

PONTA

LEI Nº 28, DE 09 DE DEZEMBRO DE 1977.

" Institui o Código de Obras do Município
de Mangaratiba "

O PREFEITO MUNICIPAL DE MANGARATIBA

Faço saber que a Câmara Municipal de Mangaratiba a
provou e eu sanciono a seguinte

L E I:

CAPÍTULO I

Licenciamento

SEÇÃO I

Condições 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 do profissional habilitado.

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

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

Art. 2º - Os projetos deverão estar de acordo com a legislação vigente sobre zoneamento e loteamento, construção e, taludes e encostas, e demais legislação municipal pertinente.

SEÇÃO II

Da Aprovação do Projeto

Art. 3º - Os requerimentos de aprovação de projetos

serão apresentados em obediência às normas estabelecidas nesta lei de acordo com a espécie da obra conforme seja a construção, ampliação, reforma ou demolição.

§ 1º - Os projetos são apresentados em pranchas, com dimensões mínimas de 0,21m x 0,297m (vinte e um por vinte e nove vígula sete centímetros), deverão ser juntadas três cópias heliográficas de cada uma delas, e constará dos seguintes elementos:

I - planta baixa de cada pavimento, determinando 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 de cobertura com as indicações dos caimentos;

V - planta de situação (locação) da construção, indicando sua posição em relação às divisas e à quadra, devidamente cotadas e sua orientação;

VI - planta das instalações de esgoto e águas pluviais.

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

§ 3º - Poderá ser exigida, a critério da Prefeitura, a apresentação do cálculo de estruturas, assim como outros detalhes necessários ao bom entendimento e execução da obra.

Art. 4º - As escalas mínimas serão:

I) de 1:500 para as plantas de situação;

II) de 1:50 para as plantas baixas e de cobertura;

III) de 1:50 para as fachadas;

IV) de 1:50 para os cortes;

V) de 1:25 para os detalhes;

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

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

§ 3º - Em caso de incoerência prevalecerá o valor co
tado.

Art. 5º - No caso de reformas 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 proprie
tário, pelo autor do projeto (arquiteto, engenheiro civil ou de
título equivalente conforme legislação federal) e pelo profis
sional responsável pela obra. Após visadas, duas cópias serão en
tregues ao proprietário, juntamente com a licença de construção,
devendo permanecer na obra uma cópia da licença, e das plantas a
provadas para eventual apresentação à fiscalização.

Art. 7º - A obra deverá ser iniciada dentro do prazo
de 120 dias, contados a partir da expedição da licença e deverá
estar terminada no prazo máximo de 360 dias, contados a partir
do mesmo prazo, por cada pavimento previsto. As eventuais pro
rrogações serão concedidas após requerimento do proprietário, abe
decido o prazo máximo acima referido.

Art. 8º - Poderá ser requerida a aprovação do projeto
independentemente da Licença de Construção, hipótese em que as
pranchas serão assinadas somente pelo proprietário e pelo autor
do projeto.

Parágrafo Único - O prazo de validade da aprovação do
projeto será de 6 (seis) meses.

SEÇÃO III

Da Execução da Obra

Art. 9º - No local da obra deverá ser afixada, de mo
delo visível, uma placa nas dimensões mínimas de 0,40 x 0,60m(qua
renta por sessenta centímetros), indicando:

- I - nome do autor do projeto e do responsável pela

obra, título profissional e número do registro no CREA.

II - nome da firma executora da obra, endereço do escritório ou residência dos profissionais e seus respectivos registros no CREA.

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

§ 1º - Excentuem-se dessa exigência os muros e grades inferiores a 2 (dois) metros de altura.

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

Art. 11º - 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. 12º - As vistorias das obras no Município serão feitas por qualquer funcionário competente da Prefeitura.

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

§ 2º - O fiscal municipal, anotando a infração, embargará imediatamente a obra e notificará o proprietário, ou responsável para que, em 5 (cinco) dias úteis a contar da data do embargo, preste esclarecimentos sobre a situação da mesma.

§ 3º - Quando não for aprovada a regularidade, ou legalidade da obra pelo seu proprietário ou responsável, no prazo estipulado no parágrafo anterior, aplicar-se-á a multa correspondente à infração.

Art. 13º - A obra, em qualquer fase, erguida sem a respectiva licença, ou em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura, estará sujeita a embargo e à multa de 1 (uma) a 10 (dez) UFERJs, e à demolição nos casos previstos nesta lei.

§ 1º - A multa estipulada será elevada ao dobro se, em um prazo de 72 (setenta e duas) horas, não for paralizada a obra.

§ 2º - Se decorridos 5 (cinco) dias após o embargo persistir a desobediência, independentemente das multas aplicadas, será requisitada força policial para impedir a construção ou proceder-se a demolição.

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

Art. 14º - O arbitramento da multa, levando em conta a área construída, o padrão da construção, e a gravidade da infração, será o especificado no quadro em 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 a multa, e não efetuado seu pagamento nos 30 (trinta) dias subsequentes, o débito estará sujeito a juros legais, multa de 10% (dez por cento) sobre seu valor e à correção monetária mensal.

Art. 15º - Estarão sujeitos à 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 de construção, e cuja aprovação seja tecnicamente inviável;

II - construção feita em desacordo com projeto aprovado e cuja regularização seja tecnicamente inviável;

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

Parágrafo Único - A pena de demolição será aplicada se não forem satisfeitas as exigências dentro do prazo concedido.

SEÇÃO V

Da Aceitação da Obra

Art. 16º - A obra só será considerada concluída quando

estiver em fase final de pintura, sem entulho, já estado concluí
dos todos os demais itens, inclusive os referentes às instala
ções de esgotos e águas pluviais.

Art. 17º - Após a conclusão da obra deverá ser reque
rido o "habite-se", quando então será feita a vistoria da Pre
feitura.

Art. 18º - Realizada a vistoria, e estando as obras
executadas de acordo com o projeto aprovado, a Prefeitura con
cerá o "habite-se", tão logo seja comprovado o recolhimento do
Imposto sobre Serviços (ISS).

Art. 19º - Será concedido "Habite-se Parcial", a juí
zo do Departamento de Obras e Serviços Públicos.

Art. 20º - 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 esca
vações serão obrigatórias as seguintes precauções:

I - evitar que as terras alcancem o passeio e o leito
dos lgradouros;

II - o bota-fora dos materiais escavados deve ser rea
lizado com destino a locais determinados 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 esta
bilização de taludes.

Art. 23 - As fundações deverão ser feitas dentro do es

paço delimitado pelas divisas do lote.

SEÇÃO III

Das Paredes

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

Art. 25 - As espessuras mínimas das paredes de alve
naria de tijolo comum será de 0,15m (quinze centímetros).

Art. 26^a - Quando executados com outro material, as
espessuras deverão oferecer condições de impermeabilização, acú
stica, resistência e estabilidade equivalente às do tijolo.

SEÇÃO IV

Das Pisos e Tetos

Art. 27 - Os pisos e tetos serão executados com mate
rial incombustível.

Art. 28 - Os pisos dos compartimentos, assentes dire
tamente sobre o solo, deverão ser impermeáveis.

SEÇÃO V

Das Marquises e Toldos

Art. 29 - 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 2,50m (dois metros e cin
quenta centímetros), a partir do ponto mais alto do passeio, e o
máximo de 4,00m (quatro metros);

IV - permitirão o escoamento das águas pluviais, exclu
sivamente, para dentro dos limites do lote;

V - não prejudicarão a arborização e iluminação públi
cas, assim como não ocultarão placas de nomenclatura ou numera
ção.

SEÇÃO VI

Das Coberturas

Art. 30 - As coberturas das edificações serão construídas com material que permitam:

- I - perfeita impermeabilização;
- II - isolamento térmico.

Art. 31 - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o desague sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

SEÇÃO VII

Águas Pluviais

Art. 32 - 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 pelo Departamento de Obras e Serviços Públicos.

§ 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. 33 - As especificações dos materiais a serem empregados em obra, e o modo de seu emprego, serão estabelecidos nas Normas Técnicas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

SEÇÃO IX

Das Instalações Sanitárias

Art. 34 - É obrigatória a ligação da rede domiciliar

às redes gerais de água e esgoto, quando tais redes existirem na via pública em frente à construção.

§ 1º - Será obrigatória a construção de fossa séptica cujo afluente será lançado numa fossa seca e as águas servidas serão lançadas na rede de águas pluviais.

§ 2º - Em situação em que não haja rede ou galeria será obrigatória a existência de sistema de fossa-sumidouro afastada no mínimo 5,00m (cinco metros) da divisa.

§ 3º - Em caso de não haver rede de distribuição de água esta poderá ser obtida por meio de poços com tempo, perfurados em cota mais alta em relação à fossa e dela afastada no mínimo 15,00m (quinze metros).

Art. 35º - Todos os serviços de água e esgoto serão feitos em conformidade com os regulamentos do órgão municipal ou estadual competente.

SEÇÃO X

Da Segurança Contra Incêndios

Art. 36 - Toda a edificação deverá sempre obedecer às condições impostas pelo Corpo de Bombeiros.

SEÇÃO XI

Das Circulações em um Mesmo Nível

Art. 37 - As circulações em um mesmo nível, de utilização privativa, terão largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 38 - As circulações em um mesmo nível, de utilização coletiva, cujo comprimento será calculado a partir das circulações verticais, terão as seguintes dimensões mínimas:

I)- uso residencial - largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 10,00m (dez metros); excedido esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,02m (dois centímetros), na largura, para cada metro ou fração do excesso;

II) uso comercial - largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 10,00m (dez metros); 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 500,00m², - (quinhentos metros quadrados); excedida essa área, haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura, para cada 10,00m² (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 5,00, (cinco metros) ou fração do excesso, essa largura será aumentada de 10% (dez por cento).

SEÇÃO XII

Da Circulação em Níveis Diferentes

Art. 39 - Os elementos de circulação que estabelecem a ligação de 2 (dois) ou mais níveis consecutivos são:

- I) escadas
- II) rampas
- III) elevadores

Subseção I

Das Escadas

Art. 40 - As escadas deverão obedecer as normas seguintes:

- I) quando de uso privativo em unidades unifamiliares, a largura mínima será de 0,80m (oitenta centímetros);

II) quando de uso nitidamente secundário e eventual, como adegas, pequenos depósitos e casas de máquinas, 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 não poderão ser balanceados ensejando 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 $\frac{1}{2} 2A B = 0,63m$, 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. 41 - As escadas do tipo marinho, caracol ou em leque, só serão admitidas para acesso a torres, adegas, jirais ou casas de máquinas ou a 2ª escada de uma mesma unidade residencial.

Subseção II

Das Rampas

Art. 42 - 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.

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

Art. 43 - Quando destinadas à utilização de veículos, as rampas deverão obedecer às seguintes condições:

I) ter início a partir da distância mínima de 2,00, (dois metros) da linha de testada da edificação;

II) largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando construídas em linha reta, e 3,00m (três metros) quando em curva, sujeita esta ao raio mínimo de 5,50m (cin

co 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 aquelas que servirem aos pavimentos seguintes, em nível superior ou inferior, poderão ter inclinação máxima de 15% (quinze por cento). Entre estas rampas e aquelas com inclinação superior a 15% (quinze por cento) deverá existir circulação horizontal com o comprimento mínimo de 6,00m (seis metros).

Subseção III

Dos Elevadores

Art. 44 - 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 ou mistas com mais de 4 (quatro) pavimentos, ai incluído o pilotis.

§ 1º - O número de elevadores a serem colocados nas edificações de que trata o item 2 deste artigo, obedecerá ao disposto no quadro abaixo

Pavimentos	4	5	6 a 8
Número mínimo de elevadores	isento	1	2

§ 2º - Nos casos de obrigatoriedade de assentamento de 2 (dois) elevadores, no mínimo, todas as unidades deverão ser servidas pelos 2 (dois) elevadores.

§ 3º - Nos casos de assentamento de 1 (um) elevador, no mínimo, todas as unidades deverão ser servidas por ele.

§ 4º - As sobrelojas não precisam ser servidas por elevador.

Art. 45 - A previsão e o assentamento de elevadores não

dispensa a construção de escadas.

Art. 46 - A parede fronteira à porta dos elevadores deverá estar afastada de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo.

Art. 47º- Em qualquer dos casos de obrigatoriedade de ingtalação de elevador, deverá ser satisfeito o cálculo de tráfego e intervalo de tráfego, na forma prevista pela norma adequada da ABNT e pelo regulamento para Instalação e Conservação de Aparelhos de Transporte.

SEÇÃO XIII

Das Vitrines e Mostruários

Art. 48 - A instalação de vitrines e mostruário 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;

SEÇÃO XIV

Dos Pavimentos de Uso Comum

Art. 49 - Os pavimentos de uso comum, obrigatórios ou não, terão altura mínima útil de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) e máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

Art. 50 - Somente será permitida a construção de um único bloco em cada lote e este deverá ter seu pavimento térreo no sistema "pilotis", no qual não poderá ser edificado apartamento residencial. O citado edifício deverá conter, obrigatoriamente:

- I) entradas principal e de serviço da edificação, escadas,

acessos, circulações, dependência de zelador, recintos para coleta de lixo, medidores;

II) área de recreação, coberta;

III) área de estacionamento com vagas vinculadas às unidades, em condições tais que permitam entrada e saída independente de manobras dos outros automóveis.

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

I) 30% (trinta por cento);

II) 30% (trinta por cento) e mínimo de $40m^2$ (quarenta metros quadrados);

§ 2º - Quando a área de recreação estiver em contato direto com a área de estacionamento de veículos, deverá haver entre elas um desnível de pelo menos 0,40m (quarenta centímetros) entre as respectivas áreas.

§ 3º - Caso haja necessidade de maior número de vagas poderá ser feito estacionamento na parte descoberta do lote, o qual deverá ser apenas arborizado.

SEÇÃO XV

Dos Prismas de Ventilação e Iluminação

Art. 51 - São considerados prismas de iluminação e ventilação de uma edificação os espaços livres contidos nos limites do lote, que ventilam e iluminam os compartimentos.

Art. 52 - A seção horizontal dos prismas de que trata esta seção é definida, de acordo com a figura abaixo:

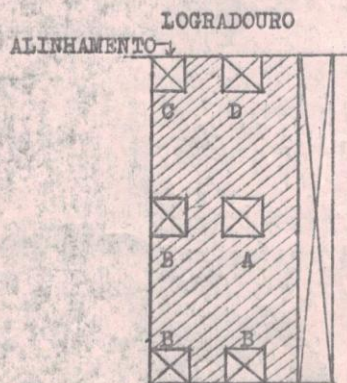
I) pelas paredes externas da edificação (A);

II) pelas paredes externas da edificação e divisa ou divisas do lote (B);

III) pelas paredes externas da edificação, divisa ou divisas do lote e linha de afastamento (C);



IV) pelas paredes externas da edificação e linha de afastamento (D).



Art. 53 - 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 da Seção Horizontal do Prisma
1 pavimento	2,00m x 2,00m
2 pavimentos	3,00m x 3,00m
3 pavimentos	4,00m x 4,00m

§ 1º - Quando as áreas acima servirem somente a banheiros ou sanitários em geral, a dimensão mínima poderá ser de apenas 1,5m x 1,5m.

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

Art. 54 - O vão de iluminação e ventilação de qualquer compartimento só poderá abrir para prisma cuja área da seção hori

zontal atenda ao estabelecido no artigo anterior.

Art. 55 - 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% (setena por cento) das dimensões estabelecidas na tabela do art. 53.

II) o lado maior tenha dimensão necessária a manter a mesma área resultante das dimensões estabelecidas na referida tabela.

Parágrafo único - Para essas áreas de forma retangular, as aberturas de vão só serão permitidas quando localizadas no lado menor do retângulo, nos casos das áreas A e B definidas no art. 52.

SEÇÃO XVI

Dos Afastamentos

Art. 56 - Todos os prédios construídos ou reconstituídos 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 5,00m (cinco metros).

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

§ 2º - Só com a concordância dos proprietários de dois lotes contíguos, poderá ser permitida a construção de dois prédios geminados (um em cada lote, obviamente), desde que formem, a critério do Departamento de Obras, um projeto arquitetônico harmônico.

§ 3º - Sempre que houver a possibilidade da geminção acima, o afastamento frontal deverá ser elevado para 6,00m.

§ 4º - Torna-se necessário o afastamento lateral, quando obedecido um afastamento frontal de 10,00m.

Art. 57 - Nas edificações será permitido o balanço acima

do pavimento de acesso, desde que não ultrapasse de um vigésimo da largura do logradouro, não podendo exceder o limite máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 1º - Para o cálculo do balanço, à largura do logradouro, poderão ser adicionadas as 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. 58 - 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 4,00m (quatro metros), sendo observado a não contiguidade das paredes dos prédios e cabendo a Prefeitura Municipal estabelecer o sentido obrigatório de afastamento;

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

SEÇÃO XVII

Da Altura das Edificações

Art. 59 - O gabarito máximo permitido é de 4 (quatro) pavimentos, incluídas as coberturas. A altura máxima não poderá exceder a 15,00m (quinze metros).

SEÇÃO XVIII

Das Taxas de Ocupação

Art. 60 - Para as construções residenciais a taxa de ocupação não poderá exceder a 70% (setenta por cento).

Art. 61 - Para as construções comerciais e industriais, a taxa de ocupação poderá atingir até o máximo de 80% (oitenta por cento) da área total do terreno.

CAPÍTULO III

Classificação dos Tipos de Edificações

SEÇÃO I

Generalidades

Art. 62 - Conforme utilização a que se destinam, as edificações classificam-se em:

- I) residenciais
- II) não-residenciais
- III) mistas

SEÇÃO II

Edificações Residenciais

Art. 63 - As edificações residenciais, segundo o tipo de utilização de suas unidades, podem ser privativas 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, 2 (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.

Subseção I

Das Edificações Multifamiliares

Art. 64 - As edificações residenciais multifamiliares permanentes possuirão sempre:

I) caixa de distribuição de correspondência em local de fácil acesso, no pavimento ao 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 e, se necessário, bomba para o transporte vertical de água, até aquele reservatório;

III) instalação de coletores de lixo dotados de tubo de queda e depósito com capacidade suficiente para acumular convenientemente durante quarenta e oito horas os detritos dos apartamentos, sendo que:

a) a instalação deverá ser provida de tubo de lavagem;

b) deverá existir boca de carregamento em todos os pavimentos;

c) os tubos de queda deverão ser ventilados na parte superior, elevando-se no mínimo 1 (um) metro acima da cobertura e seu diâmetro será de 0,30 (trinta centímetros);

d) as bocas de lixo não poderão abrir diretamente para corredores, escadas e hall;

e) os tubos de queda serão de material incombustível.

Art. 65 - As edificações multifamiliares transitórias atenderão às seguintes exigências:

I) dormitórios com paredes revestidas de material resistente, liso, não absorvente, capaz de permitir frequente lavagens.

II) instalações sanitárias e local para banho, devidamente separados para ambos os sexos, na proporção mínima de 1 (um) para cada 4 (quatro) hóspedes.

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

SEÇÃO III

Das Edificações Não Residenciais

Art. 66 - As edificações não residenciais são aquelas destinadas a:

- I) uso industrial;
- II) comércio, negócios e atividades profissionais;
- III) estabelecimentos hospitalares e laboratórios;
- IV) estabelecimentos escolares;
- V) locais de reunião;
- VI) usos especiais diversos.

Art. 67 - Toda unidade não residencial terá sempre instalação sanitária privativa.

Art. 68 - Toda edificação de uso industrial deverá atender as disposições específicas da legislação federal, estadual, e municipal vigente.

Parágrafo Único - Será exigido, a critério da 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. 69 - As unidades destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais são as lojas e salas comerciais.

Art. 70 - As edificações que, no todo ou em parte, abrangem unidades destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais, além dos demais dispositivos desta lei, atenderão às condições previstas no art. 64 (com exceção da inciso I).

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

I) em toda a extensão da testada, quando a edificação for contínua às divisas laterais do lote;

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. 71 - 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.

Parágrafo Único - A obrigatoriedade dessas normas é extensiva às instalações comerciais para o fim de que trata o caput deste parágrafo.

Art. 72 - As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e laboratórios de análise e pesquisa obedecerão às condições estabelecidas pela Secretaria de Estado de Saúde, e pelo Código de Posturas Municipal.

Parágrafo Único - Nos hospitais, casas de Saúde e maternidades será exigida a instalação de forno crematório destinado ao lixo hospitalar.

Art. 73 - As edificações destinadas a estabelecimentos escolares obedecerão às condições estabelecidas pela Secretaria de Estado de Educação e Cultura.

Art. 74 - 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 serviço e de abastecimento de veículos.

Art. 75 - 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.

Art. 76 - 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 e para caixas de gordura separadas das galerias, antes de serem lançadas na rede geral.

Art. 77 - 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, separadas das de empregados, no mínimo de duas unidades, sendo uma para cada sexo.

SEÇÃO IV

Das Edificações Mistas

Art. 78 - As edificações mistas são aquelas destinadas a abrigar as atividades de diferentes usos.

Art. 79 - A parte residencial das edificações mistas deverá ter acesso isolado e independente dos demais.

SEÇÃO V

Das Habitações Proletárias

Art. 80 - Será permitida nas zonas urbana, suburbana, de expansão e rural a construção de pequenas casas proletárias, constituídas de um único pavimento, de área não superior a setenta metros quadrados ($70,00m^2$) e de acordo com as seguintes disposições:

I) as construções, quando na zona urbana, poderão ser feitas em lotes que tenham, no mínimo, 10,00m (dez metros) de testada e trezentos metros quadrados ($300,00m^2$) de área; quan

do nas zonas suburbanas dos distritos, em lotes que tenham, no mínimo, doze (12,00m) de testada e trezentos e sessenta metros quadrados ($360,00m^2$) de área; e quando na zona rural, nos povoados e adjacências ou nos loteamentos destinados a esse fim, em lotes que tenham, no mínimo, quinze metros (15,00m) de frente, quinhentos e vinte e cinco metros quadrados ($525,00m^2$) de área;

II) os afastamentos das construções em relação aos alinhamento e às divisas laterais observarão as disposições de artigos procedentes sobre os mínimos tolerados nas diferentes zonas;

III) as paredes externas, poderão ser frontal (meia vez tijolo) levantadas sobre alicerces de pedra ou concreto, assentes as três últimas fiadas de tijolos com argamassa de cimento e areia, de traço 1:4;

IV) as paredes externas de frontal, quando houver pano contínuo de mais de quatro metros (4,00m) de extensão, sem amarração a paredes provisórias, serão, entre os limites do pano de parede em questão, obrigatoriamente reforçadas com pilares de uma vez tijolos;

V) na sala e nos quartos, será admitido o pé direito mínimo de dois metros e sessenta centímetros (2,60m); na cozinha, no W.C. e no banheiro, o pé direito mínimo de dois metros e quarenta centímetros (2,40m);

VI) a cobertura será de telhas de barro ou de outro material incombustível, não sendo permitido o emprego de cobertura metálica.

VII) o piso deverá ficar pelo menos a trinta centímetros (0,30m) acima da calçada circundante.

VIII) o piso da sala e dos quartos será revestido de madeira com tábuas ou tacos assentes sobre superfície e tijolada; no banheiro e na cozinha será admitido simples cimentado sobre a superfície tijolada;

IX) as paredes deverão ser rebocadas e caiadas, devendo as da cozinha e do banheiro serem revestidas até a altura de um metro e vinte centímetros (1,20m), pelo menos, com argamassa lisa de cimento e areia, caso não prefiram os interessados o emprego de ladrilhos;

X) será facultativa a colocação de forro;

XI) a ventilação e a iluminação dos compartimentos serão feitas por meio de vãos, abrindo diretamente para o exterior, com dimensões que satisfaçam as determinações deste Código relativamente ao assunto;

XII) nos logradouros servidos pelas redes de água e esgotos, serão as casas a elas ligadas, devendo existir em cada uma as seguintes instalações:

- a) reservatório com capacidade mínima de seiscentos litros (600) d'água, protegido contra o sol;
- b) latrina com tampa e caixa de descarga;
- c) chuveiro;
- d) tanque para lavagem de roupa, um telheiro ou área coberta.

XIII) quando o logradouro não for servido pela rede de esgotos será obrigatória a instalação de fossa séptica de tipo a provado;

XIV) quando no local da construção não houver serviços de água e esgotos, as instalações referidas no item doze (XII) serão exigidas logo que os logradouros recebam tais melhoramentos.

Art. 81 - A Prefeitura terá, à disposição dos interessados, vários tipos de projetos para as construções de que trata este Capítulo e que serão fornecidos mediante o pagamento da taxa única de 1 (um) UFERJ, independente de qualquer outra contribuição.

Art. 82 - Os projetos referidos no artigo anterior serão organizados em três classes, de acordo com o seguinte:

Classe A - um quarto, cozinha e gabinete sanitário;

Classe B - um quarto, uma sala, cozinha, gabinete ~~san~~

tário e varanda;

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

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

§ 2º - Quando necessário a Prefeitura providenciará a elaboração de novos tipos.

Art. 83º - 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 pelo Prefeito.

Art. 84 - A licença para essas construções, terão a vigência de um ano para as construções classe A; de dois anos para as de classes B e C.

Art. 85 - Aquele que requerer licença para construção classe B ou C terá direito, desde que o solicite, ao "aceite de Obras" provisório, logo que conclua a parte do projeto que corresponde a classe A.

§ 1º - O "aceite" definitivo, será concedido depois de concluídas as obras.

§ 2º - As obras não concluídas dentro do prazo da licença, darão lugar à aplicação de penalidade, podendo, entretanto, a parte interessada requerer um prazo suplementar, a ser fixado a critério do Prefeito, dentro do qual deverá ultimá-las sob pena de interdição da casa.

Art. 86 - Na vigência do "aceite de obras" provisório, a casa ficará isenta de impostos que passarão a ser cobrados com redução de cinquenta por cento (50%), depois de concedido o "habite-se" definitivo.

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

Art. 37 - É permitido a qualquer empresa a construção de casas proletárias, onde tais edificações forem permitidas e desde que se destinem, exclusivamente, a ser vendidas à vista ou a prestações, 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 residências 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, isentas de impostos e taxas pelo prazo máximo de um ano e depois de vendidas à vista ou à prazo, gozarão da redução de cinquenta por cento (50%) nos impostos.

§ 4º - As casas não vendidas, vencido o prazo de um ano, poderão, excepcionalmente, ser alugadas mediante preço aprovado pela Prefeitura. Nessa hipótese, surgindo oportunidade de venda, o morador disporá de três (3) meses para a vacância do prédio.

CAPÍTULO IV

Das Condições Gerais dos Compartimentos

SEÇÃO I

Generalidades

Art. 38 - Os compartimentos, de maneira geral, obedecerão a limites mínimos de:

- I) área de piso
- II) largura
- III) altura ou pé direito

IV) vãos de acesso

V) vãos de iluminação e ventilação

Art. 89 - 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. 90 - O pé-direito de um compartimento, distância medida entre o piso e o teto, deverá 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. 91 - 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. 92 - 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 2,20m (dois metros e vente 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 poderão ter altura mínima de 1,90m (um metro e noventa centimetros) e escada de acesso móvel.

Parágrafo Único - Não é permitido o fechamento de jiraus com paredes ou divisões de qualquer espécie.

Art. 93 - Os compartimentos obedecerão às seguintes condições quanto às dimensões mínimas:

Compartimentos	Área (m ²)	Largura (m)	Altura (m)	Largura do vão de Acesso(1)
Dormitórios				
Quando existir apenas um	12,00	2,00	2,60	0,70
Mais de um	9,00	2,00	2,60	0,70
De serviço	6,00	2,00	2,60	0,60
Salas	12,00	2,00	2,60	0,80
Banheiro Social	3,00	1,20	2,30	0,60
Banheiro de Serviço	1,60	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)	20,00	2,50	2,30	2,50
Salas Comerciais de Negócios e Atividades Profissionais	25,00	3,00	2,30	0,80
Lojas	25,00	3,00	3,00	1,00
Sobrelojas	25,00	3,00	3,00	1,00
Locais de Reunião (Cinema, Audit. etc)	**	**	**	**
Salão de Espera p/público	**	**	**	**
Circulação Comum	-	**	**	1,00

* 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 o 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. 94 - Toda unidade residencial será constituída, no mínimo, dos seguintes compartimentos: uma sala, um dormitório, cozinha e banheiro.

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

Art. 95 - A existência de quarto de serviço em uma unidade residencial, implica na existência de banheiro de serviço.

Art. 96 - 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 nas garagens e terraços piso em cimento liso, devidamente impermeabilizado, sobre base de 0,10m (dez centímetros) de espessura com escoamento de águas para fossas ou outros dispositivos ligados à rede de esgotos.

Art. 97 - Os banheiros e instalações sanitárias não poderão ter comunicação direta com salas e cozinhas.

Art. 98 - As cozinhas não poderão ter comunicação direta com dormitórios.

Art. 99 - As lavanderias obedecerão às disposições referentes a cozinhas, para todos os efeitos.

Art. 100 - As garagens, compartimentos destinados exclusivamente à guarda de veículos, obedecerão às seguintes condições:

I) não poderão ter comunicação direta com dormitórios;

II) Serão sempre dotadas de aberturas que garantam a ventilação permanente.

Art. 101 - As edículas destinadas à permanência diurna, noturna ou depósito, obedecerão às disposições desta lei como se fossem edificação principal.

SEÇÃO II

Do Vão de Iluminação e Ventilação

Art. 102 - 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 - Excluem-se desta exigência as circulações internas de uma unidade.

Art. 103 - Só poderão se comunicar com o exterior a través de dutos de ventilação os seguintes compartimentos:

- I) auditórios e "hall";
- II) cinema;
- III) teatros;
- IV) salões de exposições;
- V) circulações;
- VI) salas de espera em geral;
- VII) subsolos.

Parágrafo Único - Os locais de reunião mencionados neste artigo deverão prever equipamentos mecânicos de renovação ou condicionamento de ar.

Art. 104 - 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. 105 - 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. 106 - O vão que ventila um terraço coberto terá sua largura igual a 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) e a sua altura não poderá ser inferior a 1,50m (um metro e cin quenta centímetros).

Art. 107 - Nenhum vão poderá iluminar e ventilar pon tos de 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 i gual a, no mínimo, $1/4$ (um quarto) da área do compartimento a iluminar e ventilar; esta regra não se aplica nos casos de compartimentos em reentrância.

Art. 108 - 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 sex to) da área desse compartimento.

Art. 109 - A área da seção dos dutos de ventilação será compatível com o volume de ar a renovar ou condicionar.

Art. 110 - Quando a iluminação do compartimento se verificar por uma só de suas faces, não deverá existir nessa face pano cego de parede que tenha largura maior que uma vez a largura da abertura ou soma das aberturas.

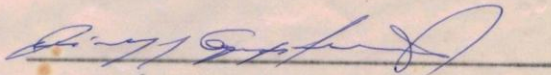
Art. 111 - Quando a construção em um lote puder acarretar prejuízo para um ponto panorâmico ou para um as pecto paisagístico da cidade, a Prefeitura poderá determinar a altura máxima da construção e a localização obrigatória para a mesma no terreno, impondo a preservação de espaços li vres e desembaraçados de qualquer obstáculo, de forma a per mitir a visibilidade do panorama para o observador colocado

no logradouro. A Prefeitura poderá ainda impedir, nesses casos, que a construção seja feita.

Art. 112 - Os casos omissos ficarão a critério do Executivo.

Art. 113 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, com efeitos a partir de janeiro de 1978, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Mangaratiba, em 09 de dezembro de 1977.



José Miguel Olympio Simões

Prefeito