

LEI Nº 45, DE 29/12/1975 - Pub. Diário Oficial, de  
30/12/1975



## **ESTABELECE NORMAS PARA AS EDIFICAÇÕES DE USO COLETIVO, DE FINS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS OU MISTOS.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE NITERÓI DECRETA E EU SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

**Art. 1º** Para as edificações de uso coletivo, de fins residenciais, comerciais ou mistos, deverá ser prevista uma área para estacionamento de veículos, nas seguintes condições:

- a) RESIDENCIAIS - Para cada unidade autônoma de até 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) de área útil deverá corresponder uma vaga de garagem; acima daquela área deverão ser previstas 2 (duas) vagas de garagem por unidade autônoma;
- b) SALAS COMERCIAIS - Será previsto um local de estacionamento com 1 (uma) vaga para cada 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), ou fração de área útil comercial;
- c) HOTÉIS - Quando situados no NRZC, para cada 4 (quatro) apartamentos deverá ser prevista uma vaga de garagem; quando na ZR 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) apartamentos;
- d) MOTÉIS - Para cada apartamento deverá ser prevista 1 (uma) vaga de garagem;
- e) HOSPITAIS - Para cada 4 (quatro) leitos deverá ser prevista 1 (uma) vaga de garagem;
- f) SUPERMERCADOS OU CONGENERES COM ÁREA SUPERIOR A 150 METROS QUADRADOS - Local previsto para estacionamento equivalente, no mínimo, a 70% (setenta por cento) da área total construída;
- g) CENTROS COMERCIAIS - Local previsto para estacionamento equivalente, no mínimo, a 60% (sessenta por cento) da área total construída, excluídos jardins e/ou praças internas;
- h) LOJAS ISOLADAS E/OU DEPARTAMENTAIS - (MAGAZIN) - Será exigida, nestes casos, uma vaga de garagem a partir de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área privativa, computados, girais, depósitos e sanitários. Acima desta área será exigida, para cada 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) ou fração, 1 (uma) vaga conforme o artigo 2º da presente Lei. Os estacionamentos, quando situados ao nível do solo, deverão ser, obrigatoriamente, descobertos e caracterizados como "local para estacionamento inalienável e indismembrável".

**Art. 2º** Os locais destinados ao estacionamento deverão ser dimensionados de modo a corresponder a cada veículo, no mínimo, 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), após subtraídas as áreas dos compartimentos que, permitidos por lei, serão ali localizados e as rampas de acesso à garagem, quando houver, excetuando-se os casos de Supermercado e Centro Comercial.

**Art. 3º** Nenhum elemento estrutural ou de serviço (tubulações de água, esgoto, telefone, força, luz, águas pluviais) poderá estar total ou parcialmente localizado abaixo da cota mínima para o pé direito de garagens que é de 2,00m (dois metros).

Parágrafo Único - Ficam ressalvados os casos de tubulações que corram ao longo das paredes da garagem.

**Art. 4º** As edificações cujas garagens forem servidas por elevadores com carreta para veículos, ficam dispensadas da exigência de área mínima de 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) por veículo, devendo, neste caso, serem analisados pela CPDU.

**Art. 5º** Quando as edificações forem afastadas das divisas laterais do terreno, nos termos do § 1º do art. 10, serão permitidos estacionamentos ao nível do solo ou ao nível do pavimento de acesso à edificação, sem prejuízo da área liberada para efeito do cálculo do ATC a que se refere o artigo 81 da Deliberação nº 2.705/70, desde que não ocupem o terço anterior do lote, que deverá ser destinado, principalmente, para o acesso de pedestres da edificação, e respeitadas as exigências dos respectivos pés direitos mínimos.

§ 1º Deverá ser prevista em projeto a perfeita separação que garanta o livre acesso do pedestre ao prédio; quando o acesso à circulação vertical da edificação for através de corredores ou galerias, estes não poderão ter dimensões inferiores a 3,00 (três metros) de largura até 30,00m (trinta metros) de comprimento. A partir daí, deverá ser acrescido de 10cm (dez centímetros) a largura inicial, para cada 10,00m (dez metros), ou fração, de extensão.

§ 2º Em qualquer caso deve ser preservada a estética, não sendo permitido que o local de garagem fique devassado, prejudicando o aspecto plástico da edificação.

**Art. 6º** Os pavimentos destinados à recreação, em pilotis ficarão sempre localizados imediatamente abaixo do primeiro pavimento-tipo da edificação residencial.

**Art. 7º** Quando as edificações forem afastadas das divisas laterais do terreno, será permitida a ocupação de até 50% (cinquenta por cento) da área útil do pavimento em pilotis, com salão de festas, ficando a área remanescente destinada à recreação e lazer.

**Art. 8º** Será permitida a construção de quaisquer edificações exclusivamente comerciais sem garagem no próprio local, desde que se construam simultânea e vinculadamente, num raio de 250,00m (duzentos e cinquenta metros), um edifício-garagem para atendimento, de no mínimo, 1 (uma) vez e meia, as necessidades das edificações comerciais, segundo os critérios de cálculos de vagas anteriormente descritos.

§ 1º Para localização do edifício-garagem, o requerente poderá considerar qualquer ponto do terreno destinado à edificação comercial, como centro do raio de círculo, que por sua vez deverá, pelo menos, tangenciar o terreno destinado ao edifício-garagem, locado em planta cadastral do Município.

§ 2º O aceite de obras do edifício-garagem, precederá, sempre ao aceite da edificação comercial.

**Art. 9º** O Índice de Aproveitamento de Área (IAA) da ZR-56 à que se refere o art. 78 da Deliberação nº 2.705/70 fica reformulado de 56 para 42, passando a ser designado por ZR-42.

**Art. 10** Ficam liberadas as Áreas Totais de Construção (ATC) das ZRs-42 (inclusive a extinta ZR-56, de acordo com o art. 9º desta Lei), se a edificação atender ao afastamento das divisas laterais nos termos da presente Lei.

§ 1º Nestes casos, o afastamento mínimo obrigatório das divisas laterais será de 2/3 (dois terços) dos valores constantes no artigo 193 da Deliberação 2.705/70, relativo à coluna de área principal. Quando não forem obtidas dimensões exatas, o valor encontrado deverá ser considerado até a primeira casa decimal.

§ 2º Será permitida a abertura de vãos de iluminação e ventilação de compartimentos principais e secundários para o prisma aberto originado pelo afastamento das divisas laterais, quando o afastamento mínimo for igual ou superior a 3,00m (três metros).

§ 3º O afastamento das divisas laterais do terreno de que trata a presente Lei, será em todo o plano da empena, não sendo permitido balanços ou elementos construtivos que venham a invadir o prisma mínimo exigido.

**Art. 11** Quando as edificações forem afastadas das divisas laterais do terreno, de acordo com o § 1º do artigo 10, fica reservado o direito de edificar sobre as divisas laterais, os pavimentos destinados a:

- Garagem no subsolo ou superfície - Garagem sobre pilotis;
- Garagem sobre loja;
- Pilotis na superfície;
- Piso de pilotis intermediários.

**Art. 12** Quando, de acordo com o § 1º do art. 10, as edificações forem afastadas das divisas laterais do terreno, fica opcional a escolha entre a escada ventilada (de acordo com a Deliberação nº 2.705/70) e a fechada, sem ventilação direta, observado o seguinte:

- 1 - isoladas com porta corta-fogo, conforme especificações da ABNT;
- 2 - as instalações contra incêndio e lixeiras não poderão estar localizadas na caixa da escada;
- 3 - o seu desenvolvimento deverá ser contínuo, sem transição pela circulação dos pavimentos;
- 4 - a instalação elétrica independente das demais áreas comuns da edificação;
- 5 - as paredes e demais elementos construtivos, deverão ser em material incombustível e as paredes em alvenaria de uma vez ou em concreto;
- 6 - não será permitido o desenvolvimento das escadas em leque e sua dimensão mínima,

em largura, é de 1,20 (um metro e vinte centímetros).

**Art. 13** A fachada principal da edificação coletiva, frontal ao logradouro, não poderá apresentar extensão horizontal, medida nos pontos mais extremos, superior a 7 (sete) vezes o menor afastamento projetado entre a edificação e uma das divisas laterais.

**Art. 14** A construção de edifícios-garagem nas ZRs-42 inclusive a extinta ZR-56, estará liberada de gabarito vertical e área total de construção, com exceção da Zona Residencial Gabaritada, podendo ocupar todo o lote, respeitados o afastamento da divisa com o logradouro e o afastamento com a divisa de fundos do lote, este último, também em toda a largura do lote e com os valores correspondentes aos diâmetros de área secundária, de acordo com a Tabela do artigo 193, da Deliberação 2.705/70.

**Art. 15** Na Zona Gabaritada (Praia de Icaraí e Flexas), mesmo com afastamento das divisas laterais do terreno, a edificação não poderá ultrapassar a cota fixada pelo gabarito.

**Art. 16** O prazo máximo para execução das obras, a ser fixado no alvará (licença) para construção de edificações, será de 12 (doze) meses.

§ 1º As prorrogações que se fizerem necessárias serão concedidas, fixando-se o mesmo prazo máximo de 12 (doze) meses nos respectivos alvarás.

§ 2º Para a concessão de prorrogações, fica estabelecido que obra iniciada é aquela que estiver com as suas fundações concluídas.

**Art. 17** Ficam ressalvados, para efeito de prorrogação de licenciamento de obras, os casos nos quais exista demanda judicial que impeça o prosseguimento da construção.

**Art. 18** Será exigido um afastamento de 5,00m (cinco metros), contados do alinhamento atual ou projetado, para todas as edificações coletivas, sendo que em qualquer caso, o passeio deverá ter, no mínimo, 3,00m (três metros) e o raio de concordância dos meios-fios será de 8,00m (oito metros), quando localizados na ZR-42, definida pelo perímetro firmado pela:

- a) Praia de Icaraí, Rua Joaquim Távora, Lemos Cunha, Silvestre Rocha, Av. Estácio de Sá, Rua Castilho França, Mem de Sá, Miguel de Frias até encontrar a Praia de Icaraí, quando a edificação não guardar afastamento das divisas laterais;
- b) Av. Ary Parreiras, Rua Padre Lana, Mário Viana, Santa Rosa, Paulo Cesar, Av. Estácio de Sá, até encontrar a Av. Ary Parreiras no ponto de partida, independentemente da edificação, guardar ou não, afastamento das divisas laterais do terreno.

**Art. 19** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, EM 29 DE DEZEMBRO DE 1975.

---

RONALDO A. C. FABRICIO

---

JOSÉ SODRÉ LINHARES