

LEI Nº 1620, DE 22/12/1997 - PUB. ÓRGÃO OFICIAL, DE  
24/12/1997



## DEFINE DISPOSIÇÕES RELATIVAS À APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES.

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

**Art. 1º** Esta Lei tem por objetivo estabelecer disposições relativas à aprovação de projetos de edificações residenciais unifamiliares.

Parágrafo Único - Denomina-se edificação residencial unifamiliar, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, a edificação de uso residencial com regime de apropriação individual.

**Art. 2º** Considera-se como edificação residencial unifamiliar aquela que contém espaços destinados ao repouso, alimentação, serviços e higiene, sem exigência de área mínima.

**Art. 3º** A composição arquitetônica das edificações residenciais unifamiliares é livre, devendo respeitar os parâmetros urbanísticos.

**Art. 4º** Os projetos das edificações residenciais unifamiliares deverão conter as assinaturas do profissional autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra, proprietário ou possuidor do imóvel, legalmente titulado.

Parágrafo Único - Cabe aos profissionais, autor do projeto e responsável pela execução da obra, a observância da legislação pertinente e das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - A.B.N.T.

**Art. 5º** Os alinhamentos e recuos previstos para os logradouros deverão obedecer à legislação vigente.

**Art. 6º** O afastamento frontal mínimo das edificações residenciais unifamiliares será de 3,00m (três metros) em todas as vias locais do Município.

§ 1º Excetuam-se do caput deste artigo as edificações residenciais unifamiliares voltadas para as vias situadas nas orlas marítima e lacustre, e as vias em que legislação específica determine afastamento frontal inferior a 3,00m (três metros).

§ 2º As edificações residenciais unifamiliares situadas nas vias arteriais e coletoras deverão obedecer ao afastamento frontal estabelecido para o local.

**Art. 7º** Ficam dispensadas dos afastamentos laterais e de fundos as edificações residenciais unifamiliares com até 2 (dois) pavimentos, observado o direito de vizinhança.

**Art. 8º** As edificações residenciais unifamiliares, quando executadas em madeira, deverão respeitar afastamento mínimo lateral e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único - Excetuam-se da exigência de afastamento as edificações referidas no caput deste artigo cujas paredes das divisas sejam executadas em alvenaria.

**Art. 9º** Será admitida a ocupação da faixa do afastamento frontal das edificações residenciais unifamiliares com as seguintes finalidades:

1. implantação de sistema de esgotamento sanitário;
2. vaga descoberta para estacionamento;
3. construção de piscinas e cisternas;
4. cobertura para estacionamento, limitada a duas vagas por lote, com pé direito máximo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e somente em vias locais;
5. instalação de pérgulas, somente em vias locais.

**Art. 10** As edificações residenciais unifamiliares poderão ter balanço e/ou varanda em balanço de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre a faixa de afastamento frontal, com altura mínima de 2,00m (dois metros) em relação ao piso do pavimento térreo, não sendo computados na Taxa de Ocupação.

**Art. 11** As edificações residenciais unifamiliares, quando voltadas para servidões públicas de circulação, praças e áreas verdes, deverão respeitar afastamento mínimo de 3,00m (três metros) contados dos limites das mesmas.

**Art. 12** Nos casos de acréscimo ou de substituição de forro por laje em edificações residenciais unifamiliares deverá ser obedecido o afastamento frontal estabelecido para o local.

Parágrafo Único - Excetuam-se da exigência definida no caput deste artigo os imóveis localizados nas vias locais das Sub-Regiões Barreto, Engenhoca e Caramujo.

**Art. 13** As edificações residenciais unifamiliares situadas na Zona Urbana com mais de 2 (dois) pavimentos, quando permitido pelo gabarito local, deverão passar por análise especial.

**Art. 14** Não serão computados, para efeito de gabarito, o aproveitamento de cobertura e o pavimento semienterrado.

**Art. 15** Será facultado o aproveitamento da cobertura, não computável no gabarito, desde que contido em um único pavimento, limitado a 50% (cinquenta por cento) da projeção da edificação, respeitando também um afastamento frontal mínimo de 2,50m (dois metros e

cinquenta centímetros) em até 50% (cinquenta por cento) da extensão dos planos de fachada em relação aos pavimentos inferiores.

**Art. 16** As edificações residenciais unifamiliares que ultrapassarem a altura de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) entre o piso do pavimento mais baixo e o perfil natural do terreno no seu ponto mais desfavorável estão condicionadas a análise especial.

**Art. 17** Fica estabelecido o Índice de Aproveitamento de Área (I.A.A.) igual a 1,4 (um inteiro e quatro décimos) para as edificações residenciais unifamiliares nos locais onde não houver definição específica deste índice.

**Art. 18** Fica estabelecida a Taxa de Ocupação (T.O.) máxima de 70% (setenta por cento) para as edificações residenciais unifamiliares, nos locais da Zona Urbana onde não houver definição específica desta Taxa.

**Art. 19** Fica estabelecida a Taxa de Impermeabilização máxima de 90% (noventa por cento) para as edificações residenciais unifamiliares localizadas na Zona Urbana, exceto nos locais onde a legislação específica determine taxa maior.

§ 1º Serão consideradas como superfícies permeáveis, para efeito do cálculo da Taxa de Impermeabilização:

- a) áreas verdes com comunicação direta ou indireta com o solo;
- b) área com pavimentação semipermeável tais como paralelepípedos, blocos intertravados vazados e placas articuladas com grama;
- c) revestimento com camadas de brita ou similares;
- d) lajes de cobertura ajardinadas;
- e) piscinas.

§ 2º Ficam dispensadas da exigência de Taxa de Impermeabilização as edificações referidas no caput deste artigo quando:

I - mantiverem a faixa de afastamento com as condições estabelecidas no parágrafo 1º deste artigo;

II - apresentarem soluções de acumulação e/ou aproveitamento de águas pluviais.

**Art. 20** As edificações residenciais unifamiliares situadas na Zona de Restrição à Ocupação Urbana e nos terrenos situados na Zona Urbana com declividade média igual ou superior a 35% deverão atender as seguintes condições:

I - nenhum elemento construtivo poderá ultrapassar a altura máxima de 9,70m (nove metros e setenta centímetros) em relação ao perfil natural do terreno ou dos cortes;

II - somente serão permitidos cortes ou aterros com altura superior a 3,00m (três metros) através de análise especial;

III - a Taxa de Ocupação máxima será de 40% (quarenta por cento);

IV - a Taxa de Impermeabilização máxima será de 60% (sessenta por cento);

V - deverá ser apresentado levantamento topográfico com curvas de nível de metro em metro;

VI - deverá ser mantida a vegetação nativa da área remanescente ou promover a sua revegetação.

Parágrafo Único - As edificações citadas no caput deste artigo ficam dispensadas da apresentação do projeto de microdrenagem.

**Art. 21** Nas edificações residenciais unifamiliares as vagas de estacionamento serão exigidas de acordo com a área total construída (ATC), conforme a seguir:

- a) até 180,00m<sup>2</sup> - 1 (uma) vaga;
- b) acima de 180,00m<sup>2</sup> - 2 (duas) vagas.

Parágrafo Único - As vagas de estacionamento deverão obedecer às dimensões mínimas de 2,50m x 5,00m (dois metros e cinquenta centímetros por cinco metros).

**Art. 22** As edificações residenciais unifamiliares situadas em Área de Preservação do Ambiente Urbano ou no entorno de bens tombados deverão atender as condições estabelecidas em legislação específica.

**Art. 23** As unidades residenciais aprovadas com base na Lei de Vilas e Conjuntos de Pequeno Porte deverão obedecer às condições de iluminação e ventilação de compartimentos determinadas para as edificações residenciais coletivas.

**Art. 24** Os projetos de edificações residenciais unifamiliares situadas nas Áreas de Especial Interesse Social que não se enquadrarem nos parâmetros estabelecidos nesta Lei deverão passar por análise especial, até a sua regulamentação.

**Art. 25** As edificações situadas nos locais desprovidos de sistema de esgotamento sanitário deverão atender as normas municipais específicas.

**Art. 26** Ficam dispensados de projetos e de assinatura de profissional responsável os seguintes casos:

I - acréscimos no mesmo pavimento até 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área total ampliada;

II - substituição de forros por lajes em vãos que não excedam 4,00m (quatro metros) na sua menor dimensão;

III - execução de muros com altura inferior a 2,00m (dois metros).

Parágrafo Único - Nas hipóteses dos incisos I e II, deverão ser respeitados os afastamentos mínimos previstos em Lei para o local.

**Art. 27** Estão liberadas de licenciamento as modificações internas e as pinturas executadas nas edificações residenciais unifamiliares, bem como os muros laterais e de fundos, desde que não se altere a estrutura da construção e se respeite o direito de vizinhança.

**Art. 28** Os casos não previstos nesta Lei estarão sujeitos a análise especial.

**Art. 29** O dono da obra, proprietário ou possuidor do imóvel, responderá a qualquer tempo pela veracidade das declarações, documentos e projetos apresentados, bem como pela estrita execução das obras em conformidade com a legislação vigente, não implicando a aprovação do projeto, a qualquer tempo, em reconhecimento da titulação apresentada.

**Art. 30** A Secretaria Municipal de Urbanismo deverá definir, através de portaria, as normas e etapas para aprovação de projetos de edificações residenciais unifamiliares.

**Art. 31** Constitui infração para os efeitos desta Lei, toda ação ou omissão que importe na inobservância de preceitos nela estabelecidos ou na desobediência às determinações de caráter normativo dos órgãos ou das autoridades administrativas competentes, sujeitando o infrator às penalidades previstas por Lei.

**Art. 32** Ficam revogadas a Lei nº 35 de 16 de dezembro de 1975 e os artigos 1º, 2º, 4º, 5º e 6º da Lei nº 794 de 8 de janeiro de 1990.

**Art. 33** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Niterói, em 22 de dezembro de 1997.

WOLNEY TRINDADE  
PREFEITO EM EXERCÍCIO

**Download:** Anexo - Lei nº 1620/1997 - Niterói-RJ