



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

LEI Nº009

INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DE SEROPÉDICA

O PREFEITO MUNICIPAL DE SEROPÉDICA ESTADO DO RIO DE JANEIRO faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele promulga a seguinte lei:

TÍTULO I

PARTE GERAL

CAPÍTULO I

Aplicações do Código de Obras

Artigo 1º - O Código de Obras de Seropédica disciplina toda construção, reforma, ampliação ou demolição realizada no Município.

Artigo 2º - O objetivo deste Código é orientar a construção, determinar os processos de aprovação, construção e fiscalização, assim como as condições mínimas que satisfaçam a segurança, o conforto e a higiene dos usuários e demais cidadãos.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CÓDIGO DE OBRAS DE SEROPÉDICA.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

CAPÍTULO II

Processamento de Projetos e Construções

Artigo 3º - Toda construção, reforma e demolição terá um projeto elaborado por profissionais legalmente habilitados.

Artigo 4º - São considerados profissionais legalmente habilitados a projetar, construir, calcular, fiscalizar e orientar, os profissionais que satisfizerem as exigências da legislação do exercício das profissões de engenheiro e arquiteto e à legislação complementar do CREA e CONFEA.

1- As firmas e os profissionais habilitados deverão, para o exercício de suas atividades neste Município, estar inscritos na Prefeitura.

2- Para inscrição de profissionais legalmente habilitados, na condição de autônomos, são necessários os seguintes documentos:

- I- Requerimento à Prefeitura;
- II- Cópia da Carteira de Identidade Profissional;
- III- Cópia da Anuidade do CREA;
- IV- Estar quite com ISS.

3- Para a inscrição de profissionais legalmente habilitados, na condição de autônomos, são necessários os seguintes documentos:

- I- Cópia da Certidão de registro do CREA;
- II- Cópia da anuidade do CREA.

Artigo 5º - Para a apresentação de projetos de construções, reformas, ampliações e demolições, o interessado deverá apresentar à Prefeitura os seguintes documentos:

- I- Requerimento à Prefeitura;
- II- Cópia do documento de propriedade;
- III- Certidão de Matrícula (CNDS) do IAPAS;
- IV- Três cópias heliográficas legíveis do projeto arquitetônico;
- V- Duas vias dos memoriais descritivos devidamente assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário;
- VI- Consulta Prévia da Lei de Zoneamento;
- VII- Cópias das guias de IPTU dos 2 (dois) últimos exercícios;
- VIII- Uma via do projeto estrutural, para obra com mais de 2 (dois) pavimentos;
- IX- Uma via do projeto de instalação sanitária, com detalhamento da fossa séptica e do sumidouro quando for necessário.

1- A planta de locação não poderá ser apresentada em escala inferior a 1:500.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

2- O projeto arquitetônico a ser apresentado em cópia heliográfica, deverá constar de elevação da(s) fachada(s) voltada(s) para a via pública, cortes longitudinal e transversal pelas partes mais importantes de edifício, projeto de cobertura e planta baixa de cada pavimento e respectivas dependências com o destino a ser dado a cada compartimento, sendo que este projeto não poderá ser apresentado em escala inferior a 1:100.

3- O projeto de cobertura poderá ser executado em escala mínima de 1:250.

4- No projeto de arquitetura deverá constar um quadro de áreas com as áreas do terreno, da construção, livre e a taxa de ocupação.

5- Considerar-se-á como área construída a área coberta, excluindo-se os beirais de até 1,00m de projeção horizontal.

6- Nos projetos de reformas, ampliações e reconstruções de edifícios serão observadas as seguintes convenções:

I- PRETO para a construção existente ou a ser conservada

II- VERMELHO para a construção a ser executada

III- AMARELO para a construção a ser demolida.

7- Os projetos complementares de que trata este artigo deverão ser apresentados à seção competente da Prefeitura, por ocasião do pedido de licença para início das obras.

Artigo 6° - A execução de edificação, construções, instalações, reconstruções, reformas ou demolições, dependerá sempre da existência do projeto aprovado. “Alvará de Construção”, “Licença de Reforma” ou “Licença para Demolição” e da guia de arrecadação municipal, devidamente autenticada referente aos emolumentos e taxas.

1- As licenças de construção, reforma e ampliação terão validade de um ano para o início das obras, a contar da data de aprovação do projeto constante do Alvará de Construção.

2- Para efeito de parágrafo anterior, entende-se como obra iniciada, aquela que tenha seu projeto de fundação iniciado, ou seja, tenha parte do seu projeto de fundação fisicamente concluído.

3- O interessado poderá revalidar a licença por igual período mediante requerimento à Prefeitura com a solicitação por requerimento do(s) profissionais responsáveis, quinze dias antes de vencer o prazo de que trata o parágrafo e desde que o projeto esteja de acordo com a legislação municipal vigente.

4- Se após aprovado o projeto houver alteração do mesmo, o interessado deverá requerer nova aprovação do projeto.

Artigo 7° - Independem de aprovação de projetos, assim como não necessitam Alvará de Construção, as construções com área edificada igual ou inferior a 12,00m² (doze metros quadrados).

Artigo 8° - Terminada a construção, reforma ou ampliação de um prédio qualquer que seja o seu destino o mesmo somente poderá ser habitado, ocupado ou utilizado após a concessão do “Habite-se”.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

1- O habite-se será solicitado pelo proprietário e profissional responsável que será concedido pelo setor competente da Prefeitura, depois de ter verificado:

- I- Estar a construção em condições de habitabilidade ou utilização, segurança e higiene;
- II- Ter sido obedecido o projeto aprovado;
- III- Possuir o habite-se da Saúde Pública;
- IV- Possuir o C.N.D. concedido pelo IAPAS.

2- O executivo regulamentará por Decreto as condições mínimas de que trata o inciso 1 do parágrafo primeiro deste artigo.

TÍTULO II

Das Infrações, Penas e Fiscalização de Obras e do Processo de Execução das Penalidades

Artigo 9º- Constitui infração a este Código as seguintes ações ou omissões:

- I- O descumprimento ao disposto no artigo 8º desta Lei;
- II- A construção, reforma e ampliação em desacordo com o projeto aprovado;
- III- A construção, a reforma, a ampliação e a demolição sem a prévia licença da Prefeitura.

Artigo 10º- Verificando qualquer infração a este código será expedida notificação preliminar contra o infrator para que o mesmo regularize a situação nos prazos desta Lei.

- 1- As infrações capituladas nos incisos II e III do Artigo 9 deverão ser regularizadas no prazo de 30 dias a contar do recebimento da notificação preliminar.
- 2- A infração capitulada no inciso I do Artigo 9, deverá ser regularizada no prazo de 10 dias a contar do recebimento da notificação preliminar.
- 3- Verificando o setor competente que a obra não licenciada e a licenciada em desacordo com o projeto não comportam regularização nos moldes da lei, expedirá notificação preliminar contra o infrator para que o mesmo proceda as modificações e ajustes necessários para que a mesma se adéqüe a esta Lei e/ou outras complementares no prazo de 30 dias.

Artigo 11º- As infrações a este Código serão punidas com as seguintes penalidades:

- I- Multas;
- II- Embargos Administrativos;
- III- Interdição do prédio, dependências ou atividade;
- IV- Demolições.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

CAPÍTULO I

Das Multas

Artigo 12º - As multas serão impostas pela Secretaria competente vista do Auto de Infração lavrado pela fiscalização que registrará a falta cometida devendo o encaminhamento do processo a ser feito pelo Chefe da Fiscalização competente.

1- A graduação das multas será feita a critério da autoridade competente, variando de 1 (uma) a até 20 (vinte) UFIM's, tendo em vista:

I- Maior ou menor gravidade da infração;

II- As circunstâncias do ato ou fato;

III- Antecedentes do infrator com relação às disposições deste Código;

IV- Área construída da obra ou projeto.

2- O Executivo divulgará por decreto a tabela de multas.

Artigo 13º - Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que houver determinado e nem estará isento da obrigação de reparar o dano resultante da infração.

Artigo 14º - As multas não pagas nos prazos regulamentares serão inscritas em dívida ativa.

Parágrafo Único – Os órgãos responsáveis pela execução deste Código deverão manter o necessário entrosamento com os setores competentes da Prefeitura, com vista a inscrição em dívida ativa das multas que não forem pagas nos prazos regulamentares.

Artigo 15º - Quando as multas forem impostas de forma regular e pelos meios hábeis, e o infrator se recusar a pagá-las dentro dos prazos legais, os débitos serão judicialmente executados.

Parágrafo Único – Os órgãos responsáveis pela execução deste Código deverão manter o necessário entrosamento com os setores competentes da Prefeitura, em vista à cobrança judicial das penalidades impostas e não pagas nos prazos regulamentares.

Artigo 16º - Os débitos decorrentes das multas não pagas nos prazos regulamentares serão atualizados nos seus valores monetários na base dos coeficientes de correção monetário fixados pelo órgão federal competente.

Parágrafo Único – Nos cálculos de atualização dos valores monetários dos débitos decorrentes das multas a que se refere o presente artigo, serão aplicados os coeficientes da correção monetária que estiverem em vigor na data da liquidação das importâncias devidas.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

CAPÍTULO II

Dos Embargos

Artigo 17º - A obra em execução, seja ela de reparo, reconstrução ou reforma, será embargada sem prejuízo das multas quando:

I- Estiver sendo executada sem Alvará de Construção e a Licença para o início de obras;

II- Desrespeitar o projeto em qualquer dos seus elementos;

III- Não forem observadas as diretrizes de alinhamentos ou nivelamento;

IV- For iniciada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura;

V- Estiver em risco sua estabilidade, com prejuízos para pessoas ou prejuízos para terceiros;

VI- Contrariar as normas da Legislação em vigor.

1- O embargo deve-se ater principalmente à(s) parte(s) da edificação que contrariar a Legislação Municipal em vigor.

2- Caso não seja respeitado o prazo para regularização das partes embargadas da construção, o embargo torna-se automaticamente total, estendendo-se à totalidade da construção.

3- Só cessará o embargo pela regularização da obra.

4- O embargo poderá constar da própria notificação preliminar, caso em que ficará a obra embargada à partir da intimação para regularização.

5- O embargo previsto neste artigo será imposto por escrito após vistoria do profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) da Prefeitura.

CAPÍTULO III

Da Interdição

Artigo 18º - O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado com o impedimento de sua ocupação, nos seguintes casos:

I- Se for para fim diverso do consignado no respectivo projeto;

II- se estiver em desacordo com o projeto ou a licença concedida e;

III- Se não atender aos requisitos de higiene e segurança estabelecidos na Legislação vigente.

Parágrafo Único – A interdição prevista neste artigo será imposta por escrito após vistoria efetuada por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) da Prefeitura.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

CAPÍTULO IV

Da Demolição

Artigo 19º- A demolição total ou parcial do prédio, será imposta nos seguintes casos:

- I- Quando houver risco iminente de ruir e o proprietário não queira demolir;
- II- Quando não for respeitado o alinhamento ou nivelamento fornecido pela Prefeitura e,
- III- Quando o projeto não for observado em seus elementos essenciais.

- 1- A demolição de obra clandestina poderá ser efetivada, mediante ordem administrativa.
- 2- A demolição de obra licenciada será pleiteada judicialmente em ação própria.
- 3- A demolição prevista neste artigo será imposta por escrito após vistoria efetuada por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) da Prefeitura.

CAPÍTULO V

Da Cassação da Licença

Artigo 20º - Aplicada a multa, vencido o prazo para o recurso sem interposição deste, e persistindo as irregularidades, a Prefeitura cessará a “Licença” concedida, providenciando imediatamente a interdição do prédio ou embargo da obra.

CAPÍTULO VI

Da Fiscalização de Obras

Artigo 21º- Qualquer obra, mesmo sem caráter de edificação, será acompanhada e vistoriada pela Fiscalização Municipal. O encarregado da Fiscalização mediante apresentação da sua identidade funcional, terá imediato ingresso no local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera. Tratando-se de obra licenciada, verificará se a execução está ou não sendo desenvolvida de acordo com o projeto aprovado.

Parágrafo Único – A Prefeitura poderá firmar convênios com a União, estado, conselho Regional de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Entidades de Classes para fiscalizar o cumprimento das leis e punir os infratores.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

CAPÍTULO VII

Da Notificação Preliminar

Artigo 22º - A notificação preliminar será feita em formulário destacado do talonário próprio no qual ficará cópia e carbono com o ciente do notificado e conterà os seguintes elementos:

- I- Nome do notificado ou denominação que o identifique;
- II- Dia, mês, ano e lugar da lavratura da notificação;
- III- Descrição do fato que a motivou com a indicação do dispositivo legal infringido e a declaração de embargo (se for o caso);
- IV- As penalidades a que estará sujeito caso não regularize a situação nos prazos desta Lei;
- V- Assinatura do notificante.

1- Recusando-se o notificado a apor o “ciente”, será tal recusa averbada na N.P. pela autoridade que a lavrar.

2- Ao notificado dar-se-á cópia da notificação preliminar.

3- A recusa do recebimento que será declarada pela autoridade fiscal não favorece o infrator, nem o prejudica.

4- Os infratores analfabetos ou impossibilitados de assinar o documento da fiscalização e os incapazes na forma da Lei não estão sujeitos a fazê-lo.

5- O agente fiscal competente indicará o fato no documento da fiscalização.

6- A notificação preliminar poderá ser efetuada:

I- Pessoalmente, sempre que possível na forma prevista nos artigos anteriores;

II- Por carta, acompanhada de cópia da notificação com aviso de recebimento datado e firmado pelo destinatário ou alguém de seu domicílio;

III- Por Edital, se desconhecido o domicílio do infrator.

7- Esgotados os prazos de que tratam os Parágrafos do Artigo 10 sem que o infrator tenha regularizado a situação perante a repartição competente, lavrar-se-á Auto de Infração.

8- Lavrar-se-á igualmente Auto de Infração quando o infrator se recusar a tomar conhecimento da notificação preliminar.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

CAPÍTULO VIII

De Auto de Infração

Artigo 23º - O auto de Infração, instrumento por meio do qual a autoridade fiscal apurará a violação das disposições deste Código e Leis complementares, será lavrado em pelo menos 03 vias assinadas pelo autuante e autuado, sendo uma via entregue a esse.

1- O Auto de Infração deverá mencionar:

I- Nome do infrator ou denominação que o identifique;

II- Dia, mês e ano da lavratura do Auto, bem como o local da infração;

III- O fato que constitui a infração e as circunstâncias pertinentes com indicação do dispositivo legal ou regulamento violado;

IV- O termo da fiscalização em que consignou a infração (no caso o número da notificação preliminar);

V- A intimação ao infrator a pagar as multas devidas ou apresentar a defesa no prazo de 10 dias corridos;

VI- Assinatura de quem lavrou o Auto de Infração e das testemunhas quando for o caso.

2- Considerar-se-á perfeito o Auto, no caso de recusa de assinatura do infrator, desde que anotada essa circunstância e subscrito por uma ou mais testemunhas.

3- Para a intimação do infrator, quando a lavratura do Auto de Infração serão observadas as mesmas disposições do Parágrafo quarto do Artigo 22.

CAPÍTULO IX

Da Representação

Artigo 24º - Qualquer do povo é parte legítima para representar contra toda ação ou omissão contrária às disposições deste Código.

1- A representação far-se-á em petição assinada e mencionará, em letra legível, o nome, a profissão e o endereço do seu autor, será acompanhada de provas ou indicará os elementos desta e mencionará os meios ou circunstância em razão dos quais se tornou conhecida a infração.

2- Não se admitirá representação feita por quem haja sido sócio, diretor, preposto ou empregado do contribuinte quando relativa a fatos anteriores a data em que tenham perdido essa qualidade.

3- Recebida a representação, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para a respectiva veracidade e, conforme couber, notificará preliminarmente o infrator, autua-lo-á ou arquivará a representação.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

CAPÍTULO X

Das Reclamações

Artigo 25º- O infrator terá de 10 dias corridos para reclamar contra a ação dos agentes fiscais, contados do recebimento do Auto ou da publicação do Edital.

1- A reclamação far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos.

2- A reclamação contra a ação dos agentes fiscais terá efeito suspensivo da cobrança de multas e demais penalidades.

CAPÍTULO XI

Da Decisão em Primeira Instância

Artigo 26º- As reclamações contra a ação dos agentes fiscais serão decididas pelo Secretário que proferirá a decisão no prazo de 05 (cinco) dias.

1- Se entender necessário, o secretário poderá no prazo deste artigo, a requerimento da parte ou de ofício, dar vista sucessivamente ao autuado e ao autuante, ou ao reclamado ou reclamante, por 03 (três) dias a cada um para alegações finais.

2- Verificada a hipótese do Parágrafo anterior, a autoridade terá novo prazo de 05 (cinco) dias para proferir a decisão.

3- O Secretário do Departamento não fica adstrito às alegações das partes, devendo julgar de acordo com sua convicção em face das produzidas e de novas provas.

4- A decisão redigida com simplicidade e clareza, concluirá pela procedência ou improcedência do Auto da reclamação, definindo expressamente os seus efeitos num outro caso.

5- Não sendo proferida decisão no prazo legal, nem convertido o julgamento de diligência, poderá a parte interpor recurso voluntário, como se fora procedente o Auto de Infração ou improcedente a reclamação, cessando com interposição do recurso a jurisdição do Secretário.

CAPÍTULO XII

Dos Recursos

Artigo 27º- Da decisão de primeira instância caberá recurso apenas ao Prefeito.

Artigo 28º- O recurso deverá ser interposto no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data da ciência da decisão da primeira instância, pelo autuado ou reclamante ou pelo autuante ou reclamado.

Artigo 29º- O recurso far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

Parágrafo Único – É vedado reunir em um só recurso referentes a mais de uma decisão, ainda que versem sobre o mesmo assunto e alcancem o mesmo autuado ou reclamante, salvo quando proferidas em um único processo.

CAPÍTULO XIII

Dos Profissionais

Artigo 30º - As construções, edificações ou qualquer outras obras somente poderão ser projetadas e executadas por profissionais legalmente habilitados, observados a regulamentação do exercício profissional e o registro da Prefeitura.

Artigo 31º - Para o efeito de registro de suas atribuições perante a Prefeitura, ficam os profissionais subdivididos em dois grupos, a saber:

- a) Aqueles denominados autores de projetos ou projetistas, que se limitam a elaborar os projetos, compreendendo: peça, gráficos e memoriais descritivos das obras previstas especificações sobre materiais e seu emprego: orçamento, cálculos, justificativas de resistência e estabilidade das estruturas, e orientações gerais sobre das obras;
- b) Aqueles denominados construtores responsáveis, que promovem a realização das obras projetadas, dirigindo efetivamente a execução dos trabalhos em todas as suas fases, desde o início até a sua integral conclusão.

1- O profissional poderá também registrar-se em ambos os grupos mencionados nas alíneas “a” e “b” do “caput” deste Artigo, desde que legalmente habilitado.

2- Somente o profissional autor do projeto ou responsável pela execução poderá tratar junto a prefeituras, dos assuntos técnicos relacionados com as obras sob sua responsabilidade.

3- Quando a Prefeitura constatar erros ou inadequabilidade dos projetos, em qualquer de suas fases, mesmo durante a execução das obras, somente a seus responsáveis técnicos, caberá a correção e adequação da mesma.

Artigo 32º - Os autores de projetos submetidos à aprovação da Prefeitura assinarão todos os elementos que os compõem, assumindo sua integral responsabilidade.

Parágrafo Único – A autoria do projeto pode ser assumida, ao mesmo tempo por dois ou mais profissionais que serão solidariamente responsáveis.

Artigo 33º - Os profissionais responsáveis respondem: pela fiel execução dos projetos e suas implicações; pelo eventual emprego de material inadequado ou de má qualidade, por incômodos ou prejuízos às edificações vizinhas durante os trabalhos, pelos inconvenientes e riscos decorrentes da guarda, de modo impróprio de materiais, pela deficiente instalação de canteiro de serviço, pela falta de precaução e conseqüentes acidentes que envolvam operários e terceiros, por imperícias, e ainda, pela inobservância de qualquer das disposições deste Código referente à execução de obras.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

Artigo 34° - Quando o profissional assinar o projeto como autor e construtor, assumirá simultaneamente, responsabilidade pela elaboração do projeto, pela sua fiel execução e por toda e qualquer ocorrência no decurso das obras.

Artigo 35° - A Prefeitura pela aprovação de projetos, inclusive apresentação de cálculos, memoriais ou detalhes de instalações complementares, não assume qualquer responsabilidade técnica perante os proprietários, operários ou terceiros, não implicando o exercício da fiscalização da obra pela Prefeitura no reconhecimento da sua responsabilidade por qualquer ocorrência.

TÍTULO III

NORMAS GERAIS DA EDIFICAÇÃO

CAPÍTULO I

Das Residências Isoladas

Artigo 36° - As residências serão constituídas no mínimo, dos seguintes compartimentos: cozinha, banheiro, quarto e sala de estar.

Artigo 37° - Os diversos compartimentos das residências deverão atender as condições da Tabela I (A e B).

Artigo 38° - Os compartimentos das residências poderão ser ventilados e aerados através de aberturas para pátios internos, cujas dimensões não deverão estar abaixo do seguinte índice:

I- Área mínima – 4,00m²

II- Diâmetro mínimo do círculo inscrito de 2,00m²

Artigo 39° - Será permitida a utilização de ventilação e iluminação ZENITAL, nos seguintes compartimentos: vestíbulos, banheiros, corredores, depósitos, lavanderias e sótãos.

Parágrafo Único – Nos demais compartimentos será tolerada a iluminação e ventilação zenital quando a mesma concorrer com até 50% da iluminação e ventilação requerida, cuja complementação deverá ser feita por meio de abertura direta para o exterior, no plano vertical.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

CAPÍTULO II

Das Residências Geminadas

Artigo 40º - Consideram-se residências geminadas duas unidades de moradias contíguas que possuam uma parede comum.

Parágrafo Único – A propriedade das residências geminadas só poderá ser desmembrada quando cada unidade tiver as dimensões mínimas estabelecidas pelo zoneamento do Município.

Artigo 41º - A parede comum das residências geminadas deverá ser de alvenaria, alcançando a altura da cobertura.

Artigo 42º - Os diversos compartimentos das residências geminadas deverão obedecer as disposições contidas na Tabela I (A e B).

CAPÍTULO III

Das Residências em Série, Transversal ao Alinhamento Predial

Artigo 43º - Consideram-se residências em série, transversais ao alinhamento predial, aquelas cuja disposição exige a abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a 10 o número de moradias no mesmo alinhamento.

Artigo 44º - As edificações de residências em série transversais ao alinhamento predial deverão obedecer as seguintes condições:

I- O acesso se fará por servidão, que terá largura mínima de:

- a) 3,00m, quando as edificações estejam situadas em um só lado do corredor de acesso.
- b) 6,00m, quando as edificações estejam dispostas em ambos os lados do corredor de acesso.

II- Cada conjunto de cinco unidades terá uma área correspondente à projeção de uma moradia, destinada a “Recreação” de uso comum.

III- O terreno deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou em condomínio, mantendo-se as dimensões permitidas pelo zoneamento do Município.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

CAPÍTULO IV

Das Residências em Série, Paralelas ao Alinhamento Predial

Artigo 45° - Consideram-se residências em série, paralelas ao alinhamento predial, aquelas que, situando-se ao longo do logradouro público oficial, dispensam a abertura de corredor as unidades de moradias, as quais não poderão ser em número superior a 20 (vinte).

Parágrafo Único – A propriedade do imóvel só poderá ser desmembrada quando cada unidade tiver as dimensões mínimas estabelecidas pelo zoneamento do Município.

Artigo 46° - As edificações de residências em série, paralelas ao alinhamento predial deverão obedecer as seguintes condições:

I- A testada de cada unidade terá no mínimo 6,00m (seis).

II- Cada unidade possuirá área livre igual a metade de sua projeção

III- Cada conjunto de dez unidades, terá uma área correspondente à projeção de uma moradia, destinada a “Recreação” de uso comum.

IV- O terreno deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou em condomínio, mantendo-se as dimensões permitidas pelo zoneamento do Município.

CAPÍTULO V

Dos Conjuntos Residenciais e dos Condomínios

Artigo 47° - Consideram-se conjuntos residenciais as edificações que tenham mais de 20 (vinte) unidades de moradias, respeitadas as seguintes condições:

I- O anteprojeto será submetido a apreciação do Conselho de Urbanismo.

II- A largura dos acessos às moradias será determinada pelo Conselho de Urbanismo em função do número de moradias que irá servir.

III- Quando os acessos a moradia terminarem em bolsão de retorno terão no mínimo um raio de 6,00m (seis).

IV- Cada conjunto de dez unidades terá uma área correspondente à projeção de uma moradia, destinada a “Recreação” de uso comum.

V- As áreas de acesso serão revestidas com paralelepípedo, asfalto e similar.

VI- Além de 100 unidades de moradias, será reservada área para escola e comércio vicinal.

VII- O terreno deverá possuir toda a infra-estrutura básica, esgoto, drenagem, rede de água e iluminação.

VIII- Os conjuntos poderão ser constituídos de moradias isoladas ou prédios de apartamentos.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

IX- O terreno, no todo ou em partes, poderá ser desmembrado em várias propriedades, de uma só pessoa ou condomínio, desde que cada parcela desmembrada mantenha as dimensões mínimas permitidas pelo zoneamento do Município.

X- Os compartimentos das unidades deverão obedecer as condições da Tabela I (A e B).

TÍTULO IV

Dos Edifícios.

CAPÍTULO I

Artigo 48° - Consideram-se edifícios os prédios de mais de 02 (dois) pavimentos de uso comercial ou residencial.

Artigo 49° - As fachadas dos edifícios deverão apresentar bom acabamento, em todas as partes visíveis.

Artigo 50° - Os edifícios não poderão avançar a partir das fundações além do alinhamento predial até a altura de 4,00m.

Artigo 51° - Os recuos dos edifícios poderão ser de qualquer grandeza, obedecidos os valores mínimos definidos em Lei ou regulamento.

Artigo 52° - Os edifícios poderão ter balanço acima do pavimento térreo, o qual poderá estender-se até o máximo de 1,00m.

Artigo 53° - Os edifícios serão dotados de marquise obedecidas as seguintes condições:

I- Serão sempre em balanço, com o máximo de 2,00m de largura.

II- A face extrema do balanço deverá ficar afastada do meio fio de 50cm no mínimo.

III- Ter altura mínima de 2,8m do passeio ou 2,50 quando este tenha um declive de 5%.

IV- Deverão permitir escoamento de águas pluviais exclusivamente para dentro do limite dos edifícios ou do lote.

V- Não prejudicarão arborização e iluminação pública.

Artigo 54° - Edifícios que possuírem mais de 04 (quatro) pavimentos (térreo mais três andares) deverão obrigatoriamente possuir elevadores.

Artigo 55° - Não será considerado como último pavimento quando este for de uso exclusivo do penúltimo, ou seja, destinado a serviço ou moradia do zelador, para obrigatoriedade de elevadores.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

Artigo 56° - Os elevadores deverão obedecer as normas da ABNT, em vigor na ocasião da aprovação de projeto pela municipalidade, seja em relação ao seu dimensionamento, instalação ou utilização.

Artigo 57° - Quando o edifício possuir oito ou mais pavimentos, o número mínimo de elevadores será de 02 (duas) unidades.

Artigo 58° - Será tolerada a ventilação dos compartimentos especificados nas tabelas, por meio de dutos horizontais ou chaminés de ventilação, ligadas diretamente ao exterior obedecido as seguintes condições:

I- Nas chaminés:

- a) Serem visitáveis na base;
- b) Permitirem as inscrições de um círculo de 0,50m de diâmetro;
- c) Terem revestimentos interno liso.

II- Nos dutos horizontais:

- a) Terem a largura do compartimento a ser ventilado;
- b) Terem altura livre de 20cm;
- c) Terem comprimento máximo de 6,00m, exceto no caso de serem abertos nas duas extremidades, quando não haverá limitação de seu comprimento.

Artigo 59° - Os compartimentos dos edifícios poderão ser iluminados e ventilados mediante abertura para áreas de iluminação e ventilação.

Parágrafo Único – Quando iluminarem e ventilarem salas, quartos, estúdios, bibliotecas e “atelier”, consideradas áreas de iluminação e ventilação principais, deverão obedecer as seguintes condições:

- a) O afastamento de qualquer vão da parede oposta será, no mínimo 1,50m.
- b) Ter 3,00m² no pavimento inicial, crescendo-se de 30% para cada novo pavimento.
- c) Permitir, ao nível de cada pavimento, em qualquer de seus pontos, a inscrição de um círculo, cujo diâmetro seja dado pela fórmula:

$$D = (3/4) S^{1/2}$$

Artigo 60° - Quando os prismas de iluminação e ventilação, iluminarem e ventilarem compartimentos habitáveis (salas e quartos), os afastamentos entre os vãos de paredes que possuírem janelas distarão entre si no mínimo de 3,00m.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

CAPÍTULO II

Dos Edifícios Residências

Artigo 61° - Os diversos compartimentos que compõem as unidades residenciais dos edifícios de habitação coletiva deverão obedecer às condições e exigências da Tabela I (A e B).

Artigo 62° - As partes de uso comum dos edifícios de habitação coletiva deverão obedecer as condições e exigências da Tabela II.

Artigo 63° - Todos os prédios com quatro ou mais pavimentos terão obrigatoriamente instalação de tubos de queda para coleta de lixo.

1- A abertura dos tubos de queda não deverá comunicar-se diretamente, com os compartimentos de uso comum.

2- Os tubos de queda deverão desembocar, obrigatoriamente, em recinto fechado.

Artigo 64° - Os edifícios de habitação coletiva deverão possuir área para lazer e recreação com no mínimo 25% da área de projeção.

Artigo 65° - Os edifícios de habitação coletiva possuirão o número de vagas de garagem estabelecidas pela Lei de Zoneamento.

Artigo 66° - A área mínima para estacionamento será de 12,5m², por unidade habitacional.

Artigo 67° - A largura mínima da vaga de garagem será de 2,5m.

CAPÍTULO III

Dos Edifícios Comerciais

Artigo 68° - Os diversos compartimentos que compõem os edifícios comerciais deverão obedecer as condições da Tabela III.

Artigo 69° - Todos os edifícios com 04 (quatro) ou mais pavimentos deverão ter obrigatoriamente instalação de tubo de queda para coleta de lixo.

1- A abertura dos tubos de queda não deverá comunicar-se diretamente, com os compartimentos de uso comum.

2- Os tubos de queda deverão desembocar, obrigatoriamente, em recinto fechado.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

Artigo 70º - Será permitida a construção de jiraus, obedecidas as seguintes condições:

- I- Não deverá prejudicar as condições de iluminação e ventilação do compartimento.
- II- Poderá ocupar a área equivalente ao máximo de $\frac{1}{4}$ da área do piso.
- III- O pé direito deverá ter, tanto na parte superior como na inferior 2,50m no mínimo.

Artigo 71º - As galerias de passagem internas no res do chão, através de edifícios deverão ter a largura correspondente no mínimo $\frac{1}{25}$ do seu comprimento, observando-se os mínimos de 2,8m de largura e 3,0m de pé direito.

TÍTULO V

Disposições Diversas

CAPÍTULO I

Dispõe Sobre a Concessão de Plantas Populares

Artigo 72º - Fica a Prefeitura obrigada a prestar serviços de concessão de plantas populares carentes, nos termos deste capítulo.

Parágrafo Único – A Prefeitura poderá firmar convênios com a União, Estado, Associações de Classe, Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e Empresas Municipais de Economia Mista para a prestação de serviços de plantas populares.

Artigo 73º - As plantas populares são fornecidas:

- I- Que sejam construções residenciais térreas, com área edificada máxima de 70,00m²;
- II- Que sejam ampliações de residências térreas até no máximo 70,00m² de área edificada, incluindo-se a parte já existente;
- III- Que sejam construções residenciais térreas existentes, a serem regularizadas com área máxima de 70,00m² de área edificada, que estejam em boas condições de higiene, habitabilidade e segurança.

Parágrafo Único – Para efeito deste artigo, considerar-se-á como área edificada, toda área coberta, excluindo-se os beirais até 1,00m de projeção horizontal.

Artigo 74º - A Prefeitura ou órgão conveniado não poderá prestar os serviços que se trata este capítulo aos interessados que:

- I- Possuam mais de um imóvel no território nacional;
- II- Tenham gozado do benefício de planta popular;
- III- A renda familiar ultrapasse o valor de cinco salários mínimos.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

CAPÍTULO II

Escadas de Segurança

Artigo 75° - Os edifícios que possuam mais de 04 (quatro) pavimentos, deverão ser dotados de escada de segurança contra incêndio, de acordo com as normas técnicas da ABNT e das normas do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

CAPÍTULO III

Reformas, Pequenos Reparos e Demolições

Artigo 76° - Consideram-se reformas, os serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção ou nos compartimentos, podendo haver ou não alteração da área construída.

1- As reformas sem alteração da área construída caracterizam-se por:

I- Modificações, supressões ou acréscimo de paredes ou estruturas internas, sem alteração do perímetro externo da construção;

II- Modificações na cobertura, sem alteração dos andares ou da área de terreno ocupada pela construção.

2- Nas reformas de que trata este artigo, as partes objetos das modificações deverão passar a atender as condições e limites estabelecidos pela Legislação em vigor.

Artigo 77° - Nas construções já existentes, que possuem “habite-se” e estejam em desacordo com a Legislação vigente, as reformas deverão observar todos os requisitos seguintes:

I- As modificações não poderão agravar a desconformidade existente, nem criar novas infrações à Legislação.

II- As partes objetos das modificações, não poderão prejudicar, nem piorar as condições das partes existentes.

1- Se forem ultrapassadas as condições e limites deste artigo, a reforma será considerada como obra ova, ficando tanto as partes objeto das modificações, como as existentes, sujeitas ao integral atendimento da Legislação.

2- As reformas que incluam mudança parcial ou total da destinação da construção, ficam sujeitas às normas deste artigo, sem prejuízo das disposições próprias da Legislação em vigor.

Artigo 78° - Será facilitado o licenciamento, no que diz respeito à apresentação de projeto e documentação simplificada, bem como na rápida tramitação e solução dos pedidos além das facilidades conhecidas pela regulamentação do exercício profissional, para as pequenas reformas que satisfaçam a todos os requisitos seguintes:

I- Não necessitem de elementos estruturais de aço ou concreto armado;

II- Não afetem a estrutura da edificação existente;

III- Não impliquem em mudança da destinação da edificação;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

IV- Não impliquem na alteração de qualquer parte da edificação situada no alinhamento do logradouro;

V- Contenham área de reforma e reconstrução de alvenaria não superior a 20,00m² (vinte metros quadrados).

Artigo 79°- Nenhuma demolição de edificação ou obra permanente de qualquer natureza pode ser feita sem prévio requerimento à Prefeitura que expedirá a necessária licença após a indispensável vistoria técnica por um profissional habilitado.

1- Se a demolição for de construção localizada, no todo ou em parte, junto com o alinhamento da via pública será expedida concomitantemente a licença relativa a andaimes e tapumes.

2- A demolição parcial será considerada reforma, neste caso deverá obedecer o disposto no Artigo 76.

3- Quando se tratar de demolição de edificação com dois ou mais pavimentos, ou quando a Prefeitura exigir, deverá o proprietário indicar um profissional habilitado responsável pelos serviços e apresentar os seguintes documentos à Prefeitura sob requerimento próprio:

I- Anotação Responsabilidade Técnica;

II- Cópia do documento de propriedade;

III- Peça gráfica contendo às dimensões e cotas da edificação e terreno em escala conveniente.

CAPÍTULO IV

Das Disposições Transitórias

Artigo 80°- O Executivo por meio de decreto, definirá as normas construtivas referentes aos diversos estabelecimentos comerciais, industriais, de serviços, de hotelaria, galpões, auditórios, ginásios, religiosos, educacionais, públicos e outros congêneres ou similares.

Artigo 81° - O Executivo por meio de decreto, posteriormente, definirá os prazos e procedimentos para a legalização das obras existentes no Município, que até a data início de vigência desta lei, não foram licenciadas.

Artigo 82°- Esta Lei entrará em vigor a partir do dia 1° (primeiro) de janeiro de 1997 (um mil novecentos e noventa e sete). Revogam-se as disposições em contrário.