

LEI Nº 1469, DE 11/12/1995 - PUB. ÓRGÃO OFICIAL, DE 12/12/1995



## ALTERA DISPOSIÇÕES DA LEGISLAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

### Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Esta Lei tem por objetivo estabelecer disposições transitórias referentes à legislação de uso e ocupação do solo e edificações.

Parágrafo Único - As normas de que trata esta Lei não substituem a necessidade de elaborar um novo e completo Código de Edificações do Município, dentro do espírito do Plano Diretor e da legislação urbanística dele decorrente.

**Art. 2º** A altura máxima dos pavimentos será de 3,50m (três metros e cinquenta) de piso a piso, exceto o pavimento térreo que não deverá exceder a 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único - Será permitida a utilização de alturas maiores às estabelecidas no caput deste artigo computando-se um pavimento a cada 3,50m (três metros e cinquenta) ou fração.

**Art. 3º** O subsolo não poderá abrigar compartimentos de permanência prolongada de uso residencial.

**Art. 4º** Em edificações residenciais coletivas até 04 (quatro) pavimentos o Térreo poderá ser ocupado por unidades residenciais em toda sua extensão, resguardadas as condições mínimas de acesso.

**Art. 5º** No projeto arquitetônico deverá estar indicada a capacidade de lotação do estacionamento, bem como estar demonstrado graficamente a viabilidade de acesso e circulação de veículos e a distribuição e dimensionamento das vagas.

**Art. 6º** As vagas de estacionamento deverão obedecer as seguintes dimensões;

- a) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) X 5,00m (cinco metros) em geral;
- b) 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura quando dispostas linearmente.

**Art. 7º** As vagas para estacionamento referentes às unidades residenciais e comerciais nas edificações de uso misto deverão estar devidamente demarcadas no projeto de arquitetura.

**Art. 8º** Quando existirem vãos de ventilação de garagens abertos para as divisas, deverá ser respeitado o afastamento lateral ou de fundos mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único - As garagens poderão ser ventiladas através de prismas secundários quando estes não forem abertos para as divisas confrontantes.

**Art. 9º** Poço de ventilação é a área destinada a ventilar sanitários e circulações. O diâmetro mínimo do poço é de 0,60m (sessenta centímetros).

Parágrafo Único - Os poços deverão atender ao disposto no Quadro I do Anexo I quando ventilarem sanitários e ao dobro deste quando ventilarem circulações.

**Art. 10** Os prismas e poços deverão ter largura interna constante, em função da dimensão estabelecida no Quadro I do Anexo I para o pavimento mais elevado, não podendo haver escalonamento.

§ 1º Os prismas e poços de ventilação deverão ser visitáveis na sua base.

§ 2º Para o dimensionamento dos poços e dos prismas, será considerado como primeiro o mais baixo pavimento a ser iluminado e ventilado.

§ 3º A área mínima do Prisma Principal é de 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados).

§ 4º A área mínima do Prisma Secundário é de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados).

**Art. 11** O terraço sobre o embasamento deverá obedecer as seguintes disposições:

I - o terraço poderá ser utilizado, desde que não coberto;

II - o terraço deverá ter mureta de proteção de altura mínima de 0,90m (noventa centímetros) e máxima de 1,10m (um metro e dez centímetros) na sua face frontal podendo ser gradeado até a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) medida a partir do piso daquele pavimento.

**Art. 12** Nas edificações residenciais com mais de 6 (seis) unidades deverá ser destinada área de recreação, coberta ou descoberta correspondendo a relação de 0,50m<sup>2</sup> (meio metro quadrado) por dormitório, garantindo uma área mínima de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) que deverá ser continua e ter diâmetro mínimo de 4,00m (quatro metros), ser separada do estacionamento de veículos através de mureta de altura mínima de 0,80m (oitenta centímetros) e distante do depósito ou coletor de lixo no mínimo 3,00m (três metros).

§ 1º A área de recreação referida no caput deste artigo poderá se situar em qualquer ponto da edificação ou do terreno.

§ 2º Quando da existência do salão de festas, a área deste poderá ser computada como no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da área destinada a recreação.

§ 3º Os terraços localizados no cimo das edificações residenciais coletivas, os quais forem destinados para área comum de recreação e lazer, deverão conter, obrigatoriamente, mureta de proteção de altura de 1,10m (um metro e dez centímetros) e gradeado até a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) a partir do piso daquele pavimento. (Redação acrescida pela Lei nº 2558/2008)

**Art. 13** Será obrigatória a inclusão de dependências de zeladoria, constituídas de no mínimo vestiário e banheiro em edificações coletivas com total de 08 (oito) ou mais unidades, não havendo obrigatoriedade de apartamento de zelador.

**Art. 14** É facultativa a existência de quarto de empregada.

**Art. 15** Será obrigatória a existência de banheiro de serviço em unidades residenciais com 3 (três) ou mais quartos.

**Art. 16** Fica dispensada a exigência de área mínima para as unidades habitacionais.

## Capítulo II DAS INFRAÇÕES

**Art. 17** 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.

**Art. 18** As infrações às disposições previstas na legislação municipal edificações e obras, sujeitarão o Infrator às seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo de obra;

III - interdição;

IV - apreensão;

V - cancelamento da licença de obras;

VI - demolição.

§ 1º As penalidades dos incisos II, III, IV, V e VI deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a do inciso I, independentemente da obrigação de sanar os danos resultantes da infração.

§ 2º Pelo não cumprimento de embargo ou interdição obrigatória serão aplicadas multas diárias de valor igual a do auto de infração correspondente.

**Art. 19** São infrações:

- I - não respeitar recuos, afastamentos, faixas de drenagem e demais restrições de ocupação previstas na legislação ou no projeto aprovado;
- II - apresentar projeto em evidente desacordo com o local, omitir a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção ou por falsear medidas, cotas e demais indicações do projeto;
- III - assumir a responsabilidade da execução de qualquer obra ou instalação e não dirigir de fato os respectivos serviços;
- IV - praticar imperícia devidamente apurada na execução de qualquer obra ou instalação;
- V - apresentar cálculos, memoriais justificativos ou outra documentação não verdadeiros;
- VI - executar obra ou instalação clandestinamente;
- VII - deixar de cumprir exigências feitas ao projeto para sua aprovação na execução da obra;
- VIII - iniciar obra ou instalação sujeita a projeto, sem aprovação, sem licença, com licença não atualizada ou com licença não compatível com a obra em execução;
- IX - fazer ou veicular proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, com afirmação falsa sobre legalidade dos empreendimentos, ou ocultar fraudulentamente fato a eles relativos;
- X - obstruir, dificultar o escoamento ou desviar cursos d'água perenes ou não;
- XI - ocupar prédio ou instalação sem o necessário aceite;
- XII - dificultar a fiscalização das obras;
- XIII - não colocar a placa indicativa da obra, conforme legislação específica municipal;

XIV - ausência no local da obra da respectiva Licença e projeto aprovado;

XV - não cumprimento de determinação constante em intimação ou notificação;

XVI - recusar-se a apresentar os documentos solicitados pelo agente fiscal para devida ação fiscal;

XVII - não apresentação à fiscalização, quando solicitado, no prazo de 10 (dez) dias, de documentos necessários à execução da obra;

XVIII - ausência de bandejas de três em três pavimentos, tela de proteção, tapumes e demais medidas de segurança em todo o perímetro da obra até o término desta, permanecendo até a finalização das fachadas a bandeja a nível da primeira laje para proteção dos transeuntes, vizinhos, bens móveis e imóveis;

XIX - não contar com profissional devidamente habilitado como responsável técnico pela obra;

XX - não executar as medidas necessárias para sanar perigo iminente resultante de embargo da obra.

§ 1º Os autos relativos às infrações dos dispositivos legais serão lavrados após prévia constatação da infringência, por autoridade fiscal competente.

§ 2º São consideradas faltas graves as infrações previstas nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X e XIX.

§ 3º Todas as penalidades deverão constar do registro da firma no órgão municipal competente.

§ 4º Os casos de faltas reincidentes e graves serão comunicados ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA/RJ.

**Art. 20** São solidariamente responsáveis:

I - o proprietário, promitente comprador, cessionário, promitente cessionário ou detentor de posse, ou administrador;

II - o profissional responsável técnico;

III - terceiros contratados para execução de obras ou serviços que estejam em desacordo com a presente Lei;

IV - quem tenha dado causa ao ato infracional.

### Capítulo III DAS PENALIDADES

#### SEÇÃO I DAS MULTAS

**Art. 21** As infrações aos dispositivos legais serão passíveis das seguintes multas sem prejuízo da aplicação das demais medidas administrativas previstas no artigo 18 desta Lei:

I - multa de 05 (cinco) UFINIT para as infrações contidas nos incisos XII, XIII, XIV, XV e XVI e XVII do artigo 19;

II - multa de 10 (dez) UFINIT para as infrações contidas nos incisos XVIII e XX do artigo 19;

III - multa de 20 (vinte) UFINIT para as infrações contidas nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XVII e XIX do artigo 19.

§ 1º A multa relativa à infração do inciso XV do artigo 19 será cobrada diariamente após o prazo concedido até que seja sanada a infração.

§ 2º Em caso de reincidência em infrações previstas nesta Lei, a nova multa será sempre com valor dobrado da anteriormente imposta.

§ 3º As multas aplicadas em conformidade com o parágrafo 1º serão interrompidas quando o Infrator adotar as medidas específicas para cessar e corrigir as irregularidades e requerer a legalização, quando esta for possível, em conformidade com a legislação atinente.

**Art. 22** O pagamento das multas previstas no artigo 24 desta Lei não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar a obra executada sem licença ou demoli-la, desmontá-la ou modificá-la, quando for o caso.

Parágrafo Único - Enquanto não for sanada a infração, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do imóvel será lançado pela de alíquota 4% (quatro por cento), quando Territorial, e 1,5 % (um e meio por cento), quando Predial.

**Art. 23** As multas previstas nas alíneas IV, V, X, XIII, XIV e XX serão sempre precedidas de intimação para enquadramento nas exigências, sendo as demais aplicadas quando da constatação da infração.

§ 1º Da intimação constarão os dispositivos legais infringidos e os prazos dentro dos quais deverão ser cumpridas as exigências legais, que não poderão ser superiores a 15 (quinze) dias corridos.

§ 2º Decorrido o prazo fixado e não cumprido o enquadramento nas exigências legais será lavrado o auto de infração, sendo aplicadas as multas previstas no art. 21 e demais penalidades cabíveis.

§ 3º Mediante requerimento do responsável pela infração à autoridade competente, o prazo para cumprimento da intimação poderá ser dilatado por mais um período, quando cabível, não podendo a prorrogação exceder o período igual ao anteriormente fixado.

**Art. 24** A recusa por parte do responsável em receber a intimação ou o auto de infração não o invalidará, devendo neste caso os mesmos serem publicados no Diário Oficial do Município.

Parágrafo Único - Não estando o responsável no local, será válido o recebimento da intimação ou do auto de infração por qualquer pessoa presente vinculada à obra.

## SEÇÃO II DO EMBARGO DE OBRAS

**Art. 25** O embargo das obras, sem prejuízo das multas, poderá ser aplicado quando:



I - estiver sendo executada sem licença;

II - for desrespeitado o respectivo projeto aprovado;

III - estiver sem a placa indicativa da obra, após o prazo concedido em intimação para sua colocação;

IV - colocar em risco a estabilidade de terrenos, não atender condições de segurança ou resultar em riscos e/ou perigo a terceiros ou para o pessoal que executa as obras;

V - não for atendida intimação referente ao cumprimento de dispositivos legais;

VI - não for utilizado para o fim consignado no respectivo projeto aprovado.

**Art. 26** O encarregado da fiscalização, quando constatada a ocorrência dos casos citados no artigo anterior, fará, além do auto de infração, o edital de embargo da obra, sem prejuízo da aplicação das multas previstas nesta Lei, dando imediata ciência da mesma à autoridade superior.

§ 1º Além do edital por escrito do embargo, o mesmo deverá ser publicado no Diário Oficial do Município.

§ 2º Para assegurar o embargo, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar força policial, observados os requisitos legais cabíveis.

**Art. 27** Se o embargo resultar de perigo iminente, o responsável deverá ser intimado a executar imediatamente todas as medidas consideradas necessárias para sanar o mesmo.

**Art. 28** O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no respectivo auto de infração e depois de comprovado o pagamento das multas impostas.

Parágrafo Único - Se a obra embargada não for legalizável, só poderá ser levantado o embargo após o desfazimento, demolição ou retirada do que for exigido, de acordo com o disposto nesta Lei.

### SEÇÃO III

## DA INTERDIÇÃO

**Art. 29** O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado, provisória ou permanentemente, nos seguintes casos:

I - se for utilizado para fim diverso do consignado no respectivo projeto, verificado o fato pela municipalidade;

II - se não for cumprido o embargo estabelecido, na forma desta Lei;

III - se não atender ao mínimo de conforto e segurança, estabelecido na legislação;

IV - se oferecer iminente perigo.

Parágrafo Único - A interdição, prevista no artigo anterior, será imposta por escrito, após "Vistoria Administrativa".

## SEÇÃO IV DA APREENSÃO

**Art. 30** Quando não for obedecido o embargo da obra, fica o Poder Executivo autorizado a apreender todo e qualquer maquinário, ferramentas e demais equipamentos que se fizer necessário a fim de assegurar o embargo.

§ 1º Toda apreensão deverá constar de termo lavrado pela autoridade competente, que fará uma via para o responsável, com a especificação do que foi apreendido, que deverá ser recolhido a um depósito da Prefeitura, e prazo concedido para a sua retirada.

§ 2º Não estando o responsável no local, será válido o recebimento do termo de apreensão por qualquer pessoa presente vinculada à obra.

§ 3º A devolução do que foi apreendido só se fará após a comprovação do pagamento das multas devidas pelas infrações cometidas.

§ 4º No caso de não ser retirado dentro do prazo estipulado no termo de apreensão, o que for apreendido poderá ser vendido em leilão público

pela Prefeitura.

§ 5º Mediante requerimento do responsável pela infração à autoridade competente, o prazo para retirada do que foi apreendido poderá ser dilatado por mais um período, quando cabível, não podendo a prorrogação exceder o período igual ao anteriormente fixado.

#### SEÇÃO V DO CANCELAMENTO DA LICENÇA DE OBRAS

**Art. 31** O Município poderá proceder o cancelamento da Licença de Obras quando estas estiverem sendo executadas em desacordo com o projeto licenciado, ou quando verificadas quaisquer das seguintes infrações:

- I - caracterização formal de abandono da obra;
- II - execução deliberada das obras em desacordo com a legislação atinente, apesar de prévias intimações e aplicação de multas;
- III - não atendimento das exigências realizadas através de intimação;
- IV - não cumprimento de embargo de obra.

Parágrafo Único - A cassação da Licença de Obras será feita através de termo específico lavrado pela autoridade competente, que emitirá uma via para o responsável, devendo o mesmo ser publicado no Diário Oficial do Município.

#### SEÇÃO VI DA DEMOLIÇÃO

**Art. 32** A demolição total ou parcial do prédio, será imposta nos seguintes casos:

- I - quando a obra for clandestina e não for passível de legalização;

II - quando a obra for executada desrespeitando o projeto aprovado, em aspectos não passíveis de legalização;

III - quando a obra for considerada perigosa, quando o proprietário não quiser tomar as providências dentro do prazo que a municipalidade definir para a segurança.

Parágrafo Único - As despesas decorrentes da execução da demolição pela municipalidade serão cobradas do proprietário, podendo ser lançadas no Imposto sobre a Propriedade Predial ou Territorial Urbana.

## SEÇÃO VII DA VISTORIA ADMINISTRATIVA

**Art. 33** A vistoria administrativa que se fizer necessária para verificação de aspectos técnicos de cumprimento do disposto nesta Lei e nas demais legislações atinentes será realizada por Comissão de Vistoria, formada no mínimo por 03 (três) servidores municipais, designada especificamente para esse fim, através de portaria de autoridade municipal competente.

§ 1º A Comissão de Vistoria fará o Relatório de Vistoria, no prazo determinado pela portaria que a designou, onde constará as determinações a serem cumpridas para cumprimento do disposto nesta Lei e nas demais legislações atinentes.

§ 2º As determinações do Relatório de Vistoria serão notificadas por escrito pela autoridade competente ao responsável, de acordo com o disposto nesta Lei.

**Art. 34** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário e em especial a Lei 660/87.

Prefeitura Municipal de Niterói, em 11 de dezembro de 1995.

JOÃO SAMPAIO  
PREFEITO

Proj nº 250/95

Autor. Mensagem Executiva nº 12/95

ANEXO I

Área de Poços

Pavimentos	Poço (m <sup>2</sup> )	Pavimentos	Poço (m <sup>2</sup> )
01	0,80	09	1,50
02	0,90	10	1,60
03	0,90	11	1,70
04	1,00	12	1,80
05	1,10	13	1,90
06	1,20	14	2,00
07	1,30	15	2,10
08	1,40	16	2,20

Obs. Para o dimensionamento dos poços, será considerado como o primeiro o mais baixo pavimento a ser ventilado.

Diâmetro Mínimo dos Prismas

Pavimentos	P.P. (m)	P.S. (m)	Pavimentos	P.P. (m)	P.S. (m)
1	3,00	1,50	9	6,00	3,90
2	3,00	1,50	10	6,50	4,20
3	3,00	1,50	11	7,00	4,50
4	3,50	2,40	12	7,50	4,80
5	4,00	2,70	13	8,00	5,10
6	4,50	3,00	14	8,50	5,40
7	5,00	3,30	15	9,00	5,70
8	5,00	3,60	16	9,00	5,70

Prisma Principal - P.P.

Prisma Secundário - P.S.

Obs. Para o dimensionamento dos prismas, será considerado como primeiro o mais baixo pavimento a ser iluminado e ventilado. Os prismas deverão permitir inserção de raio com as dimensões indicadas na Tabela.