito em local desimpedido e de fácil acesso, com capacidade adequada e suficiente para acomodar os diferentes componentes do resíduo sólido, obedecendo às normas estabelecidas pelo Poder Público Municipal.

**Parágrafo único.** Conforme a natureza e volume dos resíduos sólidos serão adotadas medidas especiais para sua remoção, obedecendo às normas estabelecidas pelo Poder Público Municipal, nos termos de regulamentação específica.

**Art. 309** O local destinado ao abrigo ou depósito de resíduos sólidos deverá obedecer a lei específica e normas técnicas vigentes.

## **SEÇÃO III INSTALAÇÕES DE GÁS CANALIZADO**

**Art. 310** A instalação de equipamentos de distribuição interna de gás canalizado, inclusive seus abrigos, obedecerá ao disposto nas normas técnicas oficiais em vigor, bem como às normas de segurança contra incêndio do CBMERJ e das concessionárias.

## **SEÇÃO IV INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

**Art. 311** Todas as edificações devem dispor de medidores instalados em compartimentos tecnicamente adequados, em local de fácil acesso à via pública e de acordo com os padrões e especificações recomendados pela empresa operadora do serviço, obedecidas as normas técnicas da ABNT.

## **SEÇÃO V INSTALAÇÕES DE TELECOMUNICAÇÃO**

**Art. 312** A instalação de equipamentos de redes de telecomunicações, incluindo telefonia e outras transmissões por cabo ou rádio, estará sempre sujeita às legislações federais e normas das concessionárias, sendo obrigatória a instalação de tubulação, armários e caixas para serviços telefônicos e correlatos em todas as edificações.

**Art. 313** Só será permitida a instalação de ERB – Estação de Rádio-Base, Mini Estações Rádio-Base e equipamentos transmissores de radiação eletromagnéticas,



relativos a serviços fixos e móveis de telefonia celular sem fio, com a devida licença expedida pela secretaria Municipal competente pelos processos de aprovação e fiscalização de obras.

**Parágrafo único.** Consideram-se transmissores de radiação eletromagnética as antenas para telefonia celular sem fio e equipamentos afins, compreendidos na faixa de 9Khz (9 kilohertz) à 300 Ghz (trezentos Gigahertz).

**Art. 314** Para a aprovação do projeto deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I- Certidão do registro de imóveis atualizado ou outro documento equivalente, referente ao lote onde se pretende instalar o equipamento;

II- contrato de locação do imóvel ou parte dele, se for o caso;

III- certidão negativa de débito de IPTU, expedida pela Secretaria competente;

IV- quatro vias do projeto de construção, em escala compatível, contendo;

a) totalidade do terreno, conforme escritura, com suas dimensões e confrontações;

b) localização do sub lote locado e suas dimensões;

c) plantas baixas e cortes da estrutura e equipamentos;

d) locação da estrutura de sustentação dos equipamentos, container ou gabinete;

e) afastamentos das divisas de todas as instalações e afastamentos de edificações existentes próximas ao local;

f) localização de acessos, tipo de pavimentação, e paisagismo.

V- memorial descritivo da obra contendo dados técnicos da obra e da instalação;

VI- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos profissionais responsáveis pela obra e pelo laudo radiométrico;

VII- consulta prévia junto a Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL);

**Art. 315** A execução das obras relativas à instalação de Estação de Telecomunicações só poderá ser iniciada após a aprovação do projeto e a emissão da licença pelo órgão competente.

**§1º** Para aprovação do projeto e emissão da licença é necessário parecer favorável da Secretaria responsável pelo ordenamento ambiental;





**§2º** Deverá ser observada a faixa de domínio nos casos de estradas e rodovias.

**§3º** Deverão ser observados os gabaritos, restrições, normas e orientações estabelecidos pelos órgãos de proteção de patrimônio e pelos Planos de Proteção de Aeródromo definidos pela União Federal.

**§4º** O início da construção da ERB, Mini Estações Rádio-Base ou equipamentos transmissores de radiação eletromagnéticas sem o devido licenciamento sujeitará a concessionária infratora à sanções de interdição do local, embargo de obra, demolição da construção, e multas conforme previsto em Lei.

**§5º** A secretaria municipal competente pelos processos de aprovação e fiscalização de obras solicitará a concessionária local o corte no fornecimento de energia elétrica da ERB, Mini Estações Rádio-Base ou equipamentos transmissores de radiação eletromagnéticas, após constatadas irregularidades na construção, discordância com o projeto aprovado, início de atividade sem o Habite-se ou o Aceite de Obras.

**§6º** A conclusão das obras mencionadas no *caput* deste artigo deverá ocorrer dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto e emissão de licença, podendo ser prorrogado por igual período, a critério da secretaria competente, desde que solicitado através de requerimento, contendo as respectivas justificativas.

**§7º** Ao término da obra a concessionária responsável pela antena transmissora deverá requerer vistoria para emissão do Habite-se ou o Aceite de Obras que certifica a conclusão da obra e/ou da instalação.

**§8º** A concessionária local de energia só poderá fazer a ligação definitiva de energia elétrica para os equipamentos mediante apresentação do Habite-se ou Aceite de Obras, emitido pela Secretaria competente.

**Art. 316** Para funcionamento da estação as concessionárias responsáveis pelas antenas transmissoras deverão apresentar ao Município a licença para funcionamento expedida pela Agência Nacional de Telecomunicações – ANATEL junto ao procedimento administrativo;

**§1º** Para o controle das radiações eletromagnéticas, não ionizantes, as concessionárias responsáveis pelas antenas transmissoras de telefonia celular deverão apresentar anualmente a renovação do Licença de Instalação junto a ANATEL, com o pagamento das taxas devidas pela ocupação do solo, quando em área pública, apresentando laudos técnicos que comprovem que o funcionamento da torre está dentro dos limites estabelecidos pelas legislações pertinentes.

**§2º** Os órgãos municipais deverão oficialiar ao órgão regulador federal de telecomunicações no caso de eventuais indícios de irregularidades quanto aos limites legais de exposição humana a campos elétricos, magnéticos e eletromagnéticos.



**§3º** No caso de o licenciamento ser cancelado, a empresa responsável pela operação da antena, deverá suspender o funcionamento da mesma, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.

**Art. 317** A instalação de estação de telecomunicações deverá obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

I- os afastamentos do eixo da torre, em relação às divisas e a qualquer edificação, não poderão ser inferiores a distância situada dentro de 30 (trinta) graus, medidos a partir do ponto mais alto da torre;

II- a estrutura de sustentação dos equipamentos deverá ser do tipo tubular ou outro tipo de concepção que vise minimizar os efeitos do impacto visual;

III- as estações verticais deverão atender a legislação quanto aos níveis de emissão de ruídos conforme legislação municipal;

IV- as ERB, Mini Estações Rádio-Base ou equipamentos transmissores de radiação eletromagnéticas deverão ser isoladas por meio de alambrados, telas, muros ou similares afins de evitar o acesso de pessoas, sendo permitido em locais isolados a instalação de concertinas sobre os muros.

**Art. 318** No caso de instalação de equipamentos no topo dos edifícios deverão ser respeitados os seguintes parâmetros:

I- deverá ser apresentada ata da assembleia condominial, registrada em cartório, acompanhada da convenção de condomínio ou aprovação unânime dos condôminos, na hipótese de o edifício não possuir convenção;

II- a estrutura de sustentação dos equipamentos deverá ser executada de maneira a não causar impacto visual;

III- nas empenas cegas deverão ser instalados guarda corpos metálicos, para evitar queda de materiais.

**Art. 319** A Licença de Instalação de Estação de Telecomunicações fornecida pela Secretaria Municipal responsável pelos processos de aprovação de projeto e fiscalização de obras, se refere aos aspectos urbanísticos, ficando a solicitante responsável pelo atendimento de todas as demais exigências da Agência Nacional de Telecomunicações – ANATEL e demais legislações Municipais, Estaduais e Federais.

## SEÇÃO VI INSTALAÇÕES DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

**Art. 320** Independente das exigências desta Lei Complementar, em relação às instalações preventivas de incêndio, os edifícios existentes de utilização coletiva, como escolas, hospitais, casas de saúde, enfermarias, casas de diversão, fábricas, grandes estabelecimentos comerciais, etc., ficam sujeitos a adotar, em benefício da



segurança do público, as medidas que forem julgadas convenientes pelo CBMERJ e/ou pelo Poder Público Municipal.

## **SEÇÃO VII INSTALAÇÕES DE SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (SPDA)**

**Art. 321** Será obrigatória a instalação de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, nas edificações previstas nas normas estabelecidas pela ABNT e pelo CBMERJ.

## **SEÇÃO VIII DAS INSTALAÇÕES DE ELEVADORES**

**Art. 322** Qualquer edificação a partir de quatro pavimentos, deverá ser provida de elevadores.

**§1º** Em qualquer caso, deverão ser obedecidas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT em vigor na ocasião da aprovação do projeto pela municipalidade.

**§2º** Os edifícios de uso privado em que seja obrigatória a instalação de elevadores deverá ser construída atendendo aos seguintes requisitos mínimos de acessibilidade, conforme Lei Federal nº 10.098/2000:

I- percurso acessível que una as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum;

II- percurso acessível que una a edificação à via pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum e aos edifícios vizinhos;

III- cabine do elevador e respectiva porta de entrada acessíveis para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

**§3º** Os elevadores não poderão ser o único meio de acesso aos pavimentos superiores ou inferiores da edificação.

**§4º** O acesso à casa de máquinas dos elevadores deverá ser feito através de corredores, passagens ou espaços de uso comum da edificação.

**§5º** Os elevadores de carga deverão ter acesso próprio, independente e separado dos corredores, bem como passagens ou espaços de acesso aos elevadores de passageiros, não podendo ser usados para o transporte de pessoas, à exceção de seus próprios operadores.

**§6º** Os modelos não usuais de elevadores também estarão sujeitos às normas técnicas oficiais e às disposições deste artigo, no que lhes for aplicável, além do que deverão apresentar requisitos que assegurem condições adequadas de segurança aos usuários.



**Art. 323** Os edifícios não tipificados no artigo anterior, a exceção dos construídos com até 1 (um) pavimento além do pavimento de acesso e dos destinados a habitações unifamiliares, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de um elevador adaptado, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atender aos requisitos de acessibilidade, conforme Lei Federal nº 10.098/2000.

**Art. 324** No dimensionamento dos elevadores, os pavimentos em pilotis, garagens e sobrelojas serão considerados como paradas de elevadores.

**Art. 325** Em caso de elevador de emergência, deverão ser obedecidas as normas do CBMERJ.

**Art. 326** Elevador com entradas adjacentes deverá ter largura e profundidades apropriadas, de acordo com ABNT NBR 9050 e demais normas de acessibilidade.

**Art. 327** O acesso aos elevadores deverá ter:

I- dimensão mínima de 1,50m, medida perpendicularmente à porta do elevador e largura igual à da caixa de corrida;

II- acesso à escada.

## SEÇÃO IX DAS INSTALAÇÕES DE CONTROLE ACÚSTICO

**Art. 328** As edificações deverão receber tratamento acústico adequado, de modo a não perturbar o bem-estar público ou particular com sons ou ruídos, de qualquer natureza, e o autor do projeto deve garantir isolamento acústico permitidos pela legislação específica e ABNT NBR 15575, visando proporcionar conforto ambiental contra impactos oriundos de fontes de poluição sonoras externas.

**Parágrafo único.** Instalações causadoras de vibrações ou choques deverão ter tratamento acústico para prevenir incômodos à vizinhança.

## SEÇÃO X DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E PLUVIAIS

**Art. 329** É obrigatória a instalação de sistema de esgotamento sanitário composto por caixa de gordura, tanque séptico e filtro anaeróbio, construídos de acordo com as normas ABNT NBR 8160, ABNT NBR 7229 e ABNT NBR 13969 nas suas últimas versões, em todos os imóveis edificadas no Município, salvo nos casos em que o Poder Público municipal autorizar e/ou determinar uma solução diferente.

**§1º** O cálculo do número de contribuintes para o dimensionamento do sistema de esgotamento sanitário será estabelecido por regulamentação municipal específica.

**§2º** O número mínimo de contribuintes a ser considerado para residência unifamiliar será de 06 (seis) pessoas.



**§3º** O volume mínimo a ser adotado para o tanque séptico será de 2,17m<sup>3</sup> (dois virgula dezessete metros cúbicos) e para o filtro anaeróbio será de 1,35m<sup>3</sup> (um virgula trinta e cinco metros cúbicos).

**§4º** O sistema de esgotamento sanitário deverá respeitar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote.

**§5º** O projeto de saneamento deverá constar no mínimo os seguintes elementos:

- I- planta de situação com implantação do sistema de esgotamento sanitário;
- II- corte longitudinal do sistema de esgotamento sanitário;
- III- memória de cálculo do sistema de esgotamento sanitário.

**Art. 330** A concessão do Habite-se da edificação deverá ser precedida de vistoria de execução do sistema de esgotamento sanitário, acompanhada de relatório contendo fotos do sistema instalado.

**Parágrafo único.** O proprietário deverá agendar uma vistoria prévia com o sistema aberto e sem as pedras no filtro.

**Art. 331** É proibida a instalação de equipamentos do sistema de esgotamento sanitário em vias públicas.

**Art. 332** As águas provenientes de pias de cozinha, de copa e de máquinas de louças deverão passar pela caixa de gordura antes de serem lançadas no tanque séptico.

**Parágrafo único.** No caso de tanques ou máquinas de lavar roupas deverão passar pela caixa sifonada especial antes de serem lançadas no tanque séptico.

**Art. 333** As águas pluviais provenientes da edificação serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságue sobre lotes vizinhos ou vias.

**§1º** Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores e as águas deverão ser canalizadas, preferencialmente no próprio terreno.

**§2º** O Poder Público Municipal poderá autorizar a canalização das águas pluviais por baixo do passeio público até a sarjeta nos casos de não haver outra possibilidade técnica.

**Art. 334** É obrigatória a apresentação, junto ao projeto de esgotamento sanitário, da solução adotada para o manejo das águas pluviais, atendidas a Lei Estadual nº 9164/2020, Decreto Estadual nº 47.403/2020, ABNT NBR 15527, ABNT NBR 16783 e ABNT NBR 10844.

**Art. 335** A ligação do sistema de esgoto na rede pública, deverá ser solicitada junto a concessionária responsável.



**Parágrafo único.** Nos logradouros onde não houver rede pública de esgoto deverá ser instalado um sumidouro.

**Art. 336** É obrigatória a recomposição ao status quo a via pública em caso de intervenção na mesma.

## SEÇÃO XI RESERVATÓRIOS DE ÁGUA

**Art. 337** Toda edificação deverá ter reservatório de água que será dimensionado de acordo com as prescrições das normas específicas da ABNT e CBMERJ, tendo em vista as condições e o regime de abastecimento no local da edificação.

**Parágrafo único.** Admite-se um único reservatório de água para o abastecimento de todas as unidades de um mesmo condomínio, ou para todas as edificações constitutivas de um só empreendimento.

**Art. 338** O Projeto e a execução de reservatórios deverão obedecer aos seguintes requisitos de ordem sanitária:

- I- assegurar perfeita estanqueidade;
- II- utilizar materiais que não venham a prejudicar a potabilidade da água.

## CAPÍTULO V ACESSIBILIDADE

**Art. 339** A construção, reforma, ampliação ou a mudança de uso de edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo deverão ser executadas de modo a serem acessíveis, observado a Lei Federal nº 10.098/2000.

**§1º** As entidades de fiscalização profissional das atividades de Engenharia, de Arquitetura e correlatas, devem exigir a responsabilidade profissional declarada de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes.

**§2º** Para a aprovação, o licenciamento ou a emissão de certidão de habite-se, deve ser atestado o atendimento às regras de acessibilidade, conforme diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 9050 e outras normas de acessibilidade.

**Art. 340** As edificações públicas e privadas de uso coletivo já existentes devem garantir acessibilidade à pessoa com deficiência em todas as suas dependências e serviços, tendo como referência as normas de acessibilidade vigentes.

**Art. 341** As áreas públicas ou de uso comum em edificações, espaços e equipamentos urbanos devem ter sinalização tátil de alerta no piso para:



I- informar à pessoa com deficiência visual sobre a existência de desníveis ou outras situações de risco permanente, como objetos suspensos não detectáveis pela bengala de rastreamento;

II- orientar o posicionamento adequado da pessoa com deficiência visual para o uso de equipamentos como elevadores, equipamentos de autoatendimento ou serviços;

III- informar as mudanças de direção ou opções de percursos, estabelecidas na seção 7 da ABNT NBR 16537;

IV- indicar o início e o término de escadas e rampas ou rebaixamento de guia;

V- indicar a existência de patamares, nas situações indicadas;

VI- indicar o local de travessia de pedestres.

**Art. 342** A sinalização tátil de alerta no piso, quando exigida pelo Poder Público Municipal, deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I- ser antiderrapante, em qualquer condição, devendo ser garantida a condição antiderrapante durante todo o ciclo de vida da edificação/ambiente, tanto em áreas internas como externas;

II- ter relevo contrastante em relação ao piso adjacente, conforme 5.2 a 5.6 da ABNT NBR 16537, para ser claramente percebida por pessoas com deficiência visual que utilizam a técnica de bengala de rastreamento;

III- ter contraste de luminância em relação ao piso adjacente, para ser percebida por pessoas com baixa visão, conforme 5.6 da ABNT NBR 16537, devendo ser garantida a cor do relevo durante todo o ciclo de vida da edificação/ambiente, tanto em áreas internas como externas.

**Art. 343** O projeto e a construção de edificação de uso privado multifamiliar devem obedecer aos preceitos de acessibilidade, na forma regulamentar.

**Parágrafo único.** As construtoras e incorporadoras responsáveis pelo projeto e pela construção das edificações a que se refere o *caput* deste artigo devem assegurar percentual mínimo de 3% de suas unidades internamente acessíveis, na forma regulamentar.

**Art. 344** Os empreendimentos de edificação de uso privado multifamiliar serão projetados com unidades adaptáveis, nos termos do Decreto Federal nº 9.451, de 26 de julho de 2018 e da ABNT NBR 9050, com condições de adaptação dos ambientes para as características de unidade internamente acessível.

**§1º** Na hipótese de o percentual previsto no *caput* resultar em número menor do que um, os empreendimentos deverão garantir, no mínimo, uma unidade internamente acessível.



**§2º** Ressalvado o disposto no § 1º, na hipótese de a aplicação do percentual previsto no *caput* resultar em número fracionado, este será arredondado para o número inteiro subseqüentemente superior.

**Art. 345** As áreas de uso comum das edificações de uso privado multifamiliar deverão ser acessíveis e obedecer aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes.

**Art. 346** As vagas de garagem ou estacionamento será reservada em:

I- 2% (dois por cento), vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos, para condutor ou passageiros que sejam pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, devendo essas contarem com área de embarque e desembarque para a pessoa com deficiência, sem prejuízo do disposto no artigo 47 da Lei Federal nº 13.146, de 2015.

II- 5% (cinco por cento), vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos cujo condutor ou passageiros sejam pessoas idosas ou com mobilidade reduzida, devendo essas contarem com área de embarque e desembarque para o idoso sem prejuízo do disposto na Lei Federal nº 10.741, de 2003, que estabelece o Estatuto do Idoso.

**Parágrafo único.** As vagas a que se refere o *caput* deverão ser localizadas próximo às rotas acessíveis de pedestres ou aos elevadores, estar devidamente sinalizada e obedecer aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do condomínio em área comum.

**Art. 347** As calçadas deverão obedecer ao Plano Municipal de Mobilidade Urbana e ao Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, a Lei Federal nº 10.098/2000 e demais normas e manuais técnicos, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros.

## CAPÍTULO VI DA AUTOVISTORIA DE EDIFICAÇÕES

**Art. 348** A autovistoria de edificações é a inspeção predial que deve ser realizada por profissional ou empresa legalmente habilitados para avaliar o estado geral da edificação no que diz respeito à sua conservação, estabilidade e segurança, definida nos termos da Lei Estadual nº 6.400 de 05 de março de 2013.

**Art. 349** A autovistoria de edificações deverá ser regimentada em lei específica, em acordo com o disposto nesta Lei Complementar, na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo e o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.





## TÍTULO IV DAS OBRAS

### CAPÍTULO I TIPOS DE OBRAS

#### SEÇÃO I OBRA PÚBLICA

**Art. 350** A obra pública é aquela financiada ou contratada, fiscalizadas ou realizadas pelo Poder Público ou terceirizada para realização de projetos e soluções construtivas com fins diversos e definidos a servir e atender a coletividade.

**Art. 351** As obras públicas não poderão ser executadas sem licença do Poder Público Municipal, devendo obedecer às disposições legais, ficando, entretanto, isentas de pagamento de emolumentos.

**Parágrafo único.** Os parâmetros urbanísticos e edifícios para as edificações públicas poderão ser adequados ao projeto fornecido pelo órgão ou Ente Público.

**Art. 352** O processamento do pedido de licenciamento para obras públicas terá prioridade sobre outros pedidos de licenciamento.

**Art. 353** A construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou obras urbanísticas destinadas ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

#### SEÇÃO II OBRA PRIVADA

**Art. 354** A obra privada tem origem particular e traduz-se como aquela originada de contrato ou ajuste com pessoa física ou jurídica de direito privado, em propriedade particular, sob responsabilidade imediata do proprietário, extensiva ao executor ou seus prepostos.

**Art. 355** As obras de construção civil, as reformas, modificações ou acréscimos, as demolições de construções existentes, os trabalhos que impliquem alteração da topografia do terreno, ou quaisquer outras intervenções que possam ser caracterizadas como obras, e que demandem responsabilidade técnica e civil, subordinar-se-ão às disposições das legislações específicas vigentes e da presente Lei Complementar.

**Art. 356** A construção, ampliação ou reforma de edifícios privados destinados ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.



### SEÇÃO III OBRA DE PARCERIA PÚBLICO PRIVADA

**Art. 357** Obra de parceria público-privada trata-se de obra originada por ajuste firmado entre Administração Pública e a iniciativa privada. Tem por objetivo a implantação e a oferta de empreendimento destinado ao uso direto ou indireto pela coletividade, incumbindo-se a iniciativa privada da sua estruturação, financiamento total ou parcial, execução, conservação e operação durante o prazo estipulado para a parceria, cumprindo ao Poder Público assegurar as condições de exploração e remuneração pelo parceiro privado, nos termos do que for ajustado, e respeitada a parcela de risco assumida por uma e outra parte.

**Parágrafo único.** As obras de parceria pública-privada não poderão ser executadas sem licença do Poder Público Municipal, devendo obedecer às disposições legais, ficando, entretanto, submetidas à análise contratual quanto a exigência no pagamento de emolumentos.

### SEÇÃO IV OBRA EMERGENCIAL DE SEGURANÇA COLETIVA

**Art. 358** É considerada obra emergencial de segurança coletiva aquela originada em caráter excepcional que demanda ação rápida e eficaz, por iniciativa pública ou privada, necessária a demolição, construção ou reparação de imóvel ou edificação, caracterizada pela urgência para garantia da segurança coletiva. Quando executada pela Administração Pública, deverá atender aos requisitos legais e, quando praticada em área de propriedade particular, deverá ser informada de imediato aos órgãos públicos competentes para as subseqüentes ações cabíveis.

**Parágrafo único.** Obras emergenciais de segurança coletiva não são isentas de licenciamento, contudo podem ser iniciadas enquanto há a tramitação da licença.

## CAPÍTULO II CARACTERIZAÇÃO DAS OBRAS

### SEÇÃO I OBRAS DE CONSTRUÇÃO

**Art. 359** Considera-se obra de construção a obra realizada em área ou terreno desprovido de qualquer outra edificação, ou quando a edificação anterior for demolida por completo para nova construção.

**Art. 360** Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento do lote sem que seja, obrigatoriamente, protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

**Art. 361** Durante a execução das obras, o proprietário e o profissional responsável deverão pôr em prática todas as medidas para a segurança dos



operários, do público e das propriedades vizinhas, bem como manter os logradouros em estado de permanente limpeza e conservação.

**Art. 362** A remoção ou supressão de árvores em propriedades particulares ou logradouros públicos deverá ser requerida ao Município, e só poderá ser feita mediante licença concedida pela secretaria competente pelo ordenamento ambiental.

**Art. 363** Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos, sinais de trânsito ou outros elementos urbanos de interesse público.

**Art. 364** Edificação provisória ou temporária trata-se de instalação ou edificação construída em caráter provisório ou temporário, e em período a ser atribuído pelo poder público, caracterizados como equipamentos, instalações diferenciadas ou elementos urbanos com características excepcionais àquelas conceituadas nesta Lei Complementar e que envolvem processos edilícios, tais como: instalações comerciais de material removível locadas em lote exclusivo, edificação transitória para amostra e exposição, torres de transmissão, estações elevatórias, caixas d'água, quadras esportivas, geradores, equipamentos especiais, além de monumentos, obeliscos, coretos, bustos, dentre outros, situados em logradouros públicos.

## SEÇÃO II OBRAS DE REFORMA, DEMOLIÇÃO, MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO

**Art. 365** A obra de reforma sem modificação de área construída decorre com substituição parcial dos elementos construtivos ou estruturais de uma edificação, não modificando sua área, forma ou altura, passível de mudança de tipologia.

**Art. 366** A obra de reforma com modificação de área construída decorre com substituição parcial dos elementos construtivos ou estruturais de uma edificação, que altere sua área, forma, altura, quer por acréscimo ou decréscimo de área, passível de mudança de tipologia.

**Art. 367** A obras de acréscimo envolve, necessariamente, o acréscimo de área construída num mesmo lote ou área de terreno, desde que já exista edificação anteriormente legalizada e construída.

**Art. 368** A obra de modificação envolve a modificação, necessariamente sem alteração de área construída, de edificação já existente anteriormente legalizada e construída, passível e modificação da tipologia e do uso.

**Art. 369** A demolição deverá ser objeto de licença, previamente a sua execução junto ao Município que, a seu critério, com base na Legislação Urbanística, poderá exigir o processamento para obtenção de Certidão de Demolição para sua realização.

**Art. 370** Obras de reforma ou demolição sem a devida licença do Município estarão sujeitas a embargo administrativo, ou Declaração de Utilidade Pública do imóvel, para fins de desapropriação.



**Parágrafo único.** O abandono notório de edificação, permitindo entrar em deterioração física sua cobertura, paredes de vedação, caixilhos ou gradis, estando o imóvel desocupado na parte principal edificada, caracteriza obra de demolição para os efeitos desta Lei Complementar.

### SEÇÃO III OBRAS DE RESTAURAÇÃO

**Art. 371** Tratar-se-á como Obra de restauração toda obra de reforma ou modificação, com ou sem acréscimo de área, de edificações de interesse cultural abrangidas por medidas legais de proteção tais como o tombamento e o inventário, realizados em âmbito Federal, Estadual ou Municipal.

**Art. 372** Para além das determinações previstas nesta Lei Complementar, as obras de restauração deverão ser autorizadas e fiscalizadas pelo órgão de proteção de patrimônio cultural responsável pela tutela do bem em restauração.

### CAPÍTULO III DO ANDAMENTO DA OBRA

#### SEÇÃO I DA ACEITAÇÃO DA OBRA

**Art. 373** Após a entrada do pedido de licença para obras, devidamente instruído na forma desta Lei Complementar, poderão ser executados os tapumes, os barracões e a limpeza do terreno, independentemente do deferimento da petição, não se responsabilizando a municipalidade por eles, se indeferido o processo.

**Parágrafo único.** Caso indeferido o pedido de licença, os tapumes, barracões e outras instalações provisórias de obra, já executadas ou em execução, deverão ser removidos em um prazo de 15 dias, contados a partir do indeferimento.

#### SEÇÃO II DA SEGURANÇA E HIGIENE NA EXECUÇÃO DAS OBRAS

**Art. 374** Durante os serviços de construção, reforma ou demolição, o responsável pela obra deverá adotar as medidas necessárias para a proteção e segurança dos trabalhadores, do público, das propriedades vizinhas e das vias públicas, conforme determinação das normas regulamentadoras de âmbito Federal.

**§1º** Os serviços, em especial os de demolição, escavação e fundações, não poderão prejudicar imóveis ou instalações vizinhas nem as calçadas das vias, sendo de responsabilidade do proprietário:

- I- qualquer prejuízo causado a terceiros;
- II- a recomposição *in statu quo ante* em caso de intervenção dos locais acima.



**§2º** A limpeza e acessibilidade da via e calçada pública deverá ser permanentemente conservada pelo empreendedor da obra, enquanto essa durar e em toda a sua extensão.

**§3º** O canteiro de serviços deverá ter instalações sanitárias e outras dependências para os empregados, conforme normas do Ministério do Trabalho.

**§4º** É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e calçadas públicas, bem como a utilização dessas como canteiro de obras ou depósito de entulhos, fazimento de masseiras, dentre outras utilizações atribuíveis aos limites do canteiro de obras.

**§5º** A não retirada dos materiais ou do entulho, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas autoriza o Poder Público Municipal a fazer a remoção do material encontrado em via pública, dando-lhe o destino conveniente, cobrando dos executores da obra a despesa da remoção e aplicando-lhes as sanções cabíveis.

**§6º** Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a faixa livre, obstruir rebaixamento de guia ou travessia de pedestres, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

**Art. 375** Nenhuma construção, demolição ou reparo poderá ser iniciada sem tapume isolando-a da via pública e protegendo os transeuntes de eventuais quedas de material.

**§1º** O tapume deve ter altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), com acabamento adequado e permanentemente conservado.

**§2º** É permitido que o tapume avance até 1/3 (um terço) da calçada, desde que a circulação de pedestres não seja prejudicada e não seja inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros).

**§3º** Será admitido o tapume além do limite estipulado no parágrafo anterior, excepcionalmente, pelo tempo estritamente necessário e quando for imperativo técnico, desde que a faixa livre entre o tapume e o meio-fio não seja inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros).

**§4º** Nos casos de impossibilidade técnica de instalação do tapume mantida a faixa livre mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) o proprietário ou responsável pela obra deverá comunicar ao órgão responsável pela mobilidade urbana para análise de viabilidade técnica.

**§5º** Se houver árvores ou postes na calçada, a distância de 1,20m (um metro e vinte centímetros) será contada de sua face interna do obstáculo ao tapume.

**§6º** Poderá ser feito o tapume, em forma de galeria, por cima da calçada, deixando-se uma altura livre de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).



**§7º** Não será permitido, sob pena de multa ao responsável pela obra, a permanência de qualquer material de construção na via pública, salvo na parte limitada pelo tapume, por período de tempo não maior que 24 (vinte e quatro) horas para sua descarga e remoção.

**§8º** No caso de obras voltadas para logradouros e passeios públicos de dimensões reduzidas, tais materiais não serão permitidos serem dispostos nesses locais, mesmo que em períodos de curta permanência, devendo ser descarregados, impreterivelmente, nos limites da propriedade;

**§9º** O descumprimento das previsões deste artigo acarretará a aplicação de multa ao proprietário da obra, nos termos desta Lei Complementar.

**Art. 376** Em todo perímetro da construção e reformas de edifícios, é obrigatória a instalação de medidas de controle e sistemas de preventivos de segurança nos processos, nas condições e no meio ambiente o trabalho de acordo com as normas regulamentadoras previstas pela Legislação Federal.

**§1º** Durante a execução das obras ou reformas, o proprietário e o profissional responsável deverão pôr em prática todas as medidas para a segurança dos operários, dos transeuntes e das propriedades vizinhas.

**§2º** Os edifícios em construção ou reformas de altura superior a 8,00m (oito metros) deverão ser inteiramente protegidos por tela de modo a evitar a queda de ferramentas ou materiais nas vias e prédios vizinhos, além de outras proteções determinadas em regulamento, sob pena de multa.

**§3º** A tela deverá ser instalada na vertical, a 1,40m (um metro e quarenta centímetros) da face externa da construção, obedecendo as normas de segurança específicas.

**Art. 377** Os andaimes deverão ser dimensionados e construídos de modo a suportar com segurança as cargas de trabalho a que estão sujeitos conforme normas de segurança específicas e as normas regulamentadoras previstas pela Legislação Federal.

**§1º** Os andaimes simplesmente apoiados e sem ancoragem à fachada não podem ser utilizados em obras ou reformas de fachadas em edificações acima de 2 (dois) pavimentos ou 8,00m (oito metros) de altura, podendo ter o lado interno apoiado na própria edificação.

**§2º** Todo prédio em construção ou a ser construído, com mais de 2 (dois) pavimentos ou 8,00m (oito metros) de altura, que use em suas fachadas materiais que necessitem de manutenção permanente, terá obrigatoriamente dispositivos para fixação ou sustentação de andaimes de fachada ou outros equipamentos de movimentação, sendo vetado o uso de cordas para a sustentação dos andaimes ou outros equipamentos.



**Art. 378** São permitidas instalações provisórias de obra no lote, somente após a expedição do alvará de licença para construção da obra ou de autorização específica, dentro do seu prazo de validade, entre as quais se incluem barracões, depósitos, caçambas, escritórios de campo, vestiários, estandes de venda, escritórios de exposição e divulgação de venda.

**§1º** As instalações provisórias deverão ter dimensões proporcionais a obra e permanecerão apenas enquanto durarem os serviços de execução da mesma.

**§2º** A distribuição das instalações provisórias no canteiro da obra está sujeita às normas do Ministério do Trabalho, quanto à higiene, segurança, salubridade e funcionalidade bem como as demais normas técnicas que dizem respeito às instalações provisórias.

**§3º** As instalações provisórias deverão ser distribuídas no canteiro de obras, de forma a não interferir na circulação de veículos de transporte de material e situar-se dentro dos limites do lote.

**Art. 379** O uso de caçambas é obrigatório para construções, reformas ou demolições, observados as normas e exigências dos órgãos competentes.

**§1º** A contratação dos serviços de empresa de caçamba pelo proprietário ou responsável técnico, bem como a disciplina e utilização de caçambas deverá atender às solicitações do Código Municipal de Posturas, observado, quando exigível, o licenciamento pelo órgão ambiental competente.

**§2º** É vetado o uso de caçambas na calçada.

**§3º** É dever do proprietário, do responsável pela obra e do locatário da caçamba, solidariamente, o armazenamento, o transporte e o descarte de resíduos sólidos.

**Art. 380** As escavações, movimentos de terra, arrimo e drenagens são os processos usuais de preparação de contenção do solo, visando segurança e as condições desejadas para a execução da obra.

**§1º** São vedadas construções em terrenos pantanosos ou alagadiços sem respectivo licenciamento ambiental emitido pela secretaria responsável pelo ordenamento ambiental, e sem a execução de obras de escoamento, drenagem ou aterro necessárias.

**§2º** O terreno circundante a qualquer construção deverá proporcionar escoamento às águas pluviais e protegê-la contra infiltrações ou erosão.

**§3º** Antes do início de escavações ou movimentos de terra, deverá ser verificada a presença de tubulações, cabos de energia, transmissão telefônica ou de dados, ou outros serviços públicos porventura existentes sob a calçada da via pública e que possam ser comprometidos pelos trabalhos executados.



**§4º** As calçadas da via pública e as eventuais instalações de serviços públicos deverão ser adequadamente escoradas e protegidas.

**§5º** Da mesma forma, deverão ser protegidas e escoradas construções, muros ou estruturas vizinhas ou existentes no terreno, para que não sejam atingidas pelas escavações, movimentos de terra, rebaixamento de terra ou do lençol d'água. O escoramento deverá ser reforçado e o terreno protegido contra a perda de coesão por desidratação, para evitar desabamento.

**§6º** As valas e barrancos resultantes de escavações ou movimentos de terra deverão ser escorados, apoiados e dimensionados de acordo com as normas técnicas oficiais.

**§7º** O escoramento deverá ser reforçado, em seus elementos de apoio, quando houver máquinas em funcionamento ou tráfego de veículos tão próximos da escavação que possam produzir vibrações sensíveis na área escavada.

**§8º** Concluído o trabalho de escavação ou movimento de terra, havendo diferença de nível entre os terrenos, deverão ser feitos estudos obedecendo às normas técnicas e padrões de segurança para determinar o tipo de contenção a ser construída, observadas a inclinação do talude natural do solo, a densidade do material e as sobrecargas.

**§9º** O Poder Público Municipal poderá exigir dos proprietários estudos obedecendo às normas técnicas e padrões de segurança para determinar o tipo de contenção a ser construída, sempre que o nível do terreno for superior ao nível da via pública ou quando houver desnível entre os lotes, que possa ameaçar a segurança das construções vizinhas.

**§10º** Sempre que a edificação, por suas características, exigir o esgotamento de nascentes ou do lençol freático, durante ou após a execução da obra, as medidas necessárias deverão ser submetidas à apreciação do Poder Público Municipal, para evitar o livre despejo na via pública.

**§11º** A retirada de terra e outros materiais deverá ser feita com cuidado para não sujar a calçada, a via pública e as galerias de água pluviais com lama e pó, sob pena de responsabilização do responsável.

**Art. 381** A concretagem realizada por caminhões betoneiras, não poderá:

- I- bloquear vias públicas, sem a devida autorização;
- II- obstruir as redes pluviais com resíduos de concreto;
- III- causar danos aos passeios e logradouros públicos.

**§1º** O responsável técnico pela obra é responsável perante a municipalidade pela limpeza da via após a concretagem, pela desobstrução da rede no caso de obstrução e pela recomposição do passeio e do logradouro público em caso de dano.





**§2º** A concretagem, quando houver ocupação do espaço público, somente poderá ser realizada mediante autorização do Poder Público Municipal, sob pena de multa.

**Art. 382** O uso de perfuratriz, bate-estacas, martelo hidráulico, britadeira, martelete rompedor, serras e similares em construção civil só será permitido a partir das 08 horas até às 18 horas em dias úteis, e a partir das 08 horas até às 12 horas aos sábados, sendo proibido aos domingos, feriados e sábados que imediatamente sejam anteriores ou posteriores a feriados.

**§1º** Casos especiais deverão ser analisados pela secretaria competente.

**§2º** O responsável técnico pela obra é responsável perante a municipalidade pela limpeza da via após a concretagem, pela desobstrução da rede no caso de obstrução e pela recomposição do passeio e do logradouro público em caso de dano.

**§3º** As construções situadas nas Zonas de Expansão Urbana e nas Zonas Rururbanas, são passíveis de autorização para uso destes equipamentos em horários diversos ao estabelecido por esta Lei Complementar, emitida pelo órgão municipal competente.

### SEÇÃO III DO INÍCIO DA OBRA

**Art. 383** Somente poderá ser dado início em obra de construção após aprovação do projeto pelo órgão licenciador, mediante emissão do Alvará de Licença para Construção, que deverá permanecer no local da obra durante todo o período de execução, juntamente com cópia da planta aprovada, a placa de obras e o registro ou anotação de responsabilidade técnica expedida pelo profissional competente.

**Art. 384** São atividades que caracterizam o início da execução de obras:

- I- o preparo do terreno, com movimento de terra;
- II- a abertura de cavas para fundações de qualquer tipo ou natureza;
- III- o início de execução de fundações, mesmo que superficiais.

**Parágrafo único.** Considera-se movimento de terra quando houver modificação do perfil do terreno ou substituição do solo em terrenos alagadiços ou que implique em alteração topográfica superior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de desnível ou a 1.000,00m<sup>3</sup> (mil metros cúbicos) de volume;

**Art. 385** Será obrigatória a colocação de tapume, sempre que se aceitar obras de construção, reforma ou demolição no alinhamento da via pública nos locais onde é permitido tal alinhamento segundo a Lei de Zoneamento, Usos e Ocupação do Solo.

### SEÇÃO IV DA CONCLUSÃO DA OBRA

**Art. 386** Considera-se concluída a obra, quando:



I- estiver executada conforme projeto aprovado;

II- estiver em condições de habitabilidade conforme título II – capítulo XXII - Certidão de Habite-se;

**Parágrafo único.** A constatação destes requisitos deverá ser realizada mediante vistoria local por autoridade municipal competente pela fiscalização de obras;

**Art. 387** Considera-se como obra não concluída quando por ocasião da vistoria for constatado que a edificação não foi construída, aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado.

**Art. 388** Após a conclusão da obra deverá ser requerido o Habite-se nos termos previstos no título II – capítulo XXII - Certidão de Habite-se;

**Art. 389** Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pelo Município e expedido o respectivo habite-se.

**Art. 390** O habite-se poderá ser concedido de forma total ou parcial nos casos previstos no art. 112;

**Art. 391** Nos casos de condomínios horizontais a conclusão da obra depende de que todas as obras de uso comum estejam concluídas, tais como, vias de circulação internas, esgotamento sanitário, abastecimento de água, rede elétrica, iluminação e arborização.

**Art. 392** Para a conclusão da obra os passeios públicos fronteiros deverão estar pavimentados conforme disposição desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO IV DAS DEMOLIÇÕES**

**Art. 393** Durante a demolição, o profissional responsável será obrigado a manter em local bem visível a placa regulamentar.

**Art. 394** Em qualquer demolição, o profissional responsável ou proprietário, conforme o caso, deverá tomar todas as medidas necessárias para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas.

**Art. 395** O órgão municipal competente poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer horário dentro do qual uma demolição deva ou possa ser feita.

## **TÍTULO V DOS PROCEDIMENTOS DE CONTROLE URBANÍSTICO**

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 396** Aquele que cometer ou concorrer de qualquer modo para a prática de infração às disposições desta Lei Complementar, fica sujeito às penalidades



administrativas previstas na legislação municipal competente em vigor, independente da obrigação de reparar os danos causados, ou de outras sanções civis ou penais legalmente previstas.

**Parágrafo único.** Ao processo de apuração das infrações e de aplicação das respectivas penalidades aplicam-se, igualmente, as disposições desta Lei Complementar e da legislação municipal competente em vigor.

**Art. 397** As infrações da presente Lei Complementar darão ensejo à cassação do alvará, ao embargo administrativo da obra ou interdição parcial ou total do prédio e, cumulativamente, à aplicação de multas.

**Parágrafo único.** As sanções previstas nos termos desta Lei Complementar não eximem os infratores da responsabilidade civil pelas infrações praticadas.

**Art. 398** São passíveis de demissão por justa causa, ou a bem do serviço público, os servidores do Poder Público Municipal que direta ou indiretamente descumprirem os termos da presente Lei Complementar, concedendo, ou contribuindo para que sejam concedidas, licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

**Parágrafo único.** Para os efeitos deste artigo, serão aplicadas ao servidor:

I- contratado, as penalidades previstas na CLT;

II- estatutário, as penalidades previstas no Estatuto dos Funcionários Municipais.

**Art. 399** Caberá ao órgão municipal de fiscalização competente, de acordo com os termos desta Lei Complementar, a utilização das seguintes ferramentas para implementação de procedimentos de controle urbanístico e fundiário, endereçadas ao proprietário e ao responsável técnico pela obra:

I- notificação;

II- auto de Embargo;

III- auto de Interdição;

IV- auto de Infração.

**Art. 400** Qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva licença estará sujeita a multa, embargo e demolição.

**Art. 401** Os órgãos interessados na efetivação de embargos e interdições solicitarão providências cabíveis diretamente ao Poder Público Municipal, através de ofício, do qual deverão constar todos os elementos justificativos da medida a ser efetivada e a referência à autuação, se já procedida.



**Parágrafo Único.** Recebida a solicitação referida no *caput* deste artigo, o Poder Público Municipal, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, acusará o recebimento e informará sobre as providências que adotar.

## CAPÍTULO II DAS FERRAMENTAS DE CONTROLE URBANO

### SEÇÃO I DAS NOTIFICAÇÕES

**Art. 402** A Notificação tem caráter de ato preliminar da fiscalização com o objetivo de intimar o notificado a cumprir alguma exigência acessória contida:

- I- em processo de fiscalização ou regularização do projeto ou da obra;
- II- nas disposições desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Terá o notificado o prazo estabelecido pela administração para cumprimento das demandas constantes da Notificação, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez e pelo mesmo tempo a pedido do interessado desde que este seja motivado e formalizado durante o prazo inicial estabelecido caso não haja o cumprimento das demandas no prazo estabelecido lavrar-se-á o Auto de Infração.

**Art. 403** Não caberá notificação quando a obra for iniciada sem o devido licenciamento, devendo nesse caso ser lavrado o auto de embargo.

### SEÇÃO II DOS AUTOS DE EMBARGO

**Art. 404** O embargo consiste de medida administrativa para paralisação parcial ou total de obra em andamento.

**Art. 405** A obra em andamento, seja ela de reparo, reforma, demolição ou construção, será embargada, sem prejuízos das multas e outras penalidades, quando verificada uma ou mais circunstâncias para que o embargo seja cabível conforme anexo V – Tabela de Ocorrências Passíveis de Medidas e Sanções Administrativas ou em outros casos previstos nesta Lei Complementar.

**Art. 406** Para embargar uma obra, deverá o fiscal ou o funcionário designado pela secretaria competente lavrar auto de embargo, que conterá os motivos do embargo claramente expressos, as medidas que deverão ser tomadas pelo responsável, a data e o local da obra e assinatura do funcionário credenciado, do proprietário, responsável ou preposto ou, caso algum destes se recusar a receber a autuação, de duas testemunhas.

**Parágrafo único.** Para o caso de recusa do recebimento do auto de embargo, a assinatura do fiscal autuante terá validade como uma das testemunhas necessárias à validação do procedimento.



**Art. 407** O auto do embargo será entregue ao infrator para que este tome conhecimento, caso o mesmo se recusar a recebê-lo ou não for encontrado, o auto do embargo afixado no local ou em local apropriado designado pelo Poder Público Municipal, seguindo-se a ação competente para a suspensão da obra.

**Art. 408** Após o embargo, a obra deverá ser paralisada até que seja regularizada.

**Parágrafo único.** Em caso de descumprimento do embargo deverão ser adotadas medidas administrativas de fiscalização nos termos desta Lei Complementar.

**Art. 409** A suspensão do embargo só poderá ser autorizada depois da regularização da obra.

**§1º** O Poder Público Municipal estabelecerá um prazo de 30 (trinta) dias, a contar do embargo, para o interessado regularizar a obra, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez pelo mesmo período a pedido do interessado ou da Administração Pública, desde que motivado e formalizado durante o prazo inicial estabelecido.

**§2º** Para regularização, se a obra não for legalizável ou se não cumpridos os prazos previstos no §1º deste artigo, a fiscalização, no âmbito de sua competência, adotará medida administrativa para a execução da demolição, desmonte, recomposição ou remoção.

**§3º** Em caso de inércia do proprietário, infrator, responsável técnico ou preposto para cumprimento do §1º e §2º deste artigo, a construção poderá ser objeto de ação judicial ou de autoexecutoriedade pela via administrativa.

### SEÇÃO III DOS AUTOS DE INTERDIÇÃO

**Art. 410** A interdição consiste de medida administrativa aplicável a imóvel, máquina ou equipamento, visando a interrupção de seu funcionamento ou ocupação.

**Art. 411** A interdição poderá ser provisória ou definitiva, quando verificada uma ou mais circunstâncias para que a interdição seja cabível conforme Anexo V – Tabela de Ocorrências Passíveis de Medidas e Sanções Administrativas ou em outros casos previstos nesta Lei Complementar.

**Art. 412** A interdição será imposta por auto de interdição, após a vistoria efetuada por responsável técnico ou pela fiscalização de obras.

**§1º** Do auto de interdição constará seus motivos, o dispositivo infringido, o local, o nome e a assinatura do responsável pelo órgão municipal competente, o nome e assinatura do responsável pelo objeto da interdição ou de duas testemunhas em caso de recusa ao recebimento do Auto.

**§2º** A interdição será entregue ao infrator, responsável ou preposto para que dela tome conhecimento, caso o mesmo recusar a recebê-la ou não for encontrado, ou fixado no local da obra para que tome conhecimento.



**§3º** Para o caso de recusa do recebimento do auto de interdição, a assinatura do fiscal autuante terá validade como uma das testemunhas necessárias à validação do procedimento.

**Art. 413** Não obedecida a interdição e não interposto ou indeferido o respectivo recurso, o processo poderá ser enviado para Procuradoria Geral do Município ou poderão ser adotadas medidas de autoexecutoriedade.

**Art. 414** A interdição somente será suspensa quando for verificado, em vistoria efetuada por técnicos ou pela fiscalização de obras da Municipalidade, que foram sanados todos os riscos e ameaças identificados no Auto de Interdição.

#### SEÇÃO IV DOS AUTOS DE INFRAÇÃO

**Art. 415** Em decorrência de transgressão da presente Lei Complementar, verificada em flagrante ou a *posteriori*, será lavrado o Auto de Infração por servidor municipal competente, no uso de suas atribuições legais.

**§1º** Consideram-se competentes, de modo geral, aqueles servidores a quem a lei ou regulamento específico atribuem a função de atuar como fiscais, aos quais cabem as penalidades nos termos desta Lei Complementar.

**§2º** Não incidirá qualquer espécie de multa ou auto de infração ao contribuinte que espontaneamente comparecer ao órgão competente para regularizar a situação de obra ou edificação do seu imóvel, pagando apenas as taxas e emolumentos devidos para regularização, e seguindo às exigências contidas nesta Lei.

**Art. 416** O Auto de Infração consiste de documento emitido para aplicação de sanções estabelecidas no art. 421 desta Lei Complementar, quando verificada uma ou mais circunstâncias para que seja cabível qualquer das penalidades previstas pelo Anexo V– Tabela de Ocorrências Passíveis de Medidas e Sanções Administrativas ou em outros casos previstos nesta Lei Complementar.

**Art. 417** O auto de infração conterá, obrigatoriamente:

- I- dia, mês, ano e lugar em que foi lavrado;
- II- nome e assinatura do fiscal que o lavrou;
- III- nome e endereço do infrator;
- IV- Cadastro de Pessoa Física (CPF) do infrator;
- V- endereço da edificação;
- VI- discriminação da infração e dispositivo infringido;



VII- indicação e quantificação da sanção a ser adotada, conforme capítulo III do título corrente.

**Art. 418** Uma vez o infrator recusando-se a assinar o auto de infração, far-se-á neste a menção de tal circunstância na presença de duas testemunhas, que assinarão o auto de infração.

**§1º** No caso previsto no *caput* deste artigo, a segunda via do auto de infração será fixada no local ou em local apropriado determinado pelo Poder Público Municipal.

**§2º** Para o caso de recusa do recebimento do auto de infração, a assinatura do fiscal autuante terá validade como uma das testemunhas necessárias à validação do procedimento.

**Art. 419** Fica instituída por esta Lei Complementar a Comissão de Análise de Recursos Urbanísticos (CARU), que será constituída por 3 servidores do órgão municipal de urbanismo com maioria simples de servidores efetivos, designados em portaria pelo responsável por tal órgão.

**§1º** Caberá a CARU a análise de todos os recursos interpostos em decorrência das penalidades impostas ao autuado em decorrência da transgressão da presente Lei Complementar, emitindo parecer decisório.

**§2º** A decisão da CARU favorável ao recorrente está sujeita a remessa necessária ao secretário municipal competente, não produzindo efeito senão após a sua confirmação.

**§3º** Da decisão da CARU desfavorável ao recorrente caberá recurso por parte do autuado ao secretário municipal competente, sendo garantida sua ampla defesa nos termos desta Lei Complementar.

### CAPÍTULO III DAS PENALIDADES APLICÁVEIS

#### SEÇÃO I DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Art. 420** As infrações às disposições desta Lei Complementar estarão sujeitas às seguintes penalidades:

- I- multa;
- II- embargo;
- III- interdição;
- IV- medida administrativa de demolição;
- V- suspensão do responsável técnico e denúncia ao seu respectivo conselho profissional.



**§1º** As penalidades listadas em todos os incisos deste artigo podem ser aplicadas de maneira individual ou combinada, de acordo com o previsto nesta Lei Complementar.

**§2º** Em caso de aplicação de duas ou mais penalidades, o cumprimento de uma delas não isenta o infrator da obrigação de cumprimento das demais.

**§3º** As penalidades previstas nos incisos I e II deste artigo serão impostas ao proprietário ou responsável pelo imóvel ao qual se vincula a infração.

**§4º** A penalidade prevista no inciso V deste artigo poderá ser imposta ao profissional responsável pelo projeto, ao profissional responsável por estudo ou levantamento específico necessário ao projeto ou à obra e ao profissional responsável pela execução da obra, de acordo com o caso e com o previsto nesta Lei Complementar.

## **SEÇÃO II DAS MULTAS ADVINDAS DE INFRAÇÕES URBANÍSTICAS**

**Art. 421** A multa somente será aplicada ao proprietário do imóvel para o qual foi registrada a infração, ainda que a infração que lhe dá origem tenha sido perpetrada por preposto ou terceiro.

**Art. 422** Fica definida a Unidade Fiscal de Referência do Estado do Rio de Janeiro (UFIR-RJ) como o valor base a ser utilizado no cálculo para determinação do valor das multas previstas nesta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** O valor de base acompanhará o reajuste anual da UFIR-RJ.

**Art. 423** Pelas infrações às disposições desta Lei Complementar, e seus regulamentos, serão aplicadas as multas estabelecidas e dimensionadas conforme o anexo V – Tabela de Ocorrências Passíveis de Medidas e Sanções Administrativas.

**§1º** As infrações a esta Lei Complementar cujas multas não estiverem previstas no anexo V – Tabela de Ocorrências Passíveis de Medidas e Sanções Administrativas serão punidas com multas que podem variar conforme a gravidade da infração, devendo, em todos os casos, ser adequadamente justificadas no respectivo auto, a juízo do secretário municipal cabível ou servidor por ele designado.

**§2º** Na reincidência da infração no âmbito do mesmo processo, as multas serão aplicadas com valor duplicado até cessar a infração.

**§3º** A aplicação da multa poderá ter lugar no momento da infração ou quando constatado o ato posteriormente.

**§4º** O pagamento do auto de infração não sana a infração e não exclui a aplicação de outras sanções previstas em Lei Complementar, ficando o infrator obrigado a legalizar as obras e instalações executadas sem licença ou demoli-las, desmontá-las ou modificá-las.





**§5º** O pagamento da multa poderá ser feito, à critério da Administração Pública, em benefício da população, através de um Compromisso Administrativo de Ajustamento de Conduta, definido nos termos da seção III deste capítulo.

**Art. 424** O contribuinte terá o prazo de 60 (sessenta) dias, a partir da lavratura da decisão da CARU sobre o auto de infração ou da última decisão recursal, para legalizar a obra ou sua modificação, perante o Município, sob pena de ser considerado reincidente e passível de nova aplicação das penalidades.

**Parágrafo único.** O *caput* deste artigo não terá validade em caso de multa por descumprimento de embargo ou interdição.

### SEÇÃO III DO COMPROMISSO ADMINISTRATIVO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

**Art. 425** Fica autorizado o Poder Público Municipal, através da secretaria municipal competente pelo ordenamento urbano, a estipular a conversão de multas advindas de infrações urbanísticas em serviços, equipamentos de interesse público, ou na realização de obras que tenham vinculação municipal de:

- I- ordenamento e direcionamento de expansão urbana;
- II- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III- criação de espaços públicos de lazer e área verde;
- IV- criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- V- proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

**§1º** Havendo interesse na conversão da multa, as partes celebrarão o Compromisso Administrativo de Ajustamento de Conduta, no qual deverá conter as seguintes cláusulas obrigatórias:

- I- a qualificação completa das partes compromissadas;
- II- o fundamento de fato e de direito para sua celebração;
- III- a descrição das obrigações assumidas;
- IV- o prazo e o modo para cumprimento das obrigações;
- V- a forma da fiscalização;
- VI- as sanções em caso de descumprimento das obrigações assumidas.

**§2º** O Valor da multa poderá ser reduzido em até 20% (vinte por cento) caso haja interesse na celebração do Compromisso Administrativo de Ajustamento de Conduta.



§3º A proposta para celebração do Compromisso Administrativo de Ajustamento de Conduta poderá ser feita de ofício ou a pedido da parte interessada.

#### SEÇÃO IV DAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE DEMOLIÇÃO

**Art. 426** A Ordem de Demolição será imposta ao proprietário ou responsável pelo imóvel, sem prejuízo de outras penalidades pertinentes, quando verificada uma ou mais circunstâncias para que a demolição seja cabível conforme Anexo V– Tabela de Ocorrências Passíveis de Medidas e Sanções Administrativas ou em outros casos previstos nesta Lei Complementar.

**Art. 427** No tocante ao ato administrativo demolitório, incluindo sua autorização, serão observadas as normas constantes do título IV – capítulo IV desta Lei Complementar.

**Art. 428** Pelo caráter definitivo do ato demolitório, para ter efeito, a medida demolitória deverá ocorrer mediante procedimento administrativo da fiscalização.

**Art. 429** Caso a demolição não fique concluída dentro do prazo estabelecido, o proprietário ficará sujeito às multas previstas na presente Lei Complementar, a critério do órgão competente da Administração Pública Municipal.

**Art. 430** O Município poderá obrigar a demolição de prédios que estejam, a juízo do órgão técnico competente, ameaçados de desabamento ou as obras em situação irregular, cujos proprietários não cumprirem com as determinações desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** O Poder Público Municipal poderá efetuar a demolição, caso o proprietário não a providencie, cobrando do mesmo as despesas, acrescidas de uma taxa de 20% (vinte por cento).

**Art. 431** O Poder Público Municipal poderá demolir ou mandar demolir, total ou parcialmente, construções executadas em desacordo com a legislação vigente, não cabendo ao infrator nenhuma indenização.

#### SEÇÃO V DAS PENALIDADES AOS PROFISSIONAIS

**Art. 432** Os profissionais descritos no Título I – Capítulo III – Seção III desta Lei Complementar, bem como empresas cadastradas no Município, estão sujeitos à suspensão de 6 (seis) meses a um ano da matrícula para prestação de serviços técnicos profissionais junto ao Poder Público Municipal e à denúncia ao respectivo conselho profissional quando verificada uma ou mais circunstâncias para que este procedimento seja cabível conforme Anexo V– Tabela de Ocorrências Passíveis de Medidas e Sanções Administrativas ou outros casos previstos nesta Lei Complementar:



**§1º** A suspensão indicada no *caput* deste artigo se dará mediante processo administrativo próprio instaurado.

**§2º** Em caso de reincidência, o profissional poderá ser afastado pelo dobro do prazo originalmente determinado.

**§3º** Em todos os casos de suspensão fica assegurado o direito a recurso e ampla defesa dentro do processo administrativo mencionado no §1º deste artigo.

**Art. 433** Quando os profissionais responsáveis autuados exercerem suas atividades como registrados por empresas, estas serão passíveis da mesma penalidade.

**Art. 434** As suspensões serão impostas mediante despacho publicado no órgão de imprensa oficial e mediante ofício ao interessado, assinado pelo responsável pelo órgão competente do Município.

**§1º** O profissional, cuja matrícula estiver suspensa, não poderá encaminhar projeto, iniciar ou dar continuidade a obra de qualquer natureza, nem prosseguir na execução da obra que ocasionou a suspensão, enquanto desta não findar o prazo.

**§2º** É facultado ao proprietário concluir a obra embargada por motivo de suspensão de seu responsável técnico, desde que seja feita a substituição deste por outro profissional.

**§3º** Após a comprovação da responsabilidade de outro técnico, deverá ser imediatamente providenciada a regularização da obra.

#### **CAPÍTULO IV DOS RECURSOS**

**Art. 435** O autuado poderá, no prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento do Auto de Infração ou de notificação de penalidade, apresentar recurso.

**Parágrafo único.** O recurso será dirigido à CARU.

**Art. 436** O recurso será formalizado contendo, obrigatoriamente, o objeto e os fundamentos do pedido de reexame, podendo juntar os documentos que julgar convenientes.

**Art. 437** A solicitação de recursos deverá obrigatoriamente ser acompanhada dos seguintes documentos:

- I- identidade e CPF do requerente;
- II- cópia do auto de infração objeto do recurso;
- III- declaração indicando as razões motivadoras do recurso;



IV- caso haja processo de licenciamento deverá ser fornecido o número do processo em questão.

**Art. 438** A CARU poderá confirmar, modificar, anular ou revogar, total ou parcialmente a decisão recorrida, devendo a sua decisão conter a indicação dos fatos e fundamentos que a motivam.

**§1º** Se da aplicação do disposto no *caput* deste artigo puder decorrer gravame à situação do recorrente, este deverá ser notificado para que formule suas alegações no prazo de 10 (dez) dias, contado do recebimento da Notificação.

**§2º** Até que seja avaliado pela autoridade cabível, o recurso terá efeito suspensivo quanto às sanções aplicadas pelo Auto de Infração.

**§3º** O recurso não será conhecido quando interposto fora do prazo.

**§4º** Mantida a aplicação de penalidades, o recorrente será intimado para, no que couber:

I- no prazo de 10 (dez) dias, efetuar o pagamento da multa determinada;

II- no prazo de 20 (vinte) dias, realizar a demolição da construção como determinada;

III- no prazo de 10 (dez) dias, manifestar ciência da suspensão de sua matrícula junto ao Município pelo período determinado.

**§5º** Em todas as hipóteses previstas no § 4º deste artigo, no âmbito da primeira etapa recursal, o recorrente, caso deseje, poderá apresentar um último recurso administrativo à autoridade superior.

## TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 439** As construções particulares executadas sem licença dentro da área urbana e que por sua natureza puderem ser toleradas, deverão ser regularizadas mediante levantamento procedido por profissionais habilitados.

**Art. 440** Os projetos aprovados e que não tenham suas obras iniciadas até a data de vigência da presente Lei Complementar, deverão ser iniciadas no prazo previsto na licença de construção.

**§1º** Após o prazo previsto na licença será realizada vistoria pelo órgão responsável pela fiscalização de obras que constatará o andamento da obra; constatado que não houve início da obra deverá ser apresentado novo projeto de acordo com as normas desta Lei Complementar a fim de nova aprovação de projeto.

**Art. 441** Os prazos estabelecidos nesta Lei Complementar serão computados em dias corridos, excluindo o dia de começo e incluindo o dia de vencimento.

**§1º** A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir o ato que o gerou.



**§2º** Os dias de começo e do vencimento do prazo serão protraídos para o primeiro dia útil seguinte, nos seguintes casos:

I- se coincidirem com o dia em que o expediente administrativo for encerrado antes ou iniciado depois do horário normal;

II- se não houver expediente;

III- se houver indisponibilidade de comunicação eletrônica nos casos de processos digitais.

**Art. 442** São partes integrantes desta Lei Complementar os seguintes anexos:

I- anexo I (Modelo de Placa de Obra);

II- anexo II (Documentos necessários);

III- anexo III (Desenhos necessários);

IV- anexo IV (Modelo de Carimbo);

V- anexo V (Tabela de ocorrências passíveis de medidas e sanções administrativas);

VI- anexo VI (Ficha de Autodeclaração);

VII- anexo VII (Tabela de Áreas Mínimas);

VIII- anexo VIII (Tabela de Medidas Lineares Mínimas).

**Art. 443** As condições das edificações que não estiverem expressamente reguladas pela presente Lei Complementar deverão ser analisadas pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 444** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, expressamente a Lei Complementar nº 25, de 7 de outubro de 2013.

Saquarema, 17 de abril de 2025.

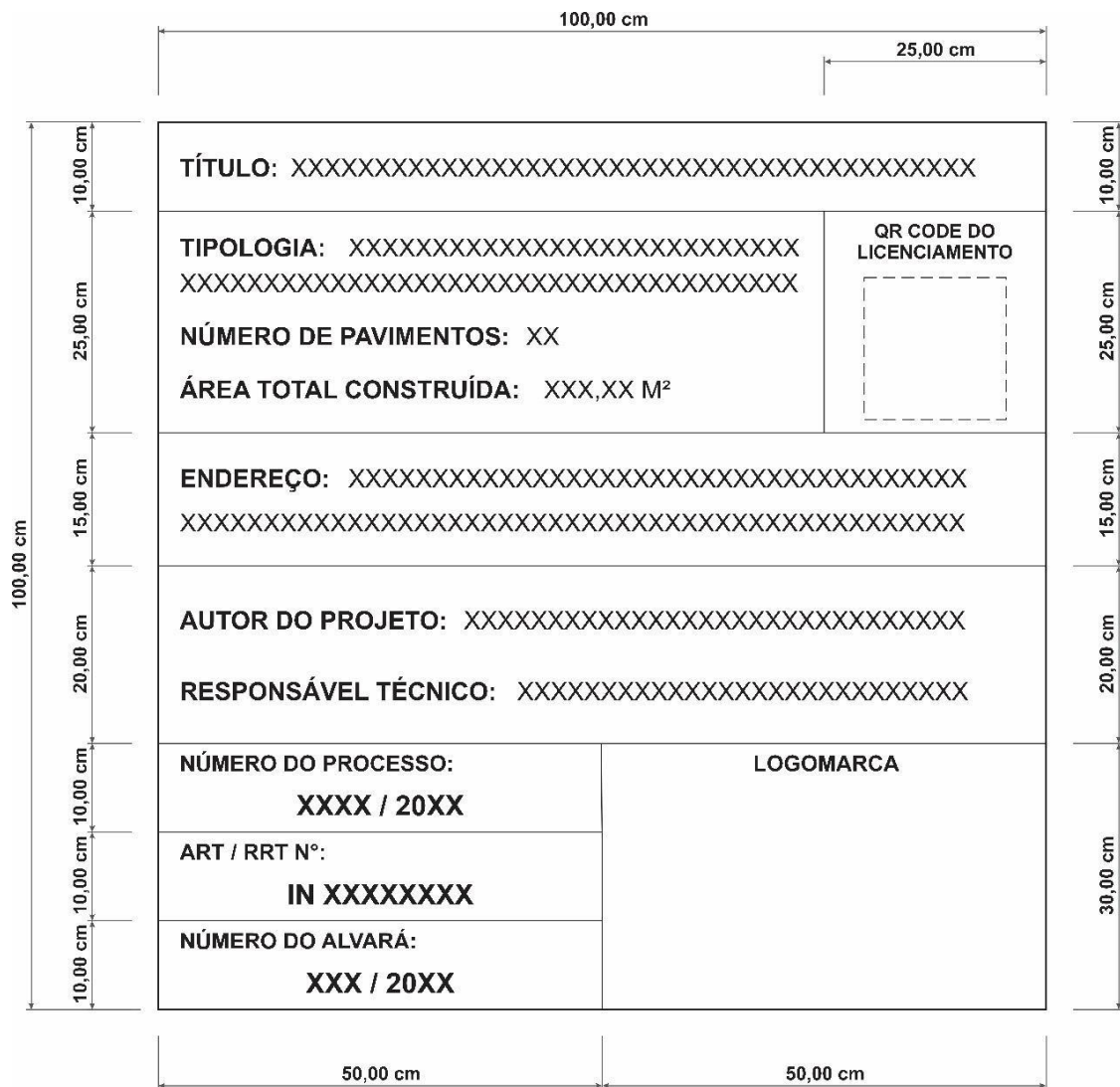
Lucimar Pereira Vidal da Costa

Prefeita



- ANEXOS -

ANEXO I  
 MODELO – PLACA DE OBRAS



EXEMPLOS:

**TÍTULO:** CONSTRUÇÃO OU DEMOLIÇÃO OU REFORMA, ENTRE OUTROS.

**TIPOLOGIA:** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OU EDIFICAÇÃO COMERCIAL OU EDIFICAÇÃO DE USO MISTO, ENTRE OUTROS.



**ANEXO II**  
**DOCUMENTOS NECESSÁRIOS DE ACORDO COM CADA ATO ADMINISTRATIVO**

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS	ATOS ADMINISTRATIVOS					
	CONSULTA PRÉVIA	APROVAÇÃO DE PROJETO	LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO	RENOVAÇÃO DE LICENÇA PARA OBRAS	APROVAÇÃO DA MODIFICAÇÃO DE PROJETO APROVADO	LICENÇA PARA DEMOLIÇÃO
REQUERIMENTO EM NOME DO PROPRIETÁRIO (ASSINADO PELO PROPRIETÁRIO, PROFISSIONAL OU PROCURADOR)	X	X	X	X	X	X
FICHA DE AUTO DECLARAÇÃO (ANEXO VI)		X	X		X	
TAXA DE PROTOCOLO	X	X	X	X	X	X
PROJETO LEGAL (+04 CÓPIAS)	X (2)	X	X		X	X
PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO (+02 CÓPIAS)	X	X	X		X	
01 CÓPIA DO PROJETO APROVADO					X	
CERTIDÃO DE DÉBITOS DO IPTU		X	X	X	X	X
DOCUMENTAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE DO IMÓVEL E/OU CONTRATO DE LOCAÇÃO	X	X	X (1)	X	X	X
DOCUMENTOS DO PROFISSIONAL (CÓPIA CARTEIRA CREA / CAU)	X	X	X	X	X	X
CÓPIA IDENTIDADE E CPF (DO PROPRIETÁRIO)	X (3)	X	X	X	X	X
CONTRATO SOCIAL E CNPJ (DO PROPRIETÁRIO)	X (3)	X	X	X	X	X
ART / RRT / CRT DO PROJETO		X	X		X	X
ART / RRT / CRT DA EXECUÇÃO DE OBRA		X		X	X	X

**NOTAS:**

- (1) QUANDO DA ABERTURA DE NOVO PROCESSO.
- (2) PARA A CONSULTA PRÉVIA SERÃO NECESSÁRIAS APENAS 02 CÓPIAS DO PROJETO LEGAL.  
**OBS:** APÓS A APROVAÇÃO DA CONSULTA PRÉVIA, DEVERÁ SER FEITA A APROVAÇÃO DEFINITIVA. NELA, DEVERÁ CONSTAR 01 CÓPIA ORIGINAL DO PROJETO JÁ APROVADO NA CONSULTA PRÉVIA E 04 COPIAS DO PROJETO LEGAL PRA APROVAÇÃO DEFINITIVA.
- (3) PROPRIETÁRIO OU REPRESENTANTE LEGAL.
- (4) SERÁ NECESSÁRIO APRESENTAR APENAS 02 CÓPIAS DO PROJETO.
- (5) APRESENTAR CERTIDÃO DE HABITE-SE.



DOCUMENTOS NECESSÁRIOS	ATOS ADMINISTRATIVOS					
	AUTORIZAÇÃO PARA REFORMAS (5)	AUTORIZAÇÃO PARA INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS	AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO DE MUROS (ACIMA DE 2,00M)	CERTIDÃO DE LOGRADOURO / ARRUAMENTO	CERTIDÃO DE LOTEAMENTO	CERTIDÃO DE ARRUAMENTO
REQUERIMENTO EM NOME DO PROPRIETÁRIO (ASSINADO PELO PROPRIETÁRIO, PROFISSIONAL OU PROCURADOR)	X	X	X	X	X	X
FICHA DE AUTO DECLARAÇÃO (ANEXO VI)						
TAXA DE PROTOCOLO	X	X	X	X	X	X
PROJETO LEGAL (+04 CÓPIAS)	X (4)	X (4)	X			
PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO (+02 CÓPIAS)		X (4)				
01 CÓPIA DO PROJETO APROVADO	X					
CERTIDÃO DE DÉBITOS DO IPTU	X	X	X			
DOCUMENTAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE DO IMÓVEL E/OU CONTRATO DE LOCAÇÃO	X	X	X	X	X	X
DOCUMENTOS DO PROFISSIONAL (CÓPIA CARTEIRA CREA / CAU)	X	X	X			
CÓPIA IDENTIDADE E CPF (DO PROPRIETÁRIO)	X	X	X	X (1)	X	X
CONTRATO SOCIAL E CNPJ (DO PROPRIETÁRIO)	X (3)	X (3)	X (3)	X (1)	X	X
ART / RRT / CRT DO PROJETO	X	X	X			
ART / RRT / CRT DA EXECUÇÃO DE OBRA	X	X	X			

**NOTAS:**

- (1) QUANDO DA ABERTURA DE NOVO PROCESSO.
- (2) PARA A CONSULTA PRÉVIA SERÃO NECESSÁRIAS APENAS 02 CÓPIAS DO PROJETO LEGAL.  
**OBS:** APÓS A APROVAÇÃO DA CONSULTA PRÉVIA, DEVERÁ SER FEITA A APROVAÇÃO DEFINITIVA. NELA, DEVERÁ CONSTAR 01 CÓPIA ORIGINAL DO PROJETO JÁ APROVADO NA CONSULTA PRÉVIA E 04 COPIAS DO PROJETO LEGAL PRA APROVAÇÃO DEFINITIVA.
- (3) PROPRIETÁRIO OU REPRESENTANTE LEGAL.
- (4) SERÁ NECESSÁRIO APRESENTAR APENAS 02 CÓPIAS DO PROJETO.
- (5) APRESENTAR CERTIDÃO DE HABITE-SE.





DOCUMENTOS NECESSÁRIOS	ATOS ADMINISTRATIVOS					
	CERTIDÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETO	CERTIDÃO DE CARACTERIZAÇÃO	CERTIDÃO DE DESMEMBRAMENTO / REMEMBRAMENTO	CERTIDÃO DE REGULARIDADE	CERTIDÃO DE DEMOLIÇÃO / AUTORIZAÇÃO DE DEMOLIÇÃO	CERTIDÃO DE ZONEAMENTO
REQUERIMENTO EM NOME DO PROPRIETÁRIO (ASSINADO PELO PROPRIETÁRIO, PROFISSIONAL OU PROCURADOR)	X	X	X	X	X	X
FICHA DE AUTO DECLARAÇÃO (ANEXO VI)						
TAXA DE PROTOCOLO	X	X	X	X	X	X
PROJETO LEGAL (+04 CÓPIAS)						
PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO (+02 CÓPIAS)						
01 CÓPIA DO PROJETO APROVADO						
CERTIDÃO DE DÉBITOS DO IPTU	X		X		X	
DOCUMENTAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE DO IMÓVEL E/OU CONTRATO DE LOCAÇÃO	X	X	X	X	X	X
DOCUMENTOS DO PROFISSIONAL (CÓPIA CARTEIRA CREA / CAU)						
CÓPIA IDENTIDADE E CPF (DO PROPRIETÁRIO)	X	X	X	X	X	X (1)
CONTRATO SOCIAL E CNPJ (DO PROPRIETÁRIO)	X	X	X	X	X	X (1)
ART / RRT / CRT DO PROJETO						
ART / RRT / CRT DA EXECUÇÃO DE OBRA						

**NOTAS:**

- (1) QUANDO DA ABERTURA DE NOVO PROCESSO.
- (2) PARA A CONSULTA PRÉVIA SERÃO NECESSÁRIAS APENAS 02 CÓPIAS DO PROJETO LEGAL.  
**OBS:** APÓS A APROVAÇÃO DA CONSULTA PRÉVIA, DEVERÁ SER FEITA A APROVAÇÃO DEFINITIVA. NELA, DEVERÁ CONSTAR 01 CÓPIA ORIGINAL DO PROJETO JÁ APROVADO NA CONSULTA PRÉVIA E 04 COPIAS DO PROJETO LEGAL PRA APROVAÇÃO DEFINITIVA.
- (3) PROPRIETÁRIO OU REPRESENTANTE LEGAL.
- (4) SERÁ NECESSÁRIO APRESENTAR APENAS 02 CÓPIAS DO PROJETO.
- (5) APRESENTAR CERTIDÃO DE HABITE-SE.



DOCUMENTOS NECESSÁRIOS	ATOS ADMINISTRATIVOS				
	CERTIDÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS	CERTIDÃO DE HABITE-SE	CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR	CERTIDÃO DE AUTORIZAÇÃO DE REFORMA	CERTIDÃO DE CANCELAMENTO
REQUERIMENTO EM NOME DO PROPRIETÁRIO (ASSINADO PELO PROPRIETÁRIO, PROFISSIONAL OU PROCURADOR)	X	X	X	X	X
FICHA DE AUTO DECLARAÇÃO (ANEXO VI)					
TAXA DE PROTOCOLO	X		X	X	X
PROJETO LEGAL (+04 CÓPIAS)					
PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO (+02 CÓPIAS)					
01 CÓPIA DO PROJETO APROVADO		X (1)			
CERTIDÃO DE DÉBITOS DO IPTU		X		X	
DOCUMENTAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE DO IMÓVEL E/OU CONTRATO DE LOCAÇÃO	X	X	X	X	X
DOCUMENTOS DO PROFISSIONAL (CÓPIA CARTEIRA CREA / CAU)					
CÓPIA IDENTIDADE E CPF (DO PROPRIETÁRIO)	X (1)	X	X	X	X
CONTRATO SOCIAL E CNPJ (DO PROPRIETÁRIO)	X (1)	X	X	X	X
ART / RRT / CRT DO PROJETO					
ART / RRT / CRT DA EXECUÇÃO DE OBRA					
CERTIFICADO DE APROVAÇÃO NO CBMERJ		X			

**NOTAS:**

- (1) QUANDO DA ABERTURA DE NOVO PROCESSO.
- (2) PARA A CONSULTA PRÉVIA SERÃO NECESSÁRIAS APENAS 02 CÓPIAS DO PROJETO LEGAL.  
**OBS:** APÓS A APROVAÇÃO DA CONSULTA PRÉVIA, DEVERÁ SER FEITA A APROVAÇÃO DEFINITIVA. NELA, DEVERÁ CONSTAR 01 CÓPIA ORIGINAL DO PROJETO JÁ APROVADO NA CONSULTA PRÉVIA E 04 COPIAS DO PROJETO LEGAL PRA APROVAÇÃO DEFINITIVA.
- (3) PROPRIETÁRIO OU REPRESENTANTE LEGAL.
- (4) SERÁ NECESSÁRIO APRESENTAR APENAS 02 CÓPIAS DO PROJETO.
- (5) APRESENTAR CERTIDÃO DE HABITE-SE.



**ANEXO III**  
**DESENHOS NECESSÁRIOS DE ACORDO COM CADA ATO ADMINISTRATIVO**

ATOS ADMINISTRATIVOS	PLANTAS						
	PLANTA TOPOGRÁFICA OU PLANIMETRIA	PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	PLANTA DE SITUAÇÃO	PLANTA BAIXA E COBERTURA	PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO	CORTES	FACHADAS
Aprovação de Projeto e Legalização da Construção	X (1)	X	X	X	X	X	X
Aprovação da Modificação de Projeto Aprovado	X (1)	X	X	X	X	X	X
Licença para Demolição		X	X	X		X	
Certidão de Logradouro		X (2)					
Certidão de Zoneamento		X					
Certidão de Parâmetros Urbanísticos		X					
Autorização para Reforma		X	X	X	X	X	X
Autorização para Instalações Provisórias	X (1)	X	X	X	X	X	X
Consulta Prévia	X (1)	X	X	X	X	X	X

(1) No caso de terrenos acidentados

(2) Para solicitação de Certidão de Logradouro, a planta de localização poderá ser substituída por imagem de satélite com a devida localização, com suas respectivas coordenadas geográficas



**ANEXO IV**  
**MODELO DO CARIMBO PARA PRANCHAS DOS PROJETOS SUBMETIDOS À APROVAÇÃO**





**ANEXO V**  
**TABELA DE OCORRÊNCIAS PASSÍVEIS DE MEDIDAS E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

INFRAÇÃO	Auto de Infração	UNIDADE
Início ou execução de obra sem licença do Município	5 UFIR	m <sup>2</sup>
Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado ou em desacordo com a legislação vigente. *	5 UFIR	m <sup>2</sup>
Falta de projeto e do Alvará de execução da obra e outros documentos exigidos no local da obra.	300 UFIR	-
Ocupação da Edificação sem o Habite-se	500 UFIR	
Colocação no logradouro público de masseira, material de obra ou entulho, destinados ou provenientes de obras particulares, tolerando-se o tempo necessário à descarga e remoção não superior a 24 (vinte e quatro) horas.	300 UFIR	
Execução de demolição sem licença.	10 UFIR	m <sup>2</sup>
Prosseguimento de obra sem a necessária renovação do Alvará de construção, quando vencido o prazo de licenciamento.	4 UFIR	m <sup>2</sup>
Obstrução ou dificultação da vazão ou desvio de cursos de água ou valas.	10 UFIR	m <sup>2</sup>
Obra em execução que apresente risco à coletividade ou ao patrimônio alheio.	10 UFIR	m <sup>2</sup>
Imóvel, máquina ou equipamento, que apresente risco e/ou ameaça à segurança de pessoas ou animais em função da situação em que se encontre o local ou objeto que nele esteja ou em edificações em seu entorno.	10 UFIR	m <sup>2</sup>
Impedimento, recusa ou comprometimento da ação das autoridades competentes, no exercício legítimo de suas funções, ou tentativa de burlar diligências por elas efetuadas, sem prejuízos das sanções previstas no Código Penal.	500 UFIR	-
Desrespeito ou inércia ao auto de embargo ou interdição previamente realizados.	300 UFIR	-
Quando verificada a existência de construção não licenciada, finalizada ou em curso, que não seja passível de legalização de acordo com a legislação vigente.	15 UFIR	m <sup>2</sup>
No caso de baixa de responsável técnico e não indicação de novo responsável técnico da obra.	10 UFIR	m <sup>2</sup>
Não realização da autovistoria técnica no prazo determinado ou não realização do laudo técnico que ateste estar o imóvel em condições adequadas, após o prazo declarado para as medidas corretivas das condições do imóvel ou não comunicação ao Município de que o imóvel se encontra em condições adequadas de uso.	500 UFIR	-



INFRAÇÃO	PENALIDADE
Por apresentar levantamento, estudo, memorial, cálculo ou qualquer outra peça técnica que contenha informações falseadas ou incorretas que comprometam a elaboração do projeto ou a execução da obra.	Suspensão de 12 meses e denúncia ao respectivo conselho.
Por omitir ou falsear, em levantamentos ou projetos, a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção do terreno, ou de outros elementos de interesse ambiental	Suspensão de 12 meses e denúncia ao respectivo conselho.
Por apresentar projeto em evidente desacordo com o local, ou falsear medidas, cotas e demais indicações do projeto.	Suspensão de 12 meses e denúncia ao respectivo conselho.
Por exercer de modo ilegal a profissão de arquiteto, engenheiro ou técnico no âmbito da elaboração de estudos, projetos e obras tratados nesta Lei Complementar.	Suspensão de 12 meses e denúncia ao respectivo conselho.
Início e execução de obra sem findar o processo de licenciamento no Município	Suspensão de 90 dias e denúncia ao respectivo conselho.
Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado ou em desacordo com a legislação vigente. *	Suspensão de 90 dias e denúncia ao respectivo conselho.
Execução de demolição sem licença.	Suspensão de 90 dias e denúncia ao respectivo conselho.
Fornecimento, cessão ou comercialização de placa de responsabilidade técnica e autoria de projeto sem licenciamento aprovado junto ao Município.	Suspensão de 06 meses e denúncia ao respectivo conselho.
Prosseguimento de obra sem a necessária renovação do Alvará de construção, quando vencido o prazo de licenciamento.	Suspensão de 90 dias e denúncia ao respectivo conselho.
Obra em execução que apresente risco à coletividade ou ao patrimônio alheio.	Suspensão de 90 dias e denúncia ao respectivo conselho.
Impedimento, recusa ou comprometimento da ação das autoridades competentes, no exercício legítimo de suas funções, ou tentativa de burlar diligências por elas efetuadas, sem prejuízos das sanções previstas no Código Penal.	Suspensão de 12 meses e denúncia ao respectivo conselho.
Desrespeito ou inércia ao auto de embargo ou interdição previamente realizados.	Suspensão de 90 dias e denúncia ao respectivo conselho.



ANEXO VI  
 FICHA DE AUTODECLARAÇÃO

		Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Saquarema Secretaria Municipal de Urbanismo				
<b>FICHA DE AUTODECLARAÇÃO PARA LICENÇA DE OBRAS</b>						
<b>ITEM 01 - DO REQUERENTE</b>						
Nome:		CPF/CNPJ:				
Endereço:		Nº:		Compl.:		
Bairro:	Cidade:	UF:	E-mail:			
<b>ITEM 02 - DO ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>						
Logradouro:				Nº:		
Loteamento/Condomínio:			Quadra:	Lote:		
Coordenadas:			Inscrição Municipal:			
<b>ITEM 03 - DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA</b>						
Nome do Autor do Projeto:				CAU/CREA nº:		
E-mail:		ART:		Telefone:		
<input type="radio"/> Marque se for Autor do projeto e Responsável Técnico pela execução da Obra, senão preencher abaixo:						
Nome do Resp. Téc./Exec. Obra:				CAU/CREA nº:		
E-mail:		ART:		Telefone:		
<b>ITEM 04 - DA LICENÇA DE AUTORIZAÇÃO</b>						
<b>Tipo de Licença ou Autorização: (marque com um X na opção)</b>						
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL		<input type="checkbox"/> COMERCIAL		<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL		
<input type="checkbox"/> SERVIÇOS		<input type="checkbox"/> ESPECIAIS		<input type="checkbox"/> MISTO		
<b>ITEM 05 - DO TERRENO - ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²):</b>				<b>SIM</b>	<b>NÃO</b>	
1	Dimensões do terreno e confrontantes estão conforme escritura?					
2	O terreno tem aclive ou declive acentuados (maior ou igual a 30%)?					
3	Existem edificações no terreno?					
4	Existem projetos anteriormente aprovados?					
<b>Obs:</b> Caso a resposta seja afirmativa, informar nº do processo. <b>Nº do processo:</b>						
5	O imóvel encontra-se em área de preservação?					
6	Existe mata nativa ou árvore de médio/grande porte?					
<b>ITEM 06 - DAS DIVISAS</b>				<b>SIM</b>	<b>NÃO</b>	
7	Há confrontação com faixa de domínio de rodovias/ferrovias?					
8	Há confrontação com área pública?					
9	Há confrontação com corpo d'água ou acidente geográfico?					
10	Há proximidade com rede de transmissão de energia elétrica?					
<b>ITEM 07 - DO LOGRADOURO</b>				<b>SIM</b>	<b>NÃO</b>	
11	O terreno é acessível?					
12	O logradouro está pavimentado?					
13	Possui meio-fio e devido alinhamento?					
14	Há rede de abastecimento de água potável?					
15	Há rede de drenagem de águas pluviais?					
<b>ITEM 08 - DA CONSTRUÇÃO - ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO:</b>				<b>(m²)</b>		
<b>CLASSIFICAÇÃO</b>						
<b>CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO</b>						
<input type="checkbox"/>		Res. Unifamiliar				
<input type="checkbox"/>		Res. Multifamiliar				
<input type="checkbox"/>		Misto				
<input type="checkbox"/>		Edifício Comercial				
<input type="checkbox"/>		Comercial				
<input type="checkbox"/>		Empreendimento Turístico				
<input type="checkbox"/>		Industrial				



ITEM 09 - FOTOS DO TERRENO	
Foto do Terreno (vista frontal):	Mapa de Localização (foto aérea):
<p>DECLARO PARA OS DEVIDOS FINS QUE TODAS AS INFORMAÇÕES INDICADAS A FOLHA 01 DA FICHA DE AUTO DECLARAÇÃO SÃO VERDADEIRAS, QUE ASSUMO TOTAL RESPONSABILIDADE, SUJEITANDO-ME AS SANÇÕES PENAIAS, CÍVEIS E ADMINISTRATIVAS EM CASO DE INOBSERVÂNCIA DO PRESCRITO NA LEGISLAÇÃO EDILÍCIA MUNICIPAL, INCLUSIVE DA MINHA RESPONSABILIDADE EM CASO DE SUBSTITUIÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO CONFORME PRESCREVE O ART. 30 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 25/2013.</p> <p>"Art. 30 – Quando houver substituição do responsável pela execução parcial ou total da obra, no decurso da mesma, o fato deverá ser comunicado ao Município, com a descrição da obra até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a do outro."</p> <p>E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS PREVISTAS NO ART. 31 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 25/2013:</p> <p>"Art. 31–Além das penalidades previstas no Código Civil, os profissionais registrados no Município ficam sujeitos a:"</p> <p>I – Suspensão da matrícula na Prefeitura Municipal, pelo prazo de 1(um) ano, quando:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) omitirem nos projetos a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção do terreno;</li><li>b) apresentarem projetos em evidente desacordo com o local ou falsearem medidas, cotas e demais indicações do desenho;</li><li>c) executarem obras em flagrantes desacordos com o projeto aprovado;</li><li>d) modificam os projetos aprovados, introduzindo-lhes alterações na forma geométrica, sem a necessária licença;</li><li>e) falsearem cálculos, especificações e memórias em evidente desacordo com o projeto;</li><li>f) acobertarem o exercício ilegal da profissão;</li><li>g) revelarem imperícia na execução de qualquer obra, verificada por comissão de técnicos nomeados pela Prefeitura;</li><li>h) iniciarem a obra sem projeto aprovado e sem licença;</li><li>i) entravarem ou impedirem a boa marcha da fiscalização.</li></ul> <p>II – Suspensão da matrícula pelo prazo de 2 (dois) anos, em caso de reincidência.</p> <p>"Art. 32 – É facultado ao proprietário da obra embargada por motivo de suspensão do seu executante, concluí-la desde que faça a substituição do profissional punido."</p>	
_____	_____
Autor do Projeto (P.R.P.A.)	Responsável Técnico (P.R.E.O.)





**ANEXO VII**  
**TABELA DE ÁREAS MÍNIMAS**

ANEXO VII - TABELA DE ÁREAS MÍNIMAS									
HABITAÇÃO \ PARÂMETROS	ÁREA MÍNIMA RESIDENCIAL (M2)			ÁREA MÍNIMA COMERCIAL (M2)			PARAMETROS GERAIS		
	PADRÃO	COMUNITÁRIO	INTERESSE SOCIAL	PADRÃO	TURÍSTICO	INSTITUCIONAL	DIÂMETRO MÍNIMO CIRCUNSCRITO (M)	PÉ DIREITO (M)	OBSERVAÇÕES
<b>TIPOS DE HABITAÇÃO</b>									
1º DORMITÓRIO / 1 LEITO / UNIDADE HOSPEDAGEM	9,00	6,50	8,00	-	12,00	-	2,50	2,40	
DEMAIS DORMITÓRIOS / 2 LEITOS OU MAIS	8,00	10,00	7,00	-	9,00	-	2,50	2,40	* COMUNITÁRIO, ATÉ 2 LEITOS, ACIMA ADICIONAR 5M2/LEITO
DORMITÓRIO DE SERVIÇO	6,00	6,00	-	-	-	8,00	2,00	2,40	
ESCRITÓRIO	6,00	10,00	-	8,00	-	7,00	2,00	2,40	
COZINHA E COPA	4,00	6,00	4,00	4,00	-	6,00	1,60	2,40	*COMUNITÁRIO, ATÉ 4 PESSOAS, ACIMA ADICIONAR 1,5M2/PESSOA
SERVIÇO	1,50	3,00	1,50	2,00	-	2,00	1,20	2,40	
BANHEIRO / SANITÁRIO	3,00	3,00	2,50	3,00	3,00	3,00	1,20	2,40	
LAVABO	1,50	1,50	-	1,50	1,50	2,00	1,10	2,40	
SALA	12,00	12,00	10,00	12,00	12,00	-	2,80	2,40	
CORREDOR	-	-	-	-	-	-	0,80	2,40	*COMERCIAL DIÂMETRO MÍNIMO DE 1,20M
DEPÓSITO	4,00	4,00	-	4,00	3,00	4,00	1,20	2,40	
ÁREAS DE RECREÇÃO / LAZER*	-	10,00	-	-	10,00	-	2,80	2,80	*COMUNITÁRIO, ATÉ 10 LEITOS, ACIMA ADICIONAR 1M2/LEITO
REFEITÓRIOS	-	6,00	-	6,00	12,00		3,00	2,80	*COMUNITÁRIO, ATÉ 4 PESSOAS, ACIMA ADICIONAR 1,5M2/PESSOA
BERÇARIOS	-	8,00	-	-	-		2,50	2,50	*COMUNITÁRIO, ATÉ 4 BERÇOS ACIMA ADICIONAR 2M2/BERÇO
LOJA	-	-	-	25,00	20,00	-	3,00	2,80	
SALA COMERCIAL	-	-	-	20,00	15,00	-	3,00	2,50	
SALA DE AULA*	-	-	-	-	-	20,00	3,00	2,80	*INSTITUCIONAL, ATÉ 12 ALUNOS, ACIMA ADICIONAR 1,5 M2/ALUNO
INDUSTRIAL	-	-	-	-	-	-	-	5,00	

\*AS SALAS DE AULA OU RECREAÇÃO DEVERÃO TER PÉ-DIREITO MÍNIMO DE 3,00 M (TRÊS METROS), QUANDO TIVEREM ÁREA SUPERIOR A 30,00 M<sup>2</sup> (TRINTA METROS QUADRADOS).



**ANEXO VIII**  
**TABELA DE MEDIDAS LINEARES MÍNIMA**

ANEXO VIII- TABELA DE MEDIDAS LINEARES MÍNIMAS				
	EDIFICAÇÃO \ PARÂMETROS	ALTURA MÍNIMA (M)	LARGURA MÍNIMA (M)	PARÂMETROS GERAIS
ELEMENTO				
ARQUIBANCADAS	EDIFICAÇÕES DESTINADAS A LOCAIS DE REUNIÕES E AFLUÊNCIA DE PÚBLICO	0,45	0,90	
ESCADAS DE USO COLETIVO	TODOS OS TIPOS DE EDIFICAÇÃO	-	1,20	
ESCADAS	RESIDENCIAL	-	0,80	*SOMENTE PARA UNIDADES AUTÔNOMAS.
ESCADAS	ESTÁDIOS	-	2,50	*DEVE SER ADICIONADO 1,50 M PARA CASA 1000 PESSOAS, NÃO PODENDO ULTRAPASSAR 3,50 M.
RAMPAS DE ACESSO	TODOS OS TIPOS DE EDIFICAÇÃO	-	1,50	*COM RAIO MÍNIMO EM CURVAS DE 3,00 M.
RAMPAS PARA VEÍCULOS	TODOS OS TIPOS DE EDIFICAÇÃO	-	3,50	*COM RAIO MÍNIMO EM CURVAS DE 6,00 M.
CORREDORES DE USO COLETIVO	TODOS OS TIPOS DE EDIFICAÇÃO	-	1,50	
PORTAS DE ENTRADA	EDIFICAÇÕES COMERCIAIS	2,10	1,50	
TOLDOS	TODOS OS TIPOS DE EDIFICAÇÃO	2,50	-	
MURETA OU GUARDA-CORPO	TODOS OS TIPOS DE EDIFICAÇÃO	1,10	-	

Saquarema, 17 de abril de 2025.

Lucimar Pereira Vidal da Costa  
Prefeita