



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

1

LEI N.º 516, DE 06 DE ABRIL DE 2006.

**REVOGA A LEI N. 26, DE 26 DE DEZEMBRO DE 1994 E INSTITUI O
NOVO CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE MANGARATIBA,
doravante simplesmente denominado CÓDIGO DE OBRAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE MANGARATIBA, faço
saber que a Câmara Municipal de Mangaratiba aprovou e eu sanciono a seguinte,

LEI:

CÓDIGO DE OBRAS

CAPÍTULO I
Licenciamento

- SEÇÃO I
- Disposições Gerais (Arts. 1 e 2)
- SEÇÃO II
- Da Aprovação do Projeto (Arts. 3 a 8)
- SEÇÃO III
- Da Execução da Obra (Arts. 9 a 11)
- SEÇÃO IV
- Das Penalidades (Arts. 12 a 15)
- SEÇÃO V
- Da Aceitação da Obra (Arts. 16 a 20)

CAPÍTULO II
Condições Gerais Relativas às Edificações

- SEÇÃO I
- Dos Terrenos (Art. 21)
- SEÇÃO II
- Das Fundações (Arts. 22 e 23)
- SEÇÃO III
- Das Paredes (Arts. 24 a 26)
- SEÇÃO IV
- Dos Pisos e Tetos (Arts. 27)
- SEÇÃO V
- Das Marquises e Toldos (Art. 28)
- SEÇÃO VI
- Das Coberturas (Art. 29)
- SEÇÃO VII
- Águas Pluviais (Art. 31)
- SEÇÃO VIII
- Dos Materiais (Art. 32)
- SEÇÃO IX
- Das Instalações Sanitárias (Arts. 33 e 34)
- SEÇÃO X
- Das Circulações em um Mesmo Nível (Arts 35 e 36)
- SEÇÃO XI
- Da Circulação em Níveis Diferentes (Art. 37)
- SUBSEÇÃO I
- Das Escadas (Arts. 38 e 39)

- SUBSEÇÃO II
- Das Rampas (Arts. 40 e 41)
- SUBSEÇÃO III
- Dos Elevadores (Arts. 42 a 45)
- SEÇÃO XII
- Das Vitrides e Mostruários (Art. 46)
- SEÇÃO XIII
- Dos Pavimentos de Uso Comum (Arts. 47 e 48)
- SEÇÃO XIV
- Dos Prismas de Iluminação e Ventilação (Arts. 49 a 53)
- SEÇÃO XV
- Dos Afastamentos (Arts. 54 a 56)
- SEÇÃO XVI
- Da Altura das Edificações (Art. 57)
- SEÇÃO XVII
- Das Taxas de Ocupação (Arts. 58 e 59)

CAPÍTULO III
Classificação dos Tipos de Edificações

- SEÇÃO I
- Generalidades (Art. 60)
- SEÇÃO II
- Edificações Residenciais (Art. 61)
- SUBSEÇÃO I
- Das Edificações Multifamiliares (Arts. 62 e 63)
- SEÇÃO III
- Das Edificações Não Residenciais (Arts. 64 a 75)
- SEÇÃO IV
- Das Edificações Mistas (Arts. 76 e 77)
- SEÇÃO V
- Das Habitações Proletárias (Arts. 78 a 85)

CAPÍTULO IV
Das Condições Gerais dos Compartimentos

- SEÇÃO I
- Generalidades (Arts. 86 a 99)
- SEÇÃO II
- Do Vão de Iluminação e Ventilação (Arts. 100 a 111)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

2

CAPÍTULO I LICENCIAMENTO

SEÇÃO I Disposições Gerais

Art. 1º - Qualquer construção somente poderá ser executada dentro do Município após aprovação do Projeto e concessão de Licença de Construção pela Prefeitura Municipal e sob a responsabilidade de profissional habilitado.

§ 1º -- Eventuais alterações em Projetos aprovados serão considerados Projetos novos para os efeitos desta Lei.

§ 2º --Independem de licença as pinturas internas ou externas, as construções de caramanchões, coberturas de churrasqueiras, jardins ou pavimentações a céu aberto em prédios residenciais.

Art. 2º - Os Projetos deverão estar de acordo com a Legislação Municipal vigente sobre zoneamento, loteamento, construção em taludes e encostas, bem como com a Legislação Federal e/ou Estadual pertinente.

SEÇÃO II Da Aprovação do Projeto

Art. 3º - Os requerimentos de aprovação de Projetos serão apresentados em obediência as normas estabelecidas nesta Lei de acordo com a espécie da obra conforme seja: construção, ampliação, reforma ou demolição

§ 1º - Os Projetos serão apresentados em pranchas, com altura mínima de 0,297m devendo ser anexadas duas cópias, onde constarão os seguintes elementos:

- I- planta baixa de cada pavimento, determinadas o destino de cada compartimento, suas dimensões e áreas;
- II- elevação da fachada ou fachadas voltadas para a via pública;
- III- cortes transversal e longitudinal da construção com as dimensões verticais;
- IV- planta da cobertura com indicações dos caimentos;
- V- planta de situação (locação) e de localidades da construção, indicando sua posição em relação às divisas e à quadra, devidamente cotadas e sua orientação;
- VI- projeto de esgoto e águas pluviais;
- VII- carimbo, onde deverá ter as medidas de 19 x 27 cm, onde constará o quadro de áreas e de volumes de fossa, filtro anaeróbio e sumidouro de acordo com a dimensão do projeto. No caso de se apresentar o projeto de esgoto em prancha anexa, esta tabela poderá ser apresentada nesta outra prancha.

§ 2º - Para as construções de caráter especializado, como cinema, fábrica, hospital, devem ser apresentado memorial descritivo contendo especificações da iluminação, ventilação artificial, condicionamento de ar, aparelhagem contra incêndios, além de outros inerentes a cada tipo de construção.

§ 3º - Poderá ser exigido, a critério da prefeitura, a apresentação do cálculo de estruturas, assim como outros detalhes necessários ao bom atendimento à execução da obra.

Art. 4º - As escalas mínimas serão

- I - de 1:250 para plantas de situação;
- II- de 1:50 para plantas baixas;
- III- de 1:50 para as fachadas;
- IV- de 1:50 para os cortes;
- V- sem escala para plantas de localização;
- VI- de 1:100 para plantas de cobertura;
- VII- de 1:50 para planta baixa de esgoto e águas pluviais.

§ 1º - Todos os desenhos deverão estar sempre referidos a uma escala gráfica.

§ 2º - A escala não dispensará a indicação de cotas.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

3

§ 3º - Em caso de incoerência prevalecerá o valor cotado.

§ 4º - Em casos de obras acima de 360,00 m² por pavimento, os itens II, IV e VII serão aceitos projetos na escala de 1:100.

Art. 5º - No caso de reforma ou ampliações, deverá seguir-se a convenção.

I - preto - para as partes existentes;

II - amarelo - para as partes a serem demolidas;

III - vermelho - para as partes novas ou acréscimos.

Art. 6º - As plantas deverão ser firmadas pelo proprietário, pelo autor do Projeto (arquiteto, engenheiro civil ou do título equivalente conforme legislação federal) e pelo profissional responsável pela obra. Deverá constar junto ao projeto a ART do autor do projeto e do responsável pela execução, para licença de construção. Após visadas, uma cópia será entregue ao proprietário juntamente com o Alvará de Licença de Construção, devendo permanecer na obra uma cópia da mesma e das plantas aprovadas para eventual apresentação à fiscalização.

Parágrafo Único - No ato de requerimento para legalização, o projeto deverá ser apresentado com a ART de autoria de projeto.

Art. 7º - A obra deverá estar terminada no prazo máximo de 360 dias contados a partir do mesmo prazo, por pavimento previsto. As eventuais prorrogações serão concedidas após requerimento do proprietário, obedecido o prazo máximo acima referido.

Parágrafo Único - Caso a obra seja paralisada por mais de 120 dias, a área deverá ser isolada com fechamento, através de muro dotado de portão de entrada ou tapume.

Art. 8º - Poderá ser requerida a aprovação do Projeto independentemente de Licença de Construção, hipótese em que as pranchas serão assinadas pelo proprietário e pelo autor do Projeto, não sendo autorizada a construção.

Parágrafo Único - O Prazo de validade da aprovação do Projeto será de 12 (doze) meses prorrogável por períodos idênticos. No caso da obra não se iniciar dentro do primeiro, a prorrogação implicará em novo estudo do Projeto adaptando-o à Legislação então vigente.

Art. 9º - No local da obra deverá ser afixada, de modelo visível, uma placa nas dimensões mínimas exigidas pelo CREA, indicando:

I - nome de autor do Projeto e do responsável pela obra, título profissional e número do registro no CREA;

II - nome da firma executora da obra, e seus respectivos registros no CREA;

III - número do processo referente à Licença de Construção.

Art. 10 - Será obrigatória a colocação de tapumes, sempre que se executar obras de construção, reforma ou demolição no alinhamento de via pública.

§ 1º -- Excetuam-se dessa exigência os muros e grades inferiores a 02 (dois) metros de altura.

§ 2º -- Os tapumes deverão ter a altura mínima de 02 (dois) metros e poderão avançar até a metade do passeio.

Art. 11 - Não será permitida em hipótese alguma, a ocupação de qualquer parte da via pública com materiais de construção, salvo na parte limitada pelo tapume, o qual deverá deixar livre área suficiente para a passagem do pedestre.

SEÇÃO IV Das Penalidades

Art. 12 - As vistorias das obras no Município serão feitas por funcionários designados pela Secretaria de Planejamento, Obras e Urbanismo (SMPOU).

§ 1º - As vistorias poderão ser realizadas a qualquer momento, dentro do horário comercial.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

4

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

§ 2º - O fiscal Municipal anotando a infração embargará, imediatamente, a obra e notificará o proprietário, ou responsável para que em 03 (três) dias úteis a contar da data do embargo, preste esclarecimento sobre a situação da mesma, podendo neste prazo apresentar a documentação pertinente.

§ 3º - Quando não for provada a regularidade ou legalidade da obra pelo seu proprietário ou responsável, no prazo estipulado no parágrafo anterior, ou a defesa e documentação apresentadas forem indeferidas ou rejeitadas com parecer fundamentado, aplicar-se-á multa correspondente à infração.

Art. 13 --A obra, em qualquer fase, erguida sem a respectiva Licença, ou em desacordo com o Projeto aprovado pela Prefeitura, estará sujeita a embargo, a multas e a demolição nos casos previstos nesta Lei.

§ 1º - A multa estipulada será elevada ao dobro se, no prazo de 72 (setenta e duas) horas da aplicação da primeira multa, a obra não for paralisada.

§ 2º - Se decorridos 07 (sete) dias após o embargo persistir a desobediência, independentemente das multas aplicadas, será requisitada a força policial para impedir a construção ou proceder-se à demolição.

§ 3º - O levantamento do embargo somente ocorrerá após a comprovação do cumprimento de todas as exigências que o determinaram e recolhimento das multas aplicadas.

Art. 14 - O arbitramento da multa, levando em conta a área construída, o padrão da construção e a gravidade da infração, será especificado no quadro anexo à presente Lei.

§ 1º - A reincidência específica da infração ocasionará sua aplicação em dobro nas infrações subsequentes e em progressão na razão de 100% (cem por cento) sobre o valor da última multa.

§ 2º - Aplicada penalidade, e não efetuado seu pagamento nos 30 (trinta) dias subsequentes, o débito estará sujeito a juros legais e multa de 10% (dez por cento) sobre seu valor.

Art. 15 - Estarão sujeitos a pena de demolição total ou parcial, os seguintes casos:

I - construção clandestina, entendendo-se como tal a que for executada sem prévia aprovação do Projeto e expedição de licença;

II - construção feita em desacordo com projeto aprovado e em desacordo com o Código de Obras;

III - obra julgada insegura, relativamente a qual não forem tomadas providências necessárias à sua segurança;

IV - construções executadas em áreas de preservação ambiental sem a aprovação dos órgãos competentes.

IV - Construção em solo público.

Parágrafo Único - A pena de demolição será aplicada se não forem satisfeitas as exigências dentro do prazo concedido, conforme §2º do Art. 12.

SEÇÃO V

Da Aceitação da Obra

Art. 16 - A obra só será considerada concluída quando estiver em fase final de pintura, sem entulhos, já estando concluídos todos os demais itens, inclusive os referentes à instalação de esgotos e águas pluviais, mediante laudo, se necessário, de vistoria do Corpo de Bombeiros nas edificações multifamiliares e/ou comerciais.

Parágrafo Único - A exigência do laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros somente será exigida após a instalação do Quartel de Regimento no Município.

Art. 17 - Após a conclusão da obra deverá ser requerido o "habite-se" quando então será feita a vistoria da Prefeitura.

Parágrafo Único - Somente será concedido o "habite-se" em caso de prédios multifamiliares mediante a apresentação do Laudo do Corpo de Bombeiros.

Art. 18 - Realizada a vistoria, e estando as obras executadas de acordo com o Projeto aprovado, a Prefeitura concederá o "habite-se" tão logo seja comprovado o recolhimento do imposto sobre serviços (ISS).

Art. 19 - Será concedido o "habite-se" parcial caso sejam as construções independentes.



Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

Art. 20 - Nenhuma edificação poderá ser utilizada sem a concessão do "habite-se".

CAPÍTULO II
CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I
Dos Terrenos

Art. 21 - Na execução do preparo do terreno e escavações serão obrigatórias as seguintes precauções:

- I - Evitar que as terras alcancem o passeio o leito dos logradouros;
- II - O bota fora dos materiais escavados deve ser realizado com destino a locais autorizados pela Prefeitura;
- III - Adoção de providências que se façam necessárias à sustentação dos prédios vizinhos limítrofes.

SEÇÃO II
Das Fundações

Art. 22 - Toda construção deverá atender às Disposições Municipais vigentes que disponham sobre obras de drenagem e estabilização de taludes.

Parágrafo Único - Em todo projeto, o profissional responsável pela sua autoria, deverá assinar termo de responsabilidade, informando se o terreno apresenta possível instabilidade devido sua inclinação, para que a Secretaria de Obras possa ir ao local e avaliar se é possível ou não a construção.

Art. 23 - As fundações deverão ser feitas dentro do espaço delimitado pelas divisas do lote.

SEÇÃO III
Das Paredes

Art. 24 - As paredes externas de uma edificação serão sempre impermeáveis.

Art. 25 - As espessuras mínimas das paredes de alvenaria de tijolo comum será da 0,10m (dez centímetros).

Art. 26 - Quando executados com outro material, as espessuras deverão oferecer condições de impermeabilização, acústica, resistência e estabilidade equivalentes as do tijolo.

SEÇÃO IV
Dos Pisos e Tetos

Art. 27 - Os pisos dos compartimentos assentados diretamente sobre o solo, deverão ser impermeáveis.

SEÇÃO V
Das Marquises e Toldos

Art. 28 - No caso de locais aonde venha ser dispensado o afastamento frontal, a construção de marquises na fachada das edificações obedecerá as seguintes condições:

- I - serão sempre em balanço;
- II - a face extrema do balanço deverá ficar afastada do meio-fio, no mínimo 0,50m (cinquenta centímetros);
- III - ter a altura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), a partir do ponto mais alto do passeio e o máximo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);
- IV - permitirão o escoamento das águas pluviais exclusivamente, para dentro dos limites do lote;
- V - não prejudicarão a arborização e iluminação pública, assim como não ocultarão placas de nomenclaturas ou numeração.
- VI - fica proibido o uso de barbacãs ou buznotes voltados para o logradouro público.



Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

SEÇÃO VI
Das Coberturas

Art. 29 - As coberturas das edificações serão construídas com material que permitam;
I - perfeita impermeabilização;

Art. 30 - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

SEÇÃO VII
Águas Pluviais

Art. 31 - O terreno circundante às edificações será preparado de modo a permitir franco escoamento das águas pluviais, para as galerias de águas pluviais públicas à jusante, se necessário através de faixa de servidão ou de outra solução aprovada pela Secretaria de Planejamento, Obras e Urbanismo.

§ 1º - É vetado o escoamento para a via pública de águas servidas de qualquer espécie.

§ 2º - Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores e as águas serem canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta ou canalização pública de águas pluviais.

SEÇÃO VIII
Dos Materiais

Art. 32 - As especificações dos materiais a serem empregados em obras, e ou modo de seu emprego, serão estabelecidos nas Normas Técnicas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)

SEÇÃO IX
Das Instalações Sanitárias

Art. 33 - Em caso de não haver rede de distribuição de água, esta poderá ser obtida por meio de poços com tampo, perfurados em cota mais alta em relação à fossa e dela afastada no mínimo 15,00 m (quinze metros).

Art. 34 - Todos os serviços de água e esgoto serão feitos em conformidade com os regulamentos do órgão Municipal ou Estadual competente, e a NBR da ABNT.

Parágrafo Único - O proprietário ou responsável técnico tem a obrigatoriedade de comunicar a Secretaria de Obras, na fase de execução do sistema de esgoto (antes do fechamento das câmaras - fossa, filtro anaeróbio e sumidouro), e aterro das tubulações que as comunicam entre elas, para que a fiscalização possa conferir as medidas propostas pelo responsável pelo projeto, para o aceite da obra pelo menos 05 (cinco) dias úteis antes da previsão de seu fechamento. A falta de comunicação à Secretaria de Obras, implica em demolição de piso e o que for necessário para que a fiscalização possa conferir o sistema de esgoto. Caso não seja possível a verificação por parte da fiscalização, a obra não terá o "habite-se".

SEÇÃO X
Das Circulações em um Mesmo Nível

Art. 35 - As circulações em um mesmo nível de utilização privativa terão largura mínima de 1,00m (hum metro).

Art. 36 - As circulações em um mesmo nível de utilização coletiva, cujo comprimento será calculado a partir das circulações verticais, terão as seguintes dimensões mínimas:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

7

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

- I- uso residencial - largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 10,00 m (dez metros) excedido esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,02 m (dois centímetros) na largura para cada metro ou fração do excesso;
- II- uso comercial - largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para uma extensão máxima de 10,00 m; excedido esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros), na largura para cada metro ou fração do excesso;
- III- acesso aos locais de reunião - largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para locais cuja área destinada a assentos seja igual ou inferior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados); excedida essa área, haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura, para cada 10,00 m² (dez metros quadrados) ou fração do excesso.

§ 1º - Nos hotéis e motéis a largura mínima será de 2,00m (dois metros).

§ 2º - As galerias de lojas comerciais terão a largura mínima de 3,00m (três metros) para uma extensão de no máximo, 15,00m (quinze metros) para cada 5,00m (cinco metros) ou fração do excesso, essa largura será aumentada de 10% (dez por cento).

SEÇÃO XI

Da Circulação em Níveis Diferentes

Art. 37 - Os elementos de circulação que estabelecem a ligação de dois ou mais níveis consecutivos são:

- I - escadas;
- II - rampas;
- III - elevadores.

SUBSEÇÃO I

Das escadas

Art. 38 - As escadas deverão obedecer às normas seguintes:

- I - quando de uso privativo em unidades unifamiliares, a largura mínima será de 0,80 m (oitenta centímetros);
- II - quando de uso nitidamente secundário e eventual, como adegas, pequenos depósitos, casas de máquinas e terraços, a largura mínima será de 0,60m (sessenta centímetros);
- III - quando de uso coletivo, a largura mínima será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e deverá ser de material incombustível.

§ 1º - Os degraus das escadas de uso coletivo não poderão ensejar a formação de leques.

§ 2º - Nas escadas de uso coletivo, sempre que o número de degraus consecutivos exceder a 18 (dezoito) será obrigatório intercalar um patamar com a extensão mínima de 0,80m e com a mesma largura do degrau.

§ 3º - As dimensões dos patamares e dos espelhos dos degraus deverão seguir a seguinte fórmula $2A+B=0,63m$ sendo "A" a altura do espelho e "B" a largura do patamar. Por outro lado, "A" deverá ser inferior a 0,18m e "B" superior a 0,25m.

Art. 39- As escadas do tipo caracol, só serão admitidas para acesso à torres, adegas, jiraus ou casas de máquinas de prédios de uso coletivo ou em unidades residenciais, como segunda escada.

SUBSEÇÃO II

Das Rampas

Art. 40 -- As rampas para uso coletivo não poderão ter largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), e sua inclinação atenderá, no mínimo, à relação 1:8 de altura para comprimento.



Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

Parágrafo Único - Quando houver mudança de direção do lance, deverá haver um patamar horizontal de ligação.

Art. 41 - destinadas à utilização de veículos, as rampas deverão obedecer as seguintes condições:

- I - ter início a partir da distância mínima de 2,00m (dois metros) da linha de testada do lote;
- II - largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) quando construídas em linha reta, a 3,00m (três metros) quando em curva, sujeita esta ao raio mínimo de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);
- III - as rampas que ligarem o pavimento do acesso a até dois pavimentos imediatamente superiores ou inferiores poderão ter inclinação máxima de 20% (vinte por cento), e aqueles que servirem aos pavimentos seguintes, em nível superior ou inferior, poderão ter inclinação máxima de 15% (quinze por cento). Entre as rampas e aquelas com inclinação superior a 15% (quinze por cento) deverá existir circulação horizontal com o comprimento mínimo de 6,00 m (seis metros).

SUBSEÇÃO III
Dos Elevadores

Art. 42 - É obrigatório o assentamento de elevadores, com capacidade adequada nos seguintes casos:

- I - nas edificações hospitalares com mais de um pavimento;
- II - nas edificações residenciais, hoteleiras, comerciais ou mistas com mais de 04 (quatro) pavimentos, aí incluindo os pilotis.

§ 1º - O número de elevadores a serem colocados nas edificações de que trata o Item II deste artigo, obedecerá ao disposto no quadro abaixo.

Pavimentos	4	de 5 em diante
Número mínimo de elevadores	isento	1

§ 2º - Nos casos de obrigatoriedade de assentamento de elevadores, no mínimo todas as unidades deverão ser servidas por 1 (um) elevador com capacidade mínima, atendendo o cálculo de tráfego, conforme as normas da ABNT.

§ 3º - As sobrelojas não precisam ser servidas por elevador.

Art. 43 - A previsão e o assentamento de elevadores não dispensa a construção de escadas.

Art. 44 - A parede fronteira à porta dos elevadores deverá estar afastada de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo.

Art. 45 - Em qualquer dos casos de obrigatoriedade de instalação de elevador, deverá ser satisfeito o cálculo de tráfego, o intervalo de tráfego na forma prevista pela norma adequada ABNT e pelo regulamento para Instalação e Conservação de Aparelhos de Transporte.

SEÇÃO XII
Das Vitrines e Mostruários

Art. 46 - A instalação de vitrines e mostruários será permitida, a critério da Prefeitura Municipal, e desde que não acarrete prejuízos para a ventilação e iluminação prescritas nesta Lei e não perturbem a circulação do público.

Parágrafo Único - Nas paredes externas das lojas será permitida a colocação de mostruário desde que:

- I - tenha o passeio a largura mínima de 2,00m (dois metros);
- II - seja de 0,20m (vinte centímetros), a saliência máxima de qualquer de seus elementos sobre o plano vertical marcado pelo alinhamento do logradouro.



Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

SEÇÃO XIII

Dos Pavimentos de Uso Comum

Art. 47 - Os pavimentos de uso comum terão altura mínima útil de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

Art. 48 - Somente será permitida a construção de unidades multi-residenciais ou mista com seu pavimento térreo no sistema "pilotis" no qual poderá ser edificado apartamento residencial. O citado deverá conter, obrigatoriamente:

- I - entradas, principal e de serviço da edificação, escadas, acessos, circulações e medidores;
- II - área de estacionamento com vagas vinculadas às unidades, em condições tais que permitam a entrada e saída independente de manobras de outros automóveis.

§ 1º - Os itens acima obedecerão às seguintes percentagens máximas de área construída em relação à área de projeção do pavimento tipo, respectivamente:

I-- 30% (trinta por cento);

II - 30% (trinta por cento) no mínimo de 40 m² (quarenta metros quadrados).

§ 2º - Caso haja necessidade de maior número de vagas poderá ser feito estacionamento na parte descoberta do lote, o qual deverá ser apenas arborizado.

§ 3º - A exigência de "pilotis" poderá ser abolida nos seguintes casos:

A - De condomínios horizontais, caso em que a taxa global de utilização não poderá ultrapassar 40% (quarenta por cento).

Nestes casos não haverá a obrigatoriedade de construção em um único bloco.

B - Nos casos de 01 (um) só bloco, mas com apenas 02 (duas) residências.

C - Em agrupamentos de blocos residenciais vinculados a um único condomínio, caso em que a taxa de ocupação não poderá ultrapassar 50% (cinquenta por cento).

D - Tal dispensa também se aplica, se no pavimento térreo forem edificadas lojas.

SEÇÃO XIV

Dos Prismas de Ventilação e Iluminação

Art. 49 - São considerados prismas de Iluminação e Ventilação de uma edificação os espaços livres contidos no limites dos lotes, que ventilam e iluminam os compartimentos.

Art. 50 - A seção horizontal dos prismas de que trata esta seção é definida, de acordo com a figura (anexo 1).

Art. 51 - As seções horizontais mínimas dos prismas de ventilação e iluminação serão proporcionais ao número de pavimentos da edificação conforme a tabela seguinte:

Número de Pavimentos	Dimensões de Seção Horizontal do Prisma	
	PV I	PV
1 pavimento	1,50 X 1,50	1,50 X 1,50
2 pavimentos	2,00 X 2,00	1,50 X 1,50
3 pavimentos até 5 pavimentos	3,00 X 2,00	1,50 X 1,50

§ 1º - Quando as áreas acima servirem somente a banheiros ou sanitários em geral, a dimensão mínima poderá ser de apenas 1,50 m x 1,50 m.

§ 2º - As dimensões mínimas da tabela deste artigo são válidas para alturas de compartimentos até 3,00 (três metros) quando excedida esta dimensão às dimensões estabelecidas na tabela serão aumentadas de 10% (dez por cento) para cada metro ou fração de metro de acréscimo.

Art. 52 - O vão de Iluminação e ventilação de qualquer compartimento só poderá abrir para prisma cuja área da seção horizontal atenda ao estabelecido no artigo anterior.



Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

Art. 53 - A seção horizontal mínima de um prisma de ventilação e iluminação, poderá ter forma retangular desde que:

- I - o lado menor tenha pelo menos 70% (setenta por cento) das dimensões estabelecidas na tabela do art. 51, respeitada a distancia mínima do 1,50 m das aberturas no lote vizinho na parede paralela à linha divisória;
- II - o lado maior tenha dimensão necessária a manter a mesma área resultante das dimensões estabelecidas na referida tabela.

SEÇÃO XV

Dos Afastamentos

Art. 54 - Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro da área urbana deverão obedecer a um afastamento mínimo de 3,00m (três metros) em relação ao alinhamento do terreno. No caso de loteamento a ser aprovado ou a ser implantado, a distância mínima será de 5(cinco) metros.

§ 1º - Nos loteamentos que venham a ser aprovados ou que estejam ou venham a ser urbanizados deverão ser respeitados os afastamentos laterais que correspondam a, no mínimo, 25% (vinte o cinco por cento) da testada do lote, dividido nos lados. Nenhum dos afastamentos poderá ser inferior a 1,50m.

§ 2º - Será permitida a construção de edícula sem afastamento no fundo do terreno, com no máximo 30,00 m², respeitando os afastamentos laterais e taxa máxima de ocupação para a área.

§ 3º - O afastamento determinado no caput deste artigo poderá ser dispensado nos setores comerciais que serão regulados através de Decreto do Executivo Municipal.

Art. 55 - Nas edificações será permitido o balanço acima do pavimento de acesso desde que não ultrapasse um vigésimo da largura do logradouro, não podendo exceder o limite máximo do 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 1º - Para o cálculo do balanço, à largura logradouro, poderão ser adicionadas às profundidades dos afastamentos obrigatórios em ambos os lados, salvo determinação específica, em ato especial, quanto à permissibilidade da execução do balanço;

§ 2º - Quando a edificação apresentar diversas fachadas voltadas para logradouros públicos este artigo é aplicável a cada uma delas.

Art. 56 - Aos prédios industriais somente será permitida a construção em áreas previamente determinadas pela Municipalidade para este fim, em lotes de área nunca inferior a 800,00m² (oitocentos metros quadrados) e cuja largura mínima seja de 20,00m (vinte metros) obedecendo ao que se segue:

I - afastamento de uma das divisas laterais de no mínimo 4,00 (quatro metros) sendo observado a não contigüidade das paredes dos prédios e cabendo à Prefeitura Municipal estabelecer o sentido obrigatório do afastamento;

II - afastamento mínimo de 6,00m (seis metros) da divisa com o passeio sendo permitido neste espaço pátio de estacionamento.

SEÇÃO XVI

Da Altura das Edificações

Art. 57 - O gabarito máximo é de 04 (quatro) pavimentos tipo, 01 (uma) cobertura c/ ocupação máxima de 50 % da área do apartamento, 02 (dois) pavimentos de garagem e/ou lojas, sendo respeitado o espaço mínimo de 01 vaga de automóvel padronizada conforme Art. 92, para cada unidade de loja ou apartamento de 02 (dois) quartos, sendo acrescida 01 (uma) vaga para cada quarto acima do segundo.

Parágrafo Único - Será permitida a construção da cobertura, somente com acesso interno pelo apartamento do último pavimento tipo.

§ 1º - Nos casos de hotéis e flats, a altura será analisada sob o aspecto de integração na paisagem, desnível da cota de soleira referida ao logradouro de acesso e relação entre altura e a taxa de ocupação que prevalecerá sobre aquelas determinadas no artigo 60 (Anexo I).

§ 2º - Nas localidades de Apará, Ibicuí, Ribeira, Praia Grande, Praia Brava e Guiti o limite do gabarito será limitado a 03 pavimentos.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

11

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

§ 3º - Na Zona Costeira, o gabarito está limitado a 02 (dois) pavimentos acima da cota do logradouro de acesso.

SEÇÃO XVII
Das Taxas de Ocupação

Art. 58 - Para as construções residenciais a taxa de ocupação não poderá exceder a 70% (setenta por cento) da área do lote nos loteamentos mais antigos, assim considerados os aprovados antes de 1994.

§ 1º - Para loteamentos aprovados posteriormente, a taxa máxima será de 50% (cinquenta por cento).

§ 2º - Para os lotes situados na Zona Costeira, a taxa máxima de ocupação será de 30% (trinta por cento).

Art. 59 - Para as construções comerciais e industriais, a taxa de ocupação poderá atingir até o máximo de 80% (oitenta por cento) de área total do terreno, respeitando-se os afastamentos estabelecidos na Seção XV.

Parágrafo Único -- Na Zona Costeira prevalece a taxa de ocupação determinada no § 2 do artigo 58.

CAPÍTULO III
CLASSIFICAÇÃO DOS TIPOS DE EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I
Generalidades

Art. 60 - Conforme utilização a que se destinam, as edificações, classificam-se em:

I - Residenciais

II - Não-residenciais

III - Mistas

SEÇÃO II
Edificações Residenciais

Art. 61 - As edificações residenciais, segundo o tipo de utilização de suas unidades, podem ser privadas ou coletivas.

§ 1º - As edificações residenciais privativas são unifamiliares ou multifamiliares.

§ 2º - A edificação é considerada unifamiliar quando nela existir uma única unidade residencial. Será multifamiliar quando existirem, na mesma edificação, 02 (duas) ou mais unidades residenciais.

§ 3º - As edificações residenciais multifamiliares são permanentes ou transitórias, conforme o tempo de utilização de suas unidades: as permanentes são os edifícios de apartamentos e a parte residencial das edificações mistas; as transitórias são os hotéis, motéis e congêneres.

§ 4º - As edificações residenciais coletivas são aquelas nas quais as atividades residenciais se desenvolvem em compartimentos de utilização coletiva (dormitórios, salões de refeições, instalações sanitárias comuns), tais como em internatos, pensionatos e asilos.

SEÇÃO I
Das Edificações Multifamiliares

Art. 62 - As edificações residenciais multifamiliares permanentes possuirão sempre:

I - Caixa de distribuição de correspondência em local de fácil acesso, no pavimento em nível da via pública;

II - reservatório de água na parte superior do prédio, com capacidade de 200 (duzentos) litros para cada quarto e sala existente mais reserva de incêndio e, se necessário, bomba para o transporte vertical de água até aquele reservatório;



Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

Art. 63 - As edificações multifamiliares transitórias (hotéis, motéis ou congêneres) atenderão as seguintes exigências:

I - instalação sanitária e local para banho, na proporção mínima de 01 (um) para cada unidade.

II - instalação sanitária para o pessoal de serviço, independente e separada das destinadas aos hóspedes.

III - locais destinados aos serviços de restaurantes, copa, cozinha e sala de estar.

SEÇÃO III

Das Edificações Não Residenciais

Art. 64 - As edificações não residenciais são aquelas destinadas a:

I - uso industrial;

II - comércio, negócios e atividades profissionais;

III - estabelecimentos escolares;

IV - estabelecimentos hospitalares e laboratórios;

V - locais de reunião;

VI - usos especiais diversos.

Art. 65 - Toda unidade não residencial terá sempre instalação sanitária privativa.

Art. 66 -- Toda edificação de uso Industrial deverá atender as disposições específicas da legislação Federal, Estadual e Municipal vigente.

Parágrafo Único - será exigido, pela Prefeitura, ouvido o parecer da FEEMA, Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente, tratamento do despejo Industrial em função do tipo e do porte da indústria.

Art. 67 - As unidades destinadas ao comércio, negócios a atividades profissionais são as lojas e salas comerciais.

Art. 68 - As edificações que, no todo ou em parte, abrigarem unidades destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais, além dos demais dispositivos desta Lei, atenderão as condições previstas nos artigos 57 e 63.

Parágrafo Único - Tais edificações terão também, obrigatoriamente, marquises ou galeria coberta, nas seguintes condições:

I - em toda a extensão da testada;

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

Art. 69 - Nas edificações onde, no todo ou em parte, se processarem o manuseio, fabricação ou venda de gêneros alimentícios, deverão ser satisfeitas todas as normas exigidas pela Secretaria de Estado de Saúde, e pelo Código de Posturas Municipal.

Art. 70 - As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e laboratórios de análise e pesquisa obedecerão às condições estabelecidos pela Secretaria do Estado de Saúde, e pelo Código de Postura Municipal.

Art. 71 - As edificações destinadas a estabelecimentos escolares obedecerão às condições estabelecidas pela Secretaria de Estado de Educação e Cultura.

Art. 72 - São considerados como edificações de usos especiais diversos

I - os depósitos de explosivos, munições e inflamáveis;

II - os depósitos de armazenagem;

III - os locais para estacionamento ou guarda de veículos e os postos de serviços e de abastecimento de veículos.

Art. 73 - Nas edificações para postos de abastecimento de veículos, além das normas que forem apresentadas neste regulamento, serão observadas disposições Municipais e Estaduais concernentes aos inflamáveis.



Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

Art. 74 - A limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados, de modo a impedir que a poeira e as águas sejam levadas para o logradouro público e para caixas de gordura separadas das galerias, antes de serem lançadas na rede geral.

Art. 75 - Os postos de serviço e de abastecimento de veículos deverão possuir compartimento para uso dos empregados e instalações sanitárias com chuveiros.

Parágrafo Único - Os estabelecimentos mencionados acima também deverão possuir instalações sanitárias para os usuários, separados das de empregados, no mínimo de duas unidades, sendo uma para cada sexo.

SEÇÃO IV
Das Edificações Mistas

Art. 76 - As edificações mistas são aquelas destinadas a abrigar as atividades de diferentes usos.

Art. 77 - A parte residencial das edificações mistas deverá ter acesso isolado e independente dos demais, inclusive vagas de garagem conforme Art. 57.

SEÇÃO V
Das habitações Proletárias

Art. 78 - Será permitida nas zonas 04 e 05 a construção de casas proletárias, constituídas de um único pavimento, de área não superior a cinquenta metros quadrados (50,00m²). A licença só será concedida se o requerente comprovar que a renda familiar é igual ou inferior a dois salários mínimos.

Art. 79 - A Prefeitura terá, à disposição dos interessados vários tipos de projetos para as construções de que trata este Capítulo o que serão fornecidos mediante o pagamento da taxa única de 01 (uma) UFIR-RJ independente de qualquer outra contribuição.

Art. 80 - Os Projetos referidos no artigo anterior serão organizados em três classes, de acordo com o seguinte:

Classe A - um quarto, uma sala, cozinha, gabinete sanitário e varanda;

Classe B - dois quartos, uma sala, cozinha, gabinete sanitário e varanda.

§ 1º - Serão fornecidos plantas variantes, dentro das classes já vistas.

§ 2º - No caso de inviabilidade de se implantar os projetos já elaborados como padrões, a prefeitura fará um novo que melhor venha a se adequar.

Art. 81 - Todo aquele que desejar construir habitação proletária segundo Projeto tipo oficial, deverá requerer a necessária licença, declarando a classe do Projeto escolhido e o local da construção.

Parágrafo Único - A Prefeitura fará entrega à parte, do Projeto aprovado.

Art. 82 - Os Projetos discriminados no Art. 79, estão isentos da obrigatoriedade da assinatura de autoria de profissional habilitado atribuindo-se a responsabilidade técnica à secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano.

Art. 83 - Aquela que requerer licença para construção Classe B, terá direito, desde que o solicite, ao "aceite de obras" provisório, logo que conclua a parte do Projeto que corresponde a Classe A.

Parágrafo Único - O "Aceite" definitivo, será concedido depois de concluídas as obras.



Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

Art. 84 - Na vigência do "aceite de obras" provisório, a casa ficará isenta de impostos que passarão a ser cobrados com a redução de 50% (cinquenta por cento), depois de concedido o "habite-se" definitivo.

Parágrafo Único - Os favores contidos neste artigo deixaram de ser concedidos nos casos de sublocações ou locação de casas.

Art. 85 - É permitido a qualquer Empresa a construção de casas proletárias, onde tais edificações foram permitidas e desde que se destinem, exclusivamente, a ser vendidas à vista ou à prestação, sendo, no entanto proibida a venda de mais de uma casa a cada pessoa.

§ 1º - A licença para essas construções, vigorará durante um ano, devendo nesse prazo as obras do conjunto de residenciais estarem concluídas, com o cumprimento de todas as exigências deste Capítulo para tais construções.

§ 2º - A parte fará requerimento à Prefeitura com o compromisso de diligenciar no sentido de serem vendidos os prédios e pagará pelo Projeto Oficial uma importância por prédio, a ser fixada pela Prefeitura no regime tributário.

§ 3º - As casas construídas nas condições referidas neste artigo ficarão, enquanto não vendidas, isenta de impostos e taxas pelo prazo máximo de um ano e depois de vendidas à vista ou a prazo, gozarão de redução de 50% (cinquenta por cento) nos impostos, sendo prorrogável o prazo por mais um ano. Será terminantemente proibido a locação de quaisquer dos imóveis. Findo o prazo final, o imóvel perderá o direito a isenção nas taxas e impostos, sendo obrigado o construtor a recolher a diferença com multa e juros conforme manda a Lei 28/94.

CAPITULO IV
DAS CONDIÇÕES GERAIS DOS COMPARTIMENTOS

SEÇÃO I
Generalidades

Art. 86 - Os compartimentos, de maneira geral, obedecerão a limites mínimos de:

- I - área de piso
- II - largura
- III - altura do pé direito
- IV - vãos de acesso
- V - vãos de iluminação e ventilação

Art. 87 - Os vãos de iluminação e ventilação serão dimensionados para cada tipo de utilização dos compartimentos e suas dimensões calculadas, de acordo com o que estabelece a seção II deste capítulo.

Art. 88 - O pé-direito de um compartimento, distância medida entre o piso e o teto, deve ser mantido constante em toda a área do mesmo, não sendo admitidos rebaixos ou saliências no teto que possam alterar essa dimensão para menos que o limite mínimo.

Art. 89 - A subdivisão de compartimentos, com paredes que cheguem até o teto, só será Permitida quando os compartimentos resultantes atenderem, total e simultaneamente a todas as normas desta Lei, no que lhes forem aplicáveis.

Art. 90 - Nas lojas comerciais, galpões ou grandes áreas cobertas será permitida a construção de jiraus desde que satisfaçam as seguintes condições:

- I - não prejudicar as condições de iluminação e ventilação do compartimento onde for construído e contar com o que estabelece esta Lei.
- II - ocupar área equivalente, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento onde for construído;
- III - ter altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e deixar com esta mesma altura o espaço que ficar sob sua projeção no piso do compartimento onde for construído;
- IV - quando os jiraus forem destinados a depósitos deverão ter altura mínima de 1,90m (um metro e noventa centímetros) e escada de acesso móvel.



Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

Art. 91 – Os compartimentos obedecerão as seguintes condições quanto às dimensões mínimas:

Compartimentos	Área	Largura	Altura	Largura do Vão de Acesso
Dormitórios				
Quando em hotéis ou motéis	12,00	2,00	2,80	0,70
Residenciais permanentes	9,00	2,00	2,80	0,70
de serviço	6,00	2,00	2,80	0,60
Salas	12,00	2,00	2,80	0,80
Banheiro Social	2,50	1,20	2,30	0,60
Banheiro de Serviço	1,50	0,80	2,30	0,60
Copa	4,00	1,50	2,30	0,70
Cozinha	4,00	1,50	2,30	0,70
Circulação Interna de uma unidade	-	-	2,30	1,00
Área de Serviço Coberta	4,00	1,50	2,30	0,70
Garagem (por veículo)	15,00	2,50	2,50	2,50
Salas Comerciais de Negócios e Atividades	15,00	3,00	2,30	0,80
Profissionais*	15,00	3,00	3,00	1,00
Lojas	20,00	3,00	3,00	1,00
Sobrelojas	**	**	**	**
Locais de Reunião (cinema, auditório, etc.)	**	**	**	**
Salão de Espera para o Público	**	**	**	1,00
Circulação Comum				

* inclusive instalações sanitárias

** Legislação especial

I - os armários fixos serão computados no cálculo das áreas;

II - a profundidade dos cômodos não poderá exceder;

III - as portas que se comunicarem com exterior terão sempre a largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

IV - a altura mínima dos vãos de acesso será sempre de 2,00 (dois metros).

Art. 92 - Toda unidade residencial será constituída, no mínimo, de três Compartimentos: uma sala e/ou dormitório, cozinha e banheiro.

Parágrafo Único - O banheiro deverá constar, no mínimo de: chuveiro ou banheira, pia e vaso sanitário. Os toietes ficam dispensados de chuveiro ou banheira.

Art. 93 - A existência de quarto de serviço em uma unidade residencial implica na existência de banheiro de serviço.

Art. 94 - As cozinhas, copas, banheiros, lavatórios, instalações sanitárias e locais para despejo de lixo terão paredes e pisos revestidos com material impermeável, que ofereça as características de impermeabilidade, como a dos azulejos e ladrilhos de cerâmica, devidamente comprovada pelos institutos de tecnologia oficiais.

§ 1º - As cozinhas, copas, banheiros, lavatórios e instalações sanitárias deverão ter as paredes revestidas com material impermeável até a altura mínima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º - Será permitido nos garagens e terraços o piso de cimento liso, devidamente impermeabilizado, sobre base de 0,10m (dez centímetros) de espessura com escoamento de água para fossas ou outros dispositivos ligados ao sistema de esgoto.

Art. 95 - Os banheiros e instalações sanitárias não poderão ter comunicação direta com cozinhas.



Prefeitura Municipal de Mangaratiba
Gabinete do Prefeito

Art. 96 - As cozinhas não poderão ter ligação direta com dormitórios

Art. 97 - As lavanderias obedecerão às disposições referentes às cozinhas para todos os efeitos.

Art. 98 - As garagens, compartimentos destinados exclusivamente à guarda de veículos, obedecerão as seguintes condições:

I - não poderão ter comunicação direta com dormitórios;

II - serão sempre dotados de aberturas que garantam a ventilação permanente.

Art. 99 - As edículas destinadas à permanência diurna ou noturna obedecerão às disposições desta Lei como se fossem edificação principal, conforme código geral em questão.

SEÇÃO II

Do Vão de Iluminação e Ventilação

Art. 100 - Todo e qualquer compartimento deverá ter comunicação com o exterior através de vãos ou dutos pelos quais se fará a iluminação e ventilação ou só a ventilação.

Parágrafo Único - Exclui-se desta exigência as circulações internas de uma unidade

Art. 101 - Só poderão se comunicar com o exterior através de dutos de ventilação os seguintes compartimentos:

- I- Auditórios e "hall";
- II- Cinemas;
- III- Teatros;
- IV- Salões de exposições;
- V- Circulações;
- VI- Salas de espera em geral;
- VII- Subsolos
- VIII- Sanitários.

Parágrafo único - Os locais designados nos incisos deste artigo deverão ser providos de equipamentos mecânicos de renovação e/ou condicionamento de ar, cujo projeto deverá ser aprovado pelo Secretário Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano.

Art. 102 - Nos dormitórios a vedação de um vão de iluminação e ventilação será feita de maneira a permitir simultaneamente o escurecimento e ventilação dos mesmos.

Art. 103 - Os vãos de iluminação e ventilação, quando vedados, deverão ser providos de dispositivos que permitam a ventilação permanente dos compartimentos para os quais abram.

Art. 104 - O vão que ventila um terraço coberto terá sua largura igual à dimensão deste terraço, adjacente ao prisma de ventilação que com ele se comunica; a largura mínima deste vão será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a sua altura não poderá ser inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 105-- Nenhum vão poderá iluminar e ventilar pontos do compartimento que dele distem mais de duas vezes e meia o valor da altura deste compartimento; se o vão se localizar em reentrância do compartimento o fator acima será 2 (dois).

Parágrafo Único - O limite de duas vezes e meia o valor da altura do compartimento poderá ser excedido desde que seja dada uma área ao vão de iluminação e ventilação igual a no mínimo 1/4 (um quarto) da área do compartimento iluminar e ventilar; esta regra não se aplica nos compartimentos em reentrância.



Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

Art. 106 --A soma total da(s) área(s), do(s) vão(s) de iluminação e ventilação de um compartimento de permanência prolongada terá seu valor mínimo equivalente a 1/6 (um sexto) da área desse compartimento, nos casos de permanência prolongada. Quando se tratar de cômodo de uso transitório, a relação será de 1/8 (um oitavo).

Art. 107 - A área da seção dos dutos de ventilação será compatível com o volume de ar a renovar ou condicionar.

Art. 108 - Quando a janela de algum compartimento se verificar de frente para um pano cego de parede, esta não poderá ter distância, até a parede, menor que a sua largura, obedecendo ao afastamento mínimo de 1,50 m.

Art. 109 - Quando a construção em um lote puder acarretar prejuízo para um ponto panorâmico ou para um aspecto paisagístico da Cidade, a Prefeitura poderá determinar a altura máxima da construção e a localização obrigatória para a mesma no terreno, impondo a preservação de espaços livres e desembaraçados de qualquer obstáculo, de forma a permitir a visibilidade do panorama para o observador colocado no logradouro.

Art. 110- Os casos omissos ficarão a critério do Executivo.

Art. 111- O município será dividido, em zonas para efeito de cobrança de IPTU e regulamentação das construções.

Estas zonas serão divididas da seguinte maneira:

- a) Zona Especial – Localizada em áreas nobres;
- b) Zona 1A – Localizada nas áreas costeiras;
- c) Zona 1B – Localizada nas ruas de frente para a praia, sem bloquear o acesso a pedestres, ao banho;
- d) Zona 1C – Localizada nas ruas transversais e paralelas, por traz da rua da praia;
- e) Zona 2, Zona 3 e Zona 4, conforme mapeamento;
- f) Zona 5A – Localizada nas áreas consideradas carentes;
- g) Zona 5B – Localizada nas áreas consideradas de expansão urbana.

Parágrafo Único – Os imóveis localizados em ilhas terão legislação posterior.

Art. 112 – Na zona especial, nos novos loteamentos, serão permitidos a construção de prédios unifamiliares, em lotes não inferiores a 360,00 m², com testada não inferior a 12,00 m, com as devidas licenças dos órgãos ambientais. O gabarito não deverá ser superior a 02 (dois) pavimentos, com taxa máxima de ocupação de 40% e o segundo pavimento com taxa máxima de ocupação de 50% do 1º pavimento. Não será permitido o desmembramento em lotes nem divisão por fração ideal para lotes menores que 720,00 m².

Art. 113 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mangaratiba, 06 de abril de 2006.

Aarão de Moura Brito Neto
Prefeito



Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

ANEXO 1

I - FIGURA A QUE SE REFERE O ARTIGO 51.

- A - Edificações com afastamento frontal
B - Edificações previstas no §3º do Art. 54.

II - CONDIÇÕES EXIGIDAS PARA ANÁLISE A QUE SE REFERE O §1º DO ART.68.

São requisitos obrigatórios:

- 1 - A edificação terá que ser afastada das divisas;
- 2 - O afastamento mínimo das divisas será de 20% (vinte por cento) da testada do lote.
- 3 - O afastamento frontal mínimo será de 6,00m (seis metros);
- 4 - No caso de vários blocos em um mesmo lote, a divisa imaginária será a linha mediana perpendicular à menor distância entre 2 blocos.
- 5 - A Área Total Máxima a Edificar será obtida pela fórmula:
$$ATE = 3,5 \times AL$$

Onde: ATE = Área total a edificar - Somatório da área dos pavimentos

AL = Área do lote.

TABELA DE MULTAS

(UFERJ / M²)

TIPO DA INFRAÇÃO	PADRÃO DA CONSTRUÇÃO								
	2ª CATEGORIA			1ª CATEGORIA			CATEGORIA LUXO		
	Até 50m²	De 51 a 150m²	Acima de 151m²	Até 50m²	De 51 a 150m²	Acima de 151m²	Até 50m²	De 51 a 150m²	Acima de 151m²
Obra executada sem licença, mas de acordo com o Código de Obras.	4%	6%	8%	6%	8%	10%	8%	10%	12%
Obra executada sem licença, mas em desacordo com o Código de Obras.	6%	8%	10%	8%	10%	12%	10%	12%	14%
Obra executada com licença, em desacordo com o projeto aprovado, mas de acordo com o Código de Obras.	1%	2%	3%	2%	3%	4%	3%	4%	5%
Obra executada com licença, em desacordo com o projeto aprovado e em desacordo com o Código de Obras.	4%	6%	8%	6%	8%	10%	8%	10%	12%