



## ATOS DO PREFEITO

### LEI N.º 1605/2025

INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO aprovou e EU sanciono a seguinte LEI:

#### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

#### SEÇÃO I

#### DOS OBJETIVOS

Art. 1º Esta Lei Complementar tem por finalidade estabelecer normas e diretrizes para o planejamento, a execução, a fiscalização e o licenciamento de obras e edificações no Município de São Gonçalo, visando assegurar a segurança, a salubridade, o conforto, a acessibilidade, a sustentabilidade ambiental e a estética urbana.

Art. 2º As disposições desta Lei Complementar aplicam-se a todas as construções, reformas, requalificações, reconstruções, ampliações, demolições e demais intervenções em edificações públicas e privadas, garantindo a observância das normas técnicas, dos parâmetros legais mínimos e das legislações correlatas.

§1º Para os projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social, vinculados às políticas habitacionais governamentais, prevalecerão os parâmetros definidos por legislação específica, quando menos restritivos.

§2º Além, desta Lei Complementar, os profissionais responsáveis pelos projetos também deverão observar o disposto nas seguintes normas:

- I. legislação de uso e ocupação do solo;
- II. legislações de preservação do patrimônio natural e cultural;
- III. normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- IV. normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho ou órgão afim;
- V. Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico e demais regulamentos do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro – CBMERJ;
- VI. regras para mitigar o impacto ambiental e de vizinhança;
- VII. demais normas relacionadas ao uso específico da edificação.

§3º Toda edificação, construída ou reformada, deverá adotar, preferencialmente, medidas de sustentabilidade, economia de recursos naturais e tecnologias de eficiência energética.

§4º A construção, reforma, requalificação, reconstrução ou ampliação das edificações deverá ser executada de modo a garantir acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todos os compartimentos e equipamentos de suas partes comuns, observada a legislação em vigor.

Art. 3º São objetivos deste Código:

- I. promover a organização e o desenvolvimento urbano sustentável, garantindo a qualidade de vida da população;
- II. estabelecer requisitos técnicos e administrativos para a aprovação, licenciamento e execução de obras e edificações no território municipal;
- III. garantir condições mínimas de segurança estrutural, estabilidade, resistência e proteção contra incêndios e outros sinistros;
- IV. assegurar padrões adequados de higiene, ventilação, iluminação natural e conforto térmico das edificações;
- V. fomentar a acessibilidade universal, garantindo que edificações e espaços públicos sejam acessíveis a todas as pessoas, incluindo aquelas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- VI. preservar e valorizar o patrimônio arquitetônico, histórico, cultural e paisagístico do Município;
- VII. estabelecer critérios para a correta utilização e ocupação do solo urbano, em consonância com o Plano Diretor Municipal e demais legislações urbanísticas;
- VIII. promover o uso racional dos recursos naturais, incentivando práticas construtivas sustentáveis e a eficiência energética nas edificações;
- IX. definir sanções e penalidades para o descumprimento das normas estabelecidas, garantindo a efetiva aplicação das disposições deste Código;

X. estimular a regularização fundiária e edilícia, simplificando procedimentos administrativos para facilitar a conformidade das construções preexistentes;

XI. disciplinar a estética e a harmonia das edificações e espaços urbanos, visando ao ordenamento da paisagem e ao embelezamento da cidade.

Parágrafo único. O cumprimento das normas previstas neste Código não exclui a observância das disposições estabelecidas pela legislação federal e estadual aplicável, bem como pelos regulamentos expedidos pelos órgãos competentes.

#### SEÇÃO II

#### DAS CONCEITUAÇÕES

Art.4º Para fins de aplicação das disposições deste Código ficam adotadas as seguintes definições:

I. acessibilidade: possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado, de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida;

II. acessível: espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias ou elemento que possa ser alcançado, acionado, utilizado e vivenciado por qualquer pessoa;

III. acréscimo: aumento de uma construção em área ou altura;

IV. adaptação razoável: modificações e ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional ou indevido, quando requeridos em cada caso, a fim de assegurar que as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida possam gozar ou exercer, em igualdade de oportunidades com as demais pessoas, os direitos humanos e liberdades fundamentais;

V. afastamento: distância entre o limite externo da projeção da construção até o alinhamento, às divisas do lote, ao eixo da via pública ou a outra referência determinada em lei, descontados os beirais e o balanço frontal permitidos;

VI. afastamento entre edificações / blocos: distância entre o plano de fachada de duas edificações / blocos;

VII. alinhamento: linha de divisa entre o terreno e o logradouro público;

VIII. alvará de aprovação: documento que licencia projetos de construção de edificação nova, de reforma e requalificação de edificação existente, de reconstrução e demolição, no entanto, não autoriza a execução de obras;

IX. Alvará de construção: documento que autoriza o proprietário e/ou responsável técnico quanto ao início da execução da obra, devidamente aprovada junto ao setor competente do Município;

X. alvará de demolição: documento que autoriza o proprietário e/ou responsável técnico à execução de demolição total ou parcial de uma edificação;

XI. alvará de Reforma: documento que autoriza o proprietário e/ou responsável técnico ao início da execução de obra de reforma, requalificação de edificação existente, reconstrução, obra de modificação com acréscimo ou decréscimo, com ou sem alteração estrutural;

XII. alvará de regularização de obra: documento que licencia obra iniciada ou em execução sem autorização municipal prévia, desde que atenda aos parâmetros legais mínimos mediante aprovação do respectivo projeto;

XIII. andar: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura;

XIV. área pública: área destinada a sistemas de circulação de veículos e pedestres, a espaços livres de uso público e a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

XV. área total construída: somatório de todas as áreas cobertas de todos os pavimentos de uma construção e/ou agrupamento de construções, incluídas as áreas ocupadas pelas alvenarias e estruturas;

XVI. área construída: área coberta de uma construção, incluindo as áreas ocupadas pelas alvenarias e estruturas;



**XVII. área livre:** espaço descoberto, livre de construções dentro dos limites do terreno;

**XVIII. área permeável:** espaço descoberto, livre de construções dentro dos limites de um terreno e que sua pavimentação garanta a infiltração de águas pluviais no solo;

**XIX. ático:** parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, equipamentos, caixa d'água e circulação vertical;

**XX. balanço:** avanço a partir do limite da fachada da edificação, somente apoiada neste limite;

**XXI. beiral:** prolongamento da cobertura que sobressai das paredes externas da edificação;

**XXII. canteiro de obras:** espaço delimitado pelo tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como estande de vendas, alojamento, escritório de campo, depósitos, galeria, andaime, plataforma e tela protetora visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público;

**XXIII. coeficiente de aproveitamento:** índice previsto na legislação de uso e ocupação do solo que determina a relação entre a área máxima de construção e a área do terreno onde se situa;

**XXIV. condomínio edilício:** a divisão de uma construção e/ou grupamento de construções em unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum do condomínio, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente aos seu perímetro;

**XXV. condomínio urbanístico:** a divisão de um terreno em unidades autônomas destinadas à construção, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum do condomínio, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

**XXVI. construção:** sinônimo de edificação/bloco;

**XXVII. certificado de conclusão:** os documentos oficiais abaixo relacionados que atestam a conclusão de obras:

a). carta de habite-se: documento expedido nos casos de obras licenciadas, obras de modificação com acréscimo ou decréscimo de área, executadas e concluídas de acordo com os projetos aprovados, que pode ser parcial, total ou em separado;

b). carta de aceite: documento expedido nos casos de obras executadas sem o devido licenciamento, modificação com acréscimo ou decréscimo de área, executadas e concluídas de acordo com os projetos visados;

**XXVIII. demolição:** total derrubamento de uma edificação;

**XXIX. divisas:** limites de um terreno;

**XXX. edícula:** pequena edificação com até 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área construída e separada da edificação principal;

**XXXI. edificação:** obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material;

**XXXII. edificação transitória:** edificação de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;

**XXXIII. edificação temporária:** construção transitória não habitacional licenciada por tempo determinado que utilize materiais construtivos adequados à finalidade proposta, os quais não caracterizam materiais definitivos e são de fácil remoção como estandes de vendas, parques de exposições, parques de diversões, circos e eventos;

**XXXIV. embargo:** ato administrativo de interrupção na execução de uma obra que está em desacordo com a legislação vigente, e que pode se dar de forma parcial ou total;

**XXXV. equipamento:** elemento não considerado como área construída, destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a ela se integrando, tais como equipamentos mecânicos de transporte, tanques de armazenagem, bombas e sistemas de energia, aquecimento solar e a gás, podendo ser:

a). equipamento permanente: equipamento de caráter duradouro;

b). equipamento transitório: equipamento de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;

c). equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, assistência social, cultura, saúde, esporte, lazer, segurança, administração, serviços de utilidade pública e similares;

d). equipamentos urbanos: os equipamentos de abastecimento de água potável, coleta de esgoto sanitário, resíduos sólidos, drenagem de águas pluviais, fornecimento de energia elétrica,

iluminação pública, rede telefônica, gás canalizado, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação.

**XXXVI. estacionamento:** local descoberto destinado à guarda de veículos;

**XXXVII. fachada:** qualquer uma das faces externas da construção;

**XXXVIII. faixa Marginal de Proteção:** são faixas de terra às margens de corpos hídricos (como rios, lagos, lagoas e reservatórios d'água), necessárias à proteção, defesa, conservação e operação de sistemas fluviais e lacustres;

**XXXIX. garagem:** local coberto da edificação onde são estacionados ou guardados veículos;

**XL. guarda-corpo:** estrutura de proteção vertical, maciça ou não, que serve de anteparo contra queda em escadas, varandas, balcões, rampas, terraços, sacadas e galerias;

**XLI. habitação:** sinônimo de residência/domicílio. Construção de atividade habitacional/residencial / domiciliar;

**XLII. habitação de interesse social:** unidade habitacional a ser construída conforme Programa de Habitação de Interesse Social do Governo Municipal, Estadual ou Federal;

**XLIII. habitação multifamiliar:** edificação destinada ao uso residencial permanente constituída por duas ou mais unidades residenciais por terreno/lote.

**XLIV. habitação unifamiliar:** uma única unidade habitacional existente no terreno/lote;

**XLV. hotel:** edificação usada para serviços de hospedagem cujos compartimentos destinados a alojamentos são, exclusivamente, apartamentos (dormitório com banheiro privativo) ou suítes;

**XLVI. hotel residência:** hotel ou assemelhado, com equipamentos de cozinha nos apartamentos, independentemente da razão social ou nome-fantasia utilizado (apart-hotel, flat-service, residence-service e outros);

**XLVII. imóvel:** é propriedade que não pode ser transportada, podendo ser um terreno, uma construção, entre outros;

**XLVIII. infraestrutura urbana:** compõem os sistemas de abastecimento de água potável, coleta de esgoto sanitário, resíduos sólidos, drenagem de águas pluviais, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, gás canalizado, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação;

**XLIX. instalação comercial:** projeto de decoração do estabelecimento comercial no qual são indicados o mobiliário e os equipamentos, sem alteração do projeto arquitetônico;

**L. logradouro público:** qualquer espaço livre, inalienável, reconhecido pela municipalidade e destinado ao uso comum da população e ao trânsito de veículos (avenidas, ruas, becos, circulações, praças, jardins públicos, entre outros);

**LI. lote:** o terreno servido de infraestrutura básica resultante de um loteamento ou desmembramento;

**LII. marquise:** cobertura, em balanço ou atirantada, na parte externa de uma construção, destinada à proteção da fachada ou a abrigo de pedestres;

**LIII. mezanino:** piso intermediário entre o piso e o teto de um compartimento, subdividindo-o parcialmente;

**LIV. mobiliário:** elemento construtivo que não se enquadra como edificação ou equipamento, tais como:

a). guarita e módulo pré-fabricado;

b). jirau, elemento constituído de estrado ou passadiço, instalado a meia altura em compartimento;

c). abrigo ou telheiro sem vedação lateral em pelo menos 50% (cinquenta por cento) do perímetro;

d). estufas, quiosques, viveiros de plantas, churrasqueiras;

e). dutos de lareiras;

f). pérgulas.

**LV. movimento de terra:** modificação do perfil do terreno ou substituição do solo em terrenos alagadiços ou que implique em alteração topográfica superior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de desnível ou a 1.000,00m<sup>3</sup> (mil metros cúbicos) de volume;

**LVI. muro de arrimo:** muro resistente, que trabalha por gravidade ou flexão, construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, sobre aterro e situações similares;



**LVII. obra complementar:** edificação secundária ou parte da edificação que, funcionalmente, complementa a atividade desenvolvida no imóvel, tais como:

- a). passagem coberta de pedestre sem vedação lateral;
- b). abrigo de porta e portão, automóvel, lixo, recipiente de gás e entrada e medidores de concessionárias;
- c). casa de máquina isolada, cabine de força, cabine primária;
- d). reservatório em geral, elevado e enterrado, chaminé e torre isoladas;
- e). bilheteria, portaria, caixa eletrônico.

**LVIII. obras de emergência:** obras de caráter urgente, essenciais à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade do imóvel;

**LIX. parâmetros urbanísticos:** índices referentes ao uso e à ocupação do solo;

**LX. passagem:** circulação, coberta ou não, com pelo menos um de seus lados aberto;

**LXI. passeio:** parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres; **XLV – patamar:** piso situado entre dois lançamentos sucessivos de uma mesma escada;

**LXII. Pavimento:** cada um dos andares de uma construção, sendo considerado o piso em osso de um pavimento ao piso em osso do pavimento subsequente;

**LXIII. pavimento em pilotis ou pilotis:** conjunto de colunas de sustentação do prédio que deixa livre o pavimento, o qual deverá estar predominantemente aberto em seu perímetro e que não poderá estar localizado acima do terceiro pavimento da edificação, deduzidos, para este efeito, os subsolos, sobrelojas ou mezaninos;

**LXIV. peça gráfica:** representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra;

**LXV. pé-direito:** medida vertical de um andar de edifício do piso ao teto acabado ou do piso ao forro de compartimento ou ambiente;

**LXVI. perfil do terreno:** situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e/ou constatação da realidade;

**LXVII. perfil original do terreno:** aquele constante de levantamentos aerofotogramétricos anteriores ou do loteamento aprovado, refletindo a realidade topográfica existente antes de qualquer movimento de terra no imóvel;

**LXVIII. pergolado:** elemento com função de sombreamento, destinado ou não a suportar vegetação, que consiste de plano horizontal definido por elementos construtivos vazados distanciados regularmente, sem constituir cobertura;

**LXIX. pessoa com deficiência:** aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas;

**LXX. pessoa com mobilidade reduzida:** aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;

**LXXI. platibanda:** mureta ou balaustrada construída no coroamento de uma fachada, para seu arremate, e, ao mesmo tempo, para ocultar a vista do telhado ou constituir guarda de terraço;

**LXXII. piso:** plano ou superfície de acabamento inferior de um pavimento;

**LXXIII. poço técnico:** espaço utilizado para passagem de tubulações e instalações em uma edificação;

**LXXIV. pólo gerador de tráfego:** constituído por edificação ou edificações cujo porte ou oferta de bens ou serviços gera interferências no tráfego do entorno e grande demanda por vagas em estacionamentos ou garagens;

**LXXV. prisma de aeração e iluminação:** espaço vertical livre situado no interior ou no perímetro de uma edificação, utilizado para aerar e iluminar os compartimentos ou ambientes para ele voltados;

**LXXVI. prisma de aeração:** espaço vertical livre situado no interior ou no perímetro da edificação, utilizado somente para aerar os compartimentos ou ambientes para ele voltados;

**LXXVII. projeção horizontal:** projeção de toda área construída, sobrepostos todos os pavimentos e apresentada na planta de

situação, descontados balanços, pavimentos semi ou totalmente enterrados, pergolados, marquises, toldos e beirais;

**LXXVIII. rampa:** elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre desníveis, através de um plano inclinado;

**LXXIX. reconstrução:** obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriores, observadas as condições de adaptação à segurança de uso e de acessibilidade estabelecidas nesta lei;

**LXXX. recuo – distância** entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta;

**LXXXI. reforma:** intervenção na edificação que não implique alteração da área construída ou da volumetria, caracterizada pela manutenção de parte ou de toda a área existente, com ou sem mudança de uso;

**LXXXII. reparo:** obra ou serviço destinado à pequenas manutenções de uma edificação, sem implicar mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal e vertical, da volumetria, e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação;

**LXXXIII. requalificação:** intervenção em edificação existente, visando à adequação e modernização das instalações, com ou sem mudança de uso;

**LXXXIV. restauro ou restauração:** recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as suas características originais;

**LXXXV. saliência:** elemento arquitetônico, engastado ou apostado na edificação ou muro, tais como aba horizontal e vertical, marquise, jardineira, floreira, ornamento e brise;

**LXXXVI. sobreloja:** pavimento intermediário situado entre o pavimento térreo e o primeiro andar de uma edificação;

**LXXXVII. sótão:** espaço utilizável sob a cobertura, com pé direito variável, não sendo considerado pavimento da edificação para efeito de número de pavimentos em residências;

**LXXXVIII. subsolo:** pavimento situado abaixo do nível natural do terreno, ou de outra referência de nível definida em lei;

**LXXXIX. tapume:** vedação provisória usada durante a construção, visando à proteção de terceiros e ao isolamento da obra ou serviço;

**XC. taxa de construção máxima, mínima ou obrigatória:** percentual previsto na legislação de uso e ocupação do solo que determina a área de construção de edificação;

**XCI. taxa de ocupação máxima, mínima ou obrigatória:** percentual previsto na legislação de uso e ocupação do solo que determina a superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo;

**XCII. terraço aberto:** peça justaposta à edificação, constituída em balcão aberto, sem ou com vedação, desde que retrátil ou vazada do tipo quebra-sol, em balanço ou não, complementar à unidade habitacional ou não habitacional, não abrigando função essencial ao pleno funcionamento da unidade;

**XCIII. terreno:** porção territorial que pode se apresentar como fração em condomínios urbanísticos, como lote em loteamentos ou como gleba ou área em locais onde não houve ainda parcelamento;

**XCIV. testada/Frente/Alinhamento do Terreno:** linha que separa o logradouro público do terreno;

**XCV. toldo:** cobertura leve, fixada nas paredes, sem apoio de pilares de qualquer natureza, colocada com o objetivo de proteger as aberturas contra intempéries;

**XCVI. uso privado:** espaço ou compartimento de utilização exclusiva da população permanente da edificação;

**XCVII. uso restrito:** espaço, compartimento, ou elemento interno ou externo, disponível estritamente para pessoas autorizadas;

**XCVIII. varanda:** espaço sob cobertura situado no perímetro de uma construção, que se comunica com seu interior;

**XCIX. vistoria:** diligência efetuada por funcionário habilitado pela Prefeitura Municipal, a qualquer tempo, tendo por fim verificar a obediência aos preceitos desta Lei Complementar e as condições de regularidade de uma construção ou obra;

**C. responsável pela fiscalização:** servidor designado com poder de polícia administrativa, encarregado de verificar o cumprimento dos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar.

SEÇÃO III



## DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES FUNDAMENTAIS

Art. 5º O Código de Obras e Edificações do Município de São Gonçalo estabelece as diretrizes fundamentais para garantir a eficiência, segurança, transparência e sustentabilidade no licenciamento e na execução de obras e edificações, observando as seguintes premissas essenciais:

I. assegurar que toda obra, construção, reforma, modificação ou demolição esteja em consonância com o planejamento urbano municipal, considerando os impactos urbanísticos e territoriais sobre o desenvolvimento sustentável da cidade;

II. garantir que as edificações observem os critérios de acessibilidade universal, promovendo a inclusão de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, nos termos das normas técnicas e legislações federais e municipais aplicáveis;

III. estabelecer a responsabilidade solidária entre os profissionais legalmente habilitados, os proprietários e/ou possuidores quanto à segurança estrutural do projeto, à execução da obra e ao atendimento das exigências urbanísticas, ambientais e edilícias;

IV. proteger e preservar as características ambientais, geotécnicas e paisagísticas do município, incentivando o uso de práticas sustentáveis na construção civil, tais como reaproveitamento de materiais, eficiência energética, manejo responsável de resíduos e redução da emissão de poluentes;

V. garantir que toda edificação atenda às normas de higiene, conforto ambiental, ventilação, insolação e segurança estrutural, prevenindo riscos à saúde e bem-estar dos ocupantes e da coletividade;

VI. evitar a redundância normativa, garantindo que as disposições deste Código estejam em harmonia com a legislação urbanística vigente e com as Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis, assegurando a coerência e a efetividade regulatória;

VII. incorporar os avanços tecnológicos e as melhores práticas administrativas no processo de licenciamento, a transparência e a celeridade na tramitação dos processos, sem prejuízo do rigor técnico e da observância das diretrizes estabelecidas neste Código.

Parágrafo único. O cumprimento destas diretrizes será fundamental para a análise, aprovação e fiscalização de projetos, obras e edificações no Município, garantindo a segurança jurídica e a qualidade do espaço urbano.

## SEÇÃO IV

### DA REVISÃO E ATUALIZAÇÃO

Art.6º O Código de Obras e Edificações do Município de São Gonçalo deverá ser periodicamente revisado e atualizado, com base em estudos técnicos conduzidos por profissionais devidamente habilitados, assegurando sua compatibilidade com o crescimento urbano, o planejamento municipal e os avanços tecnológicos e normativos.

§ 1º A atualização deste Código não poderá, em nenhuma circunstância, resultar em retrocessos normativos, devendo preservar integralmente os princípios e diretrizes estabelecidos na Seção III deste Capítulo, bem como os padrões de segurança, acessibilidade, sustentabilidade e qualidade urbana.

§ 2º Compete ao Poder Executivo Municipal instituir grupos de trabalho e comissões especializadas para monitorar inovações tecnológicas, novas diretrizes urbanísticas e demais instrumentos aplicáveis a este Código, promovendo sua contínua modernização e aprimoramento, sempre em conformidade com os interesses públicos e o desenvolvimento sustentável da cidade.

## CAPÍTULO II

### DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS

#### SEÇÃO I

##### DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Art.7º Compete ao Poder Executivo Municipal estabelecer, regulamentar e implementar as normas de licenciamento de obras e edificações, garantindo a observância desta Lei e das demais normativas urbanísticas e ambientais aplicáveis.

Art.8º A análise de projetos, a concessão de licenças urbanísticas e a fiscalização da execução de qualquer obra no território municipal são de competência exclusiva do Poder Executivo Municipal, nos termos desta legislação e das Normas Técnicas Brasileiras vigentes.

Art.9º. São atribuições e responsabilidades da Administração Pública Municipal no que tange ao planejamento, licenciamento e fiscalização urbanística:

I. assegurar o amplo acesso dos cidadãos, profissionais e demais interessados ao conteúdo deste Código, bem como às legislações urbanísticas e ambientais correlatas, garantindo transparência e publicidade aos atos administrativos;

II. proceder ao licenciamento e à regularização de obras e edificações, em conformidade com os critérios técnicos e normativos estabelecidos nesta Lei e em demais dispositivos legais aplicáveis, observando os princípios da eficiência, impessoalidade e segurança jurídica;

III. exercer a fiscalização das obras e edificações, coibindo irregularidades e garantindo o cumprimento das disposições previstas neste Código, a fim de resguardar a ordem urbanística, a segurança estrutural, a acessibilidade, a proteção ambiental e o bem-estar coletivo;

IV. aplicar sanções administrativas e embargar obras que estejam em desconformidade com as normas legais e regulamentares, assegurando o devido processo legal e o direito ao contraditório e à ampla defesa;

Parágrafo único. O descumprimento das disposições deste Código pelo Poder Público Municipal sujeitará os agentes responsáveis às penalidades administrativas e legais cabíveis, nos termos da legislação vigente.

#### SEÇÃO II

##### DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art.10. Para os fins deste Código, considera-se proprietário ou possuidor, toda pessoa física ou jurídica que detenha a titularidade ou o exercício pleno dos direitos de uso sobre o imóvel objeto de projeto, licenciamento e execução de obras, sendo responsável por todas as etapas e conformidades relacionadas à edificação.

Art.11. As obrigações previstas neste Código para o proprietário estendem-se igualmente ao possuidor do imóvel, bem como aos seus sucessores, seja por herança, compra, doação ou qualquer outra forma de transferência de posse ou propriedade.

Art.12. O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário, desde que apresente a certidão de registro imobiliário e um dos seguintes documentos:

I. contrato com autorização expressa do proprietário;

II. contrato ou documento representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto;

III. decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião.

Art.13. Compete ao proprietário ou possuidor da edificação, instalação ou imóvel, ou ainda ao usuário, conforme o caso, o cumprimento das seguintes responsabilidades:

I. garantir o uso adequado da edificação, responsabilizando-se pela manutenção das condições de habitabilidade e segurança, conforme as normas de saúde pública, higiene e sustentabilidade previstas neste Código;

II. acompanhar a tramitação dos processos administrativos relativos à obra, respeitando os prazos, requisitos e diretrizes estabelecidos pelos órgãos municipais competentes, para assegurar a regularidade do processo de licenciamento;

III. informar, tempestivamente, qualquer ocorrência ou circunstância que possa interferir no cumprimento dos prazos, exigências ou requisitos constantes nas licenças e autorizações concedidas pelo Município;

IV. manter as edificações, obras e equipamentos em condições adequadas de funcionamento, realizando as manutenções necessárias para garantir a segurança, a funcionalidade e a conformidade com as disposições deste Código, preservando sua integridade e a dos usuários;

V. responsabilizar-se pela regularização e adequação de obras e edificações à legislação vigente, incluindo as atualizações ou modificações que se tornem necessárias durante a execução ou após a conclusão da obra, conforme as mudanças no planejamento urbano ou na legislação técnica.

VI. responsabilizar-se pela conservação de obras paralisadas e edificações desocupadas ou abandonadas, independentemente das razões que tenham causado a descontinuidade ou a não utilização, garantindo sua segurança estrutural e condições adequadas de salubridade;



VII. ser responsável pelos danos e prejuízos resultantes da falta de manutenção ou do estado das edificações, instalações e equipamentos, comprometendo-se a corrigir quaisquer situações que coloquem em risco a integridade pública ou privada;

VIII. assumir plena responsabilidade pela veracidade das informações fornecidas ao Poder Executivo Municipal, bem como pela autenticidade dos documentos apresentados, respondendo por todas as consequências legais, diretas ou indiretas, decorrentes do uso indevido de tais dados e documentos;

IX. assegurar que todos os projetos e obras realizados em seu imóvel estejam devidamente licenciados, sendo executados exclusivamente por profissionais habilitados e qualificados, conforme as especificações da licença concedida e em conformidade com a legislação urbanística em vigor;

X. comunicar ao Poder Público Municipal a substituição do responsável pela execução parcial ou total da obra, com a descrição da obra até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a do outro;

XI. facilitar o acesso do Poder Executivo Municipal ao imóvel para a realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, garantindo livre acesso às dependências e à documentação técnica pertinente, a fim de assegurar o cumprimento das normas e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo único. O descumprimento das obrigações aqui previstas implicará na imposição das sanções dispostas neste Código, bem como na obrigação de regularizar a situação conforme os parâmetros legais e regulamentares aplicáveis.

## SEÇÃO III

### DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art.14. São considerados responsáveis técnicos legalmente habilitados ao desempenho das atividades específicas de realizar levantamentos arquitetônicos e topográficos, elaborar estudos técnicos, projetar, construir ou demolir, calcular, assistir e executar obras de edificações os profissionais devidamente registrados, respectivamente, no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, de acordo com suas atribuições e categorias profissionais.

Parágrafo único. Também são considerados legalmente habilitados, de acordo com suas modalidades técnicas e dentro dos limites de suas atribuições profissionais, os técnicos industriais devidamente registrados no Conselho Federal de Técnicos Industriais – CFT.

Art.15. Para atuar como responsável técnico, nos termos do disposto no art.14, o respectivo profissional deverá manter cadastro ativo e atualizado junto à Prefeitura Municipal de São Gonçalo, não sendo permitida a atuação de profissionais não cadastrados.

Parágrafo único. O cadastro terá um custo de 20 (vinte) UFISG's e deverá ser renovado a cada 12 (doze) meses.

Art.16. O Município, através do órgão responsável pelo licenciamento e fiscalização de obras, deverá ser comunicado quando o responsável técnico da obra for substituído com a devida anotação de onde um profissional terminou e outro começou permanecendo a responsabilidade do profissional anotado.

Art.17. Quando o projeto for elaborado por um ou mais profissionais, serão solidariamente responsáveis pelo cumprimento integral das disposições desta Lei e das normas urbanísticas em vigor, assumindo a totalidade das responsabilidades técnicas e legais decorrentes da execução da obra.

§1º No caso de o profissional desistir ou se desligar da elaboração do projeto ou da obra em curso, este deverá requerer a juntada da declaração que cessa sua responsabilidade técnica no processo administrativo correspondente, e, não o fazendo, responderá solidariamente, se este for o caso, por qualquer irregularidade constante no serviço.

§2º A substituição do profissional responsável deverá ser feita através de petição por escrito junto ao órgão municipal competente, juntamente com uma declaração informando o estágio da obra até a data da substituição, pelo próprio profissional responsável, pelo proprietário ou, quando de sua ausência, por procuração.

§3º Quando a baixa e a assunção ocorrerem em épocas distintas, a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção da nova responsabilidade.

§4º No caso de não cumprimento da paralisação a que se refere o parágrafo anterior, o órgão municipal competente poderá executar as sanções cabíveis.

Art.18. São deveres dos responsáveis técnicos, conforme atribuição específica:

I. estar devidamente registrado e regularizado perante o órgão de classe competente, mantendo sua habilitação ativa durante todo o período de execução da obra;

II. manter cadastro ativo junto à Prefeitura Municipal de São Gonçalo, nos termos definidos nesta Lei Complementar;

III. elaborar projetos em conformidade com as normas técnicas, urbanísticas e legais vigentes, respeitando todos os parâmetros definidos pela legislação municipal, estadual e federal aplicável;

IV. registrar a Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) no órgão competente, dentro dos limites de sua competência e atuação;

V. fornecer informações claras, precisas e transparentes ao Município, sempre que solicitado, sobre o andamento e as condições da obra;

VI. comunicar de maneira imediata qualquer fato ou ocorrência que possa afetar os prazos, requisitos e condições estabelecidos nas licenças ou autorizações expedidas;

VII. executar a obra de acordo com os parâmetros da legislação vigente e os detalhes do projeto aprovado, respeitando todas as orientações técnicas;

VIII. cumprir com as exigências impostas pelos órgãos municipais, estaduais e federais, inclusive no que tange a normas técnicas de segurança e sustentabilidade;

IX. assumir total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de falhas técnicas ou erros na execução da obra;

X. garantir as condições de estabilidade, segurança e salubridade da edificação, prevenindo danos a terceiros, edificações vizinhas, bem como a espaços públicos como passeios e logradouros;

XI. prestar apoio às vistorias e fiscalizações realizadas pelo Poder Público, facilitando o acesso às informações e documentos técnicos necessários;

XII. manter sob sua guarda toda a documentação técnica referente à obra, incluindo registros que comprovem sua conformidade com a legislação municipal e com os órgãos de controle pertinentes;

XIII. garantir que no local da obra sejam afixadas as placas de obras conforme Anexo III desta Lei Complementar, nos casos de construção, reformas, ampliação e demolição;

XIV. ter conhecimento de normas e exigências de cunho técnico de órgãos municipais, estaduais e federais, agências reguladoras, concessionárias e instituições externas ao Poder Público Municipal.

Art.19. Além das sanções previstas no Código Civil, os profissionais responsáveis pelo projeto ou pela execução de obras ficam sujeitos a:

I. suspensão da matrícula na Prefeitura Municipal pelo prazo de 1 (um) ano, quando:

a). omitirem nos projetos a existência de curso d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção do terreno;

b). apresentarem projetos manifestamente incompatível com as características do local ou com medidas, cotas e demais indicações do desenho;

c). executarem obras em evidente desacordo com projeto aprovado;

d). modificarem projetos aprovados, introduzindo-lhes alterações na forma geométrica, sem a necessária autorização;

e). falsificarem cálculos, especificações ou memórias técnicas em evidente desacordo com o projeto;

f). acobertarem do exercício ilegal da profissão;

g). revelarem imperícia na execução de qualquer obra, verificada por analistas técnicos da Prefeitura;

h). iniciarem a obra sem projeto aprovado e sem licença;

i). obstruírem ou impedirem as atividades de fiscalização.

II. suspensão da matrícula pelo prazo de 2 (dois) anos ou mais em caso de reincidência.

CAPÍTULO III  
DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS

SEÇÃO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.20. Todas as obras de construção, reconstrução, ampliação, reforma, requalificação, transladação e demolição de qualquer



edificação, ou alteração de uso, e ainda, as obras de movimento de terra, como cortes, escavações e aterros dependem de controle a ser exercido por meio de emissão de alvará de aprovação de projeto, conforme o caso, mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado.

§1º No caso de obras de demolição, o controle se dará por meio da apresentação de memorial descritivo com a emissão do alvará de demolição.

§2º Incluem-se neste artigo todas as obras do Poder Público de todas as esferas de governo, inclusive concessionárias e permissionárias de serviços públicos que deverão cumprir todas as disposições legais definidas neste Código, inclusive arcar com todas as custas do licenciamento.

§3º As concessionárias e permissionárias de serviços públicos quando forem realizar obras, reparos ou serviços licenciados sob sua responsabilidade em áreas ou locais públicos, deverão garantir a sinalização adequada durante o dia e a noite com placas que permitam a nítida visualização, além de garantir, com segurança, a passagem de pedestres e veículos, conforme legislações e decretos vigentes.

§4º As concessionárias e permissionárias de serviços públicos também são responsáveis pela recomposição do pavimento bem como do calçamento após a intervenção para execução de obras, reparos ou serviços em vias públicas, responsabilizando-se, inclusive, pela qualidade e execução da recomposição durante 5 (cinco) anos, devendo refazê-las quando, no decorrer desse período, for verificada imperfeição quanto à qualidade do material utilizado e a execução.

§5º A recomposição do pavimento e do calçamento das vias públicas, conforme previsto no parágrafo anterior, será executada às expensas das referidas entidades e deverá ocorrer imediatamente após o término da intervenção.

§6º A Administração Municipal poderá ainda estabelecer horários especiais para a realização de reparos ou serviços objeto dos parágrafos 3º e 4º deste artigo, bem como para seu início e conclusão de acordo com as peculiaridades da região, fluxo de veículos e características da via ou logradouro público.

§7º As empresas executoras de obras de reparos e serviços em vias públicas ficam sujeitas à aplicação de penalidades em caso de não cumprimento das disposições contidas neste Código, além de responderem objetivamente pelos danos causados por seus agentes a terceiros.

§8º Além das penalidades previstas no parágrafo 7º, deste artigo, ficam ainda obrigadas ao ressarcimento integral pelas eventuais despesas da Administração Municipal na recomposição das condições originais do bem público danificado.

Art. 21. São objeto de análise os projetos de edificações de uso habitacional (unifamiliar e multifamiliar), construções de uso comercial, institucional, industrial, rural e misto.

§1º Fica também sujeito à análise prévia a realização de obras e serviços em vias públicas, como redes de água, esgoto, gás, telecomunicações e energia elétrica.

§2º No caso do disposto no parágrafo anterior, as concessionárias ou permissionárias de serviços públicos deverão solicitar autorização junto ao órgão municipal competente apresentando projeto detalhado da obra, incluindo informações sobre a localização, tipo de serviço, prazo de execução e medidas de segurança.

Art.22. O interessado, previamente à apresentação do requerimento perante a Prefeitura Municipal, deverá solicitar a certidão de zoneamento a fim de obter os indicadores urbanísticos gerais vigentes relativos ao lote onde pretende construir.

§1º O licenciamento para empreendimentos de porte médio e grande ficam sujeitos à análise prévia pelo Órgão Ambiental competente.

Art.23. O projeto de arquitetura aprovado ou visado, o licenciamento e os certificados de conclusão podem ser, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade concedente:

- I. revogados, atendendo à relevante interesse público, com base na legislação vigente, ouvidos os órgãos técnicos competentes;
- II. cassados, em caso de desvirtuamento da finalidade do documento concedido;
- III. anulados, em caso de comprovação de ilegalidade ou irregularidade na documentação apresentada ou expedida.

Art.24. O licenciamento municipal de obras condiz à autorização emitida pelo órgão municipal responsável para o início ou a continuidade de uma obra de construção civil.

Art.25. São documentos de autorização municipal para execução de obras:

- I. alvará de Construção;
- II. alvará de Reforma;
- III. alvará de Demolição;
- IV. alvará de Regularização de obra; e
- V. carta de Aceite.

§1º É obrigatório o alvará para início ou continuidade de toda e qualquer obra.

§2º A administração pública é responsável pela fiscalização de toda e qualquer obra, durante sua execução e ao final dela.

## SEÇÃO II

### DA DISPENSA DE LICENCIAMENTO

Art.26. São dispensadas de apresentação de projeto e de licenciamento as seguintes obras localizadas dentro dos limites do lote:

- I. abrigo para animais domésticos com área máxima de construção de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);
- II. instalação comercial constituída exclusivamente de equipamentos e decoração de interiores, desde que não tenham alteração de fachada ou da área edificada;
- III. canteiro de obras que não ocupem área pública;
- IV. obra de urbanização no interior de lotes, respeitados parâmetros de uso e ocupação do solo;
- V. pintura e revestimentos internos em edificação habitacional e comercial;
- VI. substituição de elementos decorativos e esquadrias;
- VII. grades de proteção em desníveis;
- VIII. substituição de telhas e elementos de suporte de cobertura;
- IX. reparos e substituição em instalações prediais em área interna.

§1º As obras referidas nos incisos VII e VIII são aquelas que:

- I. não alterem ou requeiram estrutura de concreto armado, de metal ou de madeira, treliças ou vigas;
- II. não estejam localizadas em fachadas situadas em limites de lotes e projeções;
- III. não acarretem acréscimo de área construída;
- IV. não prejudiquem a aeração e a iluminação e outros requisitos técnicos;
- V. não envolvam elevadores e equipamentos mecânicos de transporte;
- VI. não prejudique passeio ou cause obstrução da via pública.

§2º A dispensa de apresentação de projeto e de licenciamento não desobriga do cumprimento da legislação aplicável e das normas técnicas brasileiras.

## SEÇÃO III

### DA DESISTÊNCIA E DOS PRAZOS PARA CUMPRIMENTOS DE EXIGÊNCIAS

Art.27. O interessado poderá, mediante manifestação escrita, desistir total ou parcialmente do pedido formulado ou, ainda, renunciar a direitos disponíveis.

§1º A desistência do pedido não exime o requerente do pagamento das custas do processo, como taxa de análise, aprovação de projeto, vistorias e licenças.

Art. 28. Os processos arquivados ou em tramitação na Prefeitura Municipal podem ser consultados ou copiados pelo interessado, através de requerimento.

Art. 29. As plantas do processo substituídas devido a incorreções e aquelas que são objeto de pré-análise serão devolvidas ao interessado, sendo retido um jogo da mesma para confrontações futuras.

Art. 30. Os documentos e plantas do processo que não forem alterados em seus dados poderão ser utilizados para novas solicitações e requerimentos.

Art.31. Em caso de exigências de documentação e/ou projeto apontadas após a análise técnica, estas deverão ser atendidas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da ciência do interessado sob pena de arquivamento.

Parágrafo único. O arquivamento a que se refere este artigo não excederá 60 (sessenta) dias, findo qual, não havendo manifestação do interessado, a solicitação que deu origem ao comunicado de



exigência perderá a validade e o processo será encerrado em definitivo.

## SEÇÃO IV

### DO LICENCIAMENTO DE OBRAS OU CONSTRUÇÃO

#### SUBSEÇÃO I

##### DOS PEDIDOS ESPECIAIS DE LICENCIAMENTO

Art.32. A construção, reconstrução, ampliação, reforma, requalificação, transladação e demolição de edifícios públicos municipais, estaduais e federais não poderá ser executada sem a licença do Município, devendo obedecer às determinações da Legislação Urbanística em vigor e às normas e deliberações municipais.

§1º Os projetos para as obras referidas neste artigo estarão sujeitos às mesmas exigências dos demais.

#### SUBSEÇÃO II

##### DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art.33. O projeto de arquitetura referente à obra inicial ou modificação em área urbana, pública ou privada, será submetido a exame na Prefeitura Municipal para visto ou aprovação.

§1º Após a aprovação do projeto a Administração Pública Municipal, mediante o pagamento das taxas devidas, fornecerá o respectivo alvará que autoriza a execução ou a regularização da obra.

§2º A aprovação do projeto prescreverá em 1 (um) ano, a partir da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por igual período, desde que o projeto atenda à legislação vigente à época.

§3º A revalidação da aprovação do projeto não será necessária quando houver alvará para execução de obra em vigor.

§4º A solicitação de aprovação de projeto pode ser requerida concomitantemente ao respectivo alvará.

§5º O Alvará de aprovação prescreverá em 1 (um) ano, a partir da data da aprovação do projeto, no caso de não emissão do respectivo alvará.

Art.34. A aprovação do projeto poderá, enquanto vigente, receber eventuais alterações no projeto original, desde que não descaracterizem 5% (cinco por cento) do constante do projeto original.

Parágrafo único. A contagem do prazo de prescrição da aprovação do projeto ficará suspensa durante o período de exame e aprovação de projeto modificativo.

Art.35. A aprovação do projeto poderá ser cassada, mesmo durante sua vigência, juntamente com o alvará de construção ou de reforma em caso de desvirtuamento do alvará concedido, ou anulado, em caso de ilegalidade em sua execução, após vistoria feita pelo órgão competente.

§1º A cassação e a anulação serão formalizadas mediante ato do titular do órgão de licenciamento.

§2º Aprovado o projeto modificativo e sendo deferido o pedido de novo alvará, os prazos serão contados a partir do deferimento do novo pedido.

Art.36. Os projetos deverão conter:

I. plantas cotadas dos pavimentos a construir, reconstruir, modificar ou acrescentar, indicando: a finalidade de cada compartimento, suas dimensões e áreas, as dimensões de portas e janelas, os traços de cortes longitudinais e transversais, espessuras de paredes e dimensões externas totais da obra;

II. as penas de canetas e pranchas devem ser usadas de acordo com as normas da ABNT;

III. elevação das fachadas e logradouros;

IV. cortes transversais e longitudinais, devidamente cotados, e que constem principalmente: altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, alturas das janelas e peitoris, a cota de soleira e demais elementos importantes da obra;

V. planta de situação indicando:

- dimensões das divisas do lote;
- posição da obra em relação ao terreno;
- indicação de afastamento da edificação em relação às divisas e outras edificações porventura existentes;
- as cotas de nível da soleira e da edificação;
- numeração do lote a ser construído e dos vizinhos, se houver;
- nome do logradouro, se houver;
- orientação magnética ou geográfica;
- portão de entrada, muro, calçada e entrada de garagem;
- cobertura indicando os caimentos dos telhados;

j). dimensões do logradouro e passeios;

k). indicação da localização, capacidade e destino final do sistema de esgoto.

VI. quadro de área com no mínimo os seguintes dados:

a). área total do terreno ou fração;

b). área total da construção;

c). área total legalizada;

d). taxa de ocupação;

e). taxa de permeabilidade;

número de unidades total;

f). coeficiente de aproveitamento;

g). área de outorga onerosa.

VII. as pranchas do projeto relativas à obra de qualquer natureza deverão possuir as dimensões adequadas a sua apresentação, respeitando-se as normas da ABNT e o padrão estabelecido pela Prefeitura Municipal;

VIII. nos desenhos deverão ser obedecidas as seguintes convenções gráficas:

a). para elementos a construir ou reconstruir o espaço entre os traços indicativos de sua espessura deverá ser cheio na cor vermelha;

b). para os elementos existentes a serem mantidos somente serão representados os traços externos indicativos de sua espessura na cor preta;

c). para os elementos a demolir, a representação será em linha tracejada na cor amarela.

Art.37. As escalas dos desenhos das plantas de que trata o artigo anterior, em relação às dimensões naturais deverão ser:

I. plantas de pavimento, cortes e elevação de fachadas: escalas de 1:50, 1:75 ou 1:100;

II. plantas de localização: sem escala ou qualquer outra representação gráfica;

para efeitos de localização do lote, poderão ser usados outros indicadores gráficos (fotos aéreas e de satélite).

III. plantas de situação e cobertura: escalas 1:200, 1:250, 1:500 e 1:750;

IV. detalhes: escala 1:20.

Parágrafo único. A utilização da escala não dispensa a indicação das cotas que exprimem as dimensões dos compartimentos dos vãos, das alturas, prevalecendo estes, quando em desacordo com as medidas tomadas em escala do desenho.

Art. 38. As construções cuja estrutura sem em concreto armado, metálicas ou ambas, não necessitarão ter seus cálculos estruturais aprovados pela Prefeitura Municipal, porém, deverão ser obrigatoriamente assistidas por profissionais legalmente habilitados, sob pena de embargo e multa.

Parágrafo único. Para as construções citadas deverão representar ART/RRT de profissional responsável pela sua estruturação, independentemente de profissional responsável pela execução.

Art.39. Todas as folhas dos projetos deverão ser assinadas pelo autor, pelo responsável técnico e pelo proprietário.

Art.40. Os projetos deverão ser apresentados em três vias iguais, em folhas de papel compatíveis para as suas respectivas análises ou nos formatos A3, A2, A1 ou A0, podendo ainda, o responsável técnico utilizar o formato A4 estendido, desde que o projeto assim o permita.

Art.41. Os projetos que não atenderem aos requisitos mínimos exigidos no presente Código serão arquivados, ou devolvidos ao interessado, mediante requerimento, após notificação.

Art.42. A Prefeitura Municipal indeferirá o projeto de arquitetura quando o partido arquitetônico for incompatível com o disposto na legislação de uso e ocupação do solo.

Art.43. Fica facultado ao interessado requerer a autenticação do projeto de arquitetura aprovado ou visado, em número de cópias que se fizerem necessárias, desde que as mesmas sejam idênticas às cópias arquivadas e não possuam rasuras ou emendas.

Art.44. Expirado o prazo de validade da aprovação ou visto do projeto de arquitetura, este poderá ser revalidado, obedecendo a legislação vigente.

#### SUBSEÇÃO III

##### DO CÁLCULO DE ÁREAS DOS PROJETOS



Art.45. Cabe ao interessado indicar as áreas dos projetos arquitetônicos submetidos à aprovação ou visto, de acordo com os seguintes critérios:

I. a Área Total de Construção (ATC) será indicada no projeto arquitetônico e conterá apenas duas casas decimais, sem arredondamento ou aproximação;

II. a área construída de cada pavimento será calculada considerada a superfície coberta limitada pelo perímetro externo da edificação e excluídos:

- Os poços de elevadores;
- Os prismas de aeração e iluminação ou só de aeração;
- Os poços técnicos;
- Os beirais de cobertura, com largura máxima de um 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

III. a área de pavimento em pilotis situado em lote será igual à área do pavimento;

IV. as áreas fora dos limites de lotes, decorrentes de concessão de direito real de uso, serão discriminadas em parcelas específicas.

Parágrafo único. A área dos poços de elevadores será considerada, para efeito de cálculo de área de projeto arquitetônico, em apenas um dos pavimentos da edificação.

Art.46. Serão desconsideradas da Área Total Construída – ATC, única e exclusivamente para fins de determinar o Coeficiente de Aproveitamento, base para cálculo da outorga onerosa, as seguintes obras e elementos construtivos:

- escadas, quando exclusivamente de emergência;
- garagens em subsolos ou em outros pavimentos;
- varandas desde que em balanço e predominantemente abertas em seu perímetro;
- galerias;
- marquises com largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- guaritas;
- compartimentos destinados a abrigar centrais de ar condicionado, subestações, grupos geradores, bombas, casas de máquinas e demais instalações técnicas da edificação que façam parte da área comum;
- piscinas descobertas;
- quadras de esportes descobertas;
- áreas de serviço descobertas;
- caixas d'água elevadas ou enterradas, exceto castelo d'água;
- molduras, elementos decorativos e jardineiras, com avanço máximo de 0,40cm (quarenta centímetros) além dos limites das fachadas;
- brises com largura máxima correspondente a 1m (um metro), desde que projetados exclusivamente para proteção solar;
- subsolos destinados a depósito;
- áreas em pilotis, desde que predominantemente abertas em seu perímetro.

§1º Não se aplica o disposto no inciso II do caput aos seguintes casos:

- edifícios-garagem;
- áreas e/ou pavimentos cobertos destinados a estacionamento e guarda de veículos em shopping centers e/ou casos similares, conforme análise técnica do setor responsável do órgão municipal de licenciamento.

§2º As áreas desconsideradas, única e exclusivamente para fins de outorga onerosa, serão computadas como Área Total Construída – ATC e serão utilizadas para cobrança de emolumentos, na computação de área construída para efeito de IPTU e para as compensações referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV / Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

## SUBSEÇÃO IV

### DO LICENCIAMENTO

Art.47. As obras de que trata esta lei complementar em áreas urbanas ou rurais, públicas ou privadas, só podem ser iniciadas após a obtenção de licenciamento perante a Prefeitura Municipal.

§1º Obras iniciais, edificações temporárias, obras e canteiros de obras que ocupem área pública são licenciadas mediante a expedição de alvará de construção.

§2º Reformas, requalificação de edificação existente, reconstrução, obras de modificação com acréscimo ou decréscimo de área, com

ou sem alteração estrutural, são licenciadas mediante a expedição do alvará de reforma.

§3º Obras iniciadas ou em execução sem a autorização municipal previa poderão ser licenciadas, desde que atendam aos parâmetros mínimos definidos na legislação aplicável, mediante a expedição do alvará de regularização de obra, sem prejuízo da aplicação de sanções cabíveis.

§4º Demolição total de edificação ou de bloco isolado são licenciadas através de alvará de demolição.

Art.48. O alvará de construção ou de reforma terá validade inicial de 2 (dois) anos, contados a partir da data de sua expedição, podendo ser renovado, após esse período, sucessivamente com validade de 12 (doze) meses até o limite de 5 (cinco) anos.

§1º A renovação deverá ser requerida no prazo de até 30 (trinta) dias do vencimento sob pena de sanção.

§2º Expirado o prazo de pedido de renovação, o processo será arquivado de ofício, revertendo o processo de aprovação do projeto.

Art.49. Após a emissão do alvará de construção ou de reforma, somente serão aceitas pequenas alterações no projeto, não se admitindo mudança de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso e alteração da área de terreno.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no caput deste artigo, o projeto modificativo a ser aprovado não pode conter, em relação ao projeto anteriormente aprovado:

- alteração superior a 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis;
- alteração superior a 5% (cinco por cento) nas áreas não computáveis;
- alteração superior a 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

Art.50. o alvará de construção para edificação nova, reforma, requalificação e reconstrução de edificação perde a eficácia:

- caso a obra não tenha sido iniciada dentro do período em 2 (dois) anos a contar da data da expedição do alvará;
- caso a obra tenha sido iniciada, se permanecer paralisada por período superior a 1 (um) ano.

§1º Considera-se início de obra a implantação do canteiro de obras.

§2º O prazo de validade do alvará de construção ou de reforma fica suspenso durante a tramitação de eventual projeto modificativo.

§3º Enquanto durar a execução de obras, instalações e serviços de qualquer natureza, é obrigatória a colocação e manutenção de placas visíveis e legíveis ao público, conforme modelo constante do Anexo III.

Art.51. A obra paralisada com alvará vencido pode ser reiniciada após reexame do projeto e sua revalidação, desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

Art.52. O pedido de licenciamento será feito em requerimento firmado pelo proprietário ou responsável técnico, indicando sua qualificação e endereço, sendo que quando feito por procurador, ou inventariante, deverá ser juntado o competente instrumento de mandato com poderes específicos.

§1º O requerimento deve ser instruído com:

- nome e endereço dos escritórios dos profissionais que assinam os projetos;
- endereço completo do local da construção ou o imóvel, espécie e prazo de obra;
- peças gráficas do projeto assinados por profissional habilitado, conforme estabelecido neste Código e demais dispositivos correlatos;
- certidão de zoneamento;
- Registro Geral do Imóvel – RGI;
- espelho atualizado do IPTU;
- fotos externas da área a construir.

§2º A análise técnica e o prosseguimento da solicitação ficam condicionados ao recolhimento prévio das respectivas taxas de análise e aprovação de projeto e vistoria, que serão calculadas a partir das informações constantes do processo.

§3º No caso dos requerimentos de certidões, a respectiva taxa para emissão da certidão deverá ser recolhida no momento da autuação do processo.

§4º Somente após o recolhimento de todas as taxas devidas o processo será efetivamente analisado.

## SEÇÃO V

### DO LICENCIAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO



**Art.53.** O licenciamento urbanístico pode autorizar a regularização de obra em execução, iniciada sem a autorização prévia, ou seja, desprovida da concessão do alvará, mas que atenda aos parâmetros legais mínimos, caso esteja em localização sem restrições adicionais; e

**Art.54.** O requerimento de regularização deverá observar os requisitos previstos no art.52, desta Lei Complementar.

**Art.55.** Serão indeferidos os requerimentos de regularização de edificações que:

I. ocupem logradouro ou área pública, áreas de preservação permanente ou em zonas ambientais onde não seja permitida nenhuma construção;

II. não atendam à legislação referente aos Planos de Manejo das Unidades de Conservação;

III. proporcionem riscos quanto à estabilidade e segurança, consoante aos padrões e normas técnicas vigentes;

IV. Não atendam aos parâmetros urbanísticos e os de compartimentos habitacionais mínimos definidos na legislação.

**Art.56.** Após análise e parecer técnico favorável ao licenciamento da construção em andamento, será expedido o alvará de regularização de obra, condicionado ao pagamento de:

I. tributos e taxas relacionadas à aprovação do projeto;

II. sanções administrativas pertinentes conforme as infrações.

## SEÇÃO VI

### DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

**Art.57.** Toda edificação, qualquer que seja sua destinação, depois de concluída, obterá o respectivo certificado de conclusão na Prefeitura Municipal, documento indispensável à utilização regular do imóvel, nos termos desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Considera-se concluída a obra que estiver executada de acordo com projeto de arquitetura aprovado ou visado, devidamente numerada e após terem sido retirados o canteiro de obras e os entulhos, recuperada a área circundante e desocupada a área utilizada pelo canteiro de obras.

**Art.58.** O certificado de conclusão pode ser na forma de:

I. carta de habite-se, expedida para obras objeto de alvará de construção;

II. atestado de conclusão, expedido para os demais casos.

**Art.59.** A carta de habite-se em separado é concedida para cada uma das edificações de um conjunto arquitetônico, desde que constituam unidades autônomas, de funcionamento independentes e estejam em condições de serem utilizadas separadamente.

**Parágrafo único.** A carta de habite-se só será expedida quando:

I. for integralmente observado o projeto ou peças gráficas aprovadas;

II. estiver adequadamente pavimentado todo o passeio adjacente ao terreno edificado, se já houver meios-fios assentados;

III. estiver concluída a ligação do Sistema de esgoto sanitário à rede do logradouro ou, na falta desta, à adequada fossa séptica e ao sumidouro;

IV. estiver assegurado o correto escoamento das águas pluviais do terreno edificado;

V. for apresentado certificado de perfeito funcionamento dos elevadores, quando for o caso, expedido pela empresa montadora do equipamento.

**Art.60.** Os certificados de conclusão serão expedidos após a apresentação da documentação pertinente, da vistoria do imóvel e da verificação de inexistência de exigências.

**Art.61.** Poderão ser aceitas, desde que observada a legislação vigente à época do licenciamento inicial da obra, pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) da área construída constantes do projeto aprovado desde que não há prejuízo dos recuos mínimos legais obrigatórios, e pagas as taxas devidas pela área excedente, sem necessidade de substituição do projeto.

**Art.62.** Não será expedido habite-se parcial para as partes de obras licenciadas quando:

I. não estiverem concluídas todas as fachadas da edificação;

II. o acesso à parte concluída não estiver em perfeita condição de uso;

III. for indispensável a utilização da parte concluída para acesso ao restante das obras, ainda em construção ou por construir.

**Art.63.** Constatada na análise a inobservância de qualquer dispositivo desta lei e da legislação de ordenamento de uso e ocupação de solo, será imediatamente invalidado o alvará, sem direito à restituição da taxa de licença, independente da aplicação das penalidades previstas nesta lei.

**Art.64.** Deverá ser requerido novo alvará quando:

I. estiver prescrito o anterior;

II. ocorrer substituição de projeto, com alteração nas áreas de construção;

III. ocorrerem modificações de projeto com vistas à alteração da atividade originalmente especificada.

**Parágrafo único.** Qualquer pedido de modificação de projeto deverá ter a anuência do responsável técnico, autor do projeto de arquitetura.

**Art. 65.** As ligações provisórias de água e luz para as obras só poderão ser efetuadas pelas Concessionárias desses serviços à vista do alvará de construção expedido pela Prefeitura Municipal.

**Art.66.** A execução de toda e qualquer obra em edificação tombada ou sobre terreno situado em área protegida por legislação só poderá ser licenciada após a anuência do órgão fiscalizador, observadas as disposições da legislação pertinente.

## SEÇÃO VII

### DAS DEMOLIÇÕES

**Art.67.** Para executar qualquer demolição, total ou parcial, o interessado deverá obter previamente, autorização da Administração Municipal.

**Art.68.** Para demolição total ou parcial de edificação de um pavimento e que tenham afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, o proprietário ficará somente obrigado a comunicar por escrito à Prefeitura Municipal.

**Parágrafo único.** O mesmo expediente se aplicará nos casos de demolição de muros de divisas de até 3,00m (três metros) de altura.

**Art.69.** Para demolição total ou parcial de edificações o proprietário ficará sujeito à concessão de licença para demolição, que deverá ser requerida à Administração Municipal.

**§1º.** No requerimento deverá ser apresentado o memorial descritivo e declarado o nome do responsável técnico pela demolição, o qual deverá assinar o requerimento juntamente com o proprietário.

**§2º.** Em qualquer demolição, o proprietário e o profissional encarregado pela demolição colocarão em prática todas as medidas necessárias para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas.

**§3º.** A Administração Municipal poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer o horário em que a demolição deva ser feita.

**Art.70.** Terminada a demolição, o proprietário ou o responsável técnico pela demolição deverá fazer a comunicação à Administração Municipal.

## SEÇÃO VIII

### DA PRESCRIÇÃO DO ALVARÁ

**Art. 71.** O alvará de construção ou de reforma prescreverá, independentemente de notificação ao interessado, quando se completarem 2 (dois) anos de sua expedição sem que as obras sejam iniciadas.

**§1º** Para efeito do disposto neste artigo, o início da obra caracteriza-se pela implantação do canteiro de obras.

**§2º** Cabe renovação do alvará de construção para obra iniciada e não concluída nos prazos referidos no art.48, devendo o requerente pagar as taxas de licença relativas às partes da obra ainda por concluir.

**§3º** A contagem do prazo do alvará de construção ou de reforma ficará suspensa durante o período de exame e aprovação de projeto modificativo;

**§4º** Aprovado o projeto modificativo e sendo deferido o pedido de novo alvará, os prazos serão contados a partir do deferimento de novo pedido.

## CAPÍTULO IV

### DAS EDIFICAÇÕES

#### SEÇÃO I

##### PRÉPARAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS

**Art.72.** A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, às normas



técnicas e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos, observados em especial a legislação trabalhista pertinente.

§1º A execução de obras e edificações só poderá ser iniciada após a expedição da devida licença pela Prefeitura Municipal e deverá obedecer integralmente ao projeto aprovado, à licença concedida e às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.

§2º Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no interior dos tapumes que avançarem sobre o logradouro.

§3º Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

§4º Nas obras situadas nas proximidades de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos similares e nas vizinhanças de edificações residenciais é proibido executar, antes das 7 (sete) horas e depois das 19 (dezenove) horas, qualquer trabalho ou serviço que produza ruído.

§5º Toda obra poderá ser vistoriada pela Prefeitura Municipal, em qualquer momento, devendo o responsável legal garantir o livre acesso da fiscalização ao local.

## SEÇÃO II

### DO PREPARO DO TERRENO E MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

Art.73. Qualquer movimento de terra deverá ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar sua estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas pluviais e fluviais ou não modificar a condição natural de dunas, praias, manguezais, costões, lagoas e todas as demais áreas de preservação permanente.

§1º Os aterros e muros de arrimo que apresentarem junto às divisas, altura total ou superior a 7,20m (sete metros e vinte centímetros), medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionados, a partir desta altura, a afastamento mínimo de 3,00m (três metros), no trecho em que ocorrer tal situação.

§2º Nos afastamentos obrigatórios para logradouros públicos os aterros e muros obedecerão às limitações contidas nas leis de zoneamento, uso e ocupação do solo vigente.

§3º A execução de escavações, cortes ou aterros com mais de 3,00m (três metros) de altura ou profundidade, em relação ao perfil natural do terreno, deverá obrigatoriamente ser precedida de estudo de viabilidade técnica, com vistas à verificação das condições de segurança e de preservação ambiental e paisagística.

§4º Serão obrigatórios muros de arrimo sempre que os cortes ou aterros ocorrerem junto às divisas do terreno ou no alinhamento.

Art. 74 O proprietário ou o responsável técnico deverá adotar as medidas necessárias para garantir a segurança dos operários, da comunidade e das propriedades vizinhas, e ainda obedecer ao seguinte:

I. os logradouros públicos devem ser mantidos em perfeito estado de limpeza e conservação;

II. evitar a obstrução de logradouros públicos ou incômodo para a vizinhança, pela queda de detritos, produção de poeira e ruídos excessivos.

## SEÇÃO III

### DOS CANTEIROS DE OBRAS, TAPUMES E ANDAIMES

#### SUBSEÇÃO I

##### DOS CANTEIROS DE OBRAS E TAPUMES

Art.75. Nenhuma construção, reforma ou demolição poderá ser realizada no alinhamento dos logradouros públicos, ou com afastamento inferior a 5,00m (cinco metros), sem que haja, em toda a sua frente, bem como em toda a sua altura, um tapume acompanhando o andamento da obra.

Parágrafo único. Quando se tratar de obras de construção, reparo ou demolição de muros com até 3,00m (três metros) de altura, será dispensada a exigência de tapume.

Art.76. Os tapumes deverão atender ainda às seguintes normas:

I. no passeio público deverão deixar pelo menos 2,00m (dois metros) de largura livre;

II. não poderão ter altura inferior a 2,00m (dois metros);

III. deverão possuir perfeitas condições de segurança, vedação e acabamento;

IV. não poderão prejudicar a arborização, a iluminação pública, a visibilidade das placas de nomenclatura, sinalização ou numeração e outros equipamentos de interesse público;

V. deverão garantir a visibilidade dos veículos, quando construídos em esquinas de logradouros;

VI. deverão observar as distâncias mínimas à rede de energia elétrica, de acordo com as normas da ABNT e especificações da concessionária local.

Art.77. Quando o tapume for executado em forma de galeria, para circulação e proteção dos pedestres, será permitida a existência de compartimentos superpostos, como complemento da instalação do canteiro da obra, respeitada sempre, no nível do passeio, a norma contida no art. 76 e desde que os compartimentos e pontalotes de sustentação da galeria distem, no mínimo, 0,50m (cinquenta centímetros) do meio-fio.

Parágrafo único. A galeria de que trata este artigo só será permitida desde que fique assegurada no passeio passagem livre uniforme com largura mínima de 0,90cm (noventa centímetros) e pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art.78. Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 2,0m (dois metros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, deverá ser solicitada autorização para, em caráter excepcional, e a critério do órgão municipal competente, desviar-se o trânsito de pedestres para parte protegida do leito carroçável.

Art.79. Nas construções com afastamento de 5,00m (cinco metros) ou mais, será obrigatória a construção de tapumes com 2,00m (dois metros) de altura mínima, no alinhamento, não podendo ocupar o passeio.

Art.80. Concluídos os serviços no afastamento frontal ou paralisados a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume deverá ser obrigatoriamente recuado para o alinhamento do lote.

Art.81. Os profissionais responsáveis pelo projeto e pela execução da obra, deverão colocar em lugar apropriado uma placa com a indicação de seus nomes, títulos e número de registro no CREA/CAU, nas dimensões exigidas pelas normas legais.

Parágrafo único. Esta placa está isenta de qualquer tributação.

## SUBSEÇÃO II

### DOS ANDAIMES

Art.82. Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 6,00m (seis metros) de altura será obrigatória à execução de andaimes, obedecidas, ainda, as seguintes normas:

I. terão de garantir perfeitas condições de segurança de trabalho para os operários, de acordo com a legislação federal que trata sobre o assunto;

II. deverão ser convenientemente fechados em todas as suas faces livres para impedir a queda de materiais;

III. deverão observar altura livre mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do logradouro fronteiro ao imóvel;

IV. deverão ocupar área projetada sobre o logradouro público com largura máxima de 2,00m (dois metros);

V. deverá manter, nas partes mais salientes, afastamento mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) do meio-fio;

VI. não poderão prejudicar a arborização, a iluminação pública, a visibilidade das placas de nomenclatura, sinalização ou numeração e outros equipamentos de interesse público;

VII. deverão observar as distâncias mínimas à rede de energia elétrica, de acordo com as normas da ABNT e especificações da concessionária local;

VIII. deverão ser removidos quando concluídos os serviços ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias.

Art.83. Quando apoiados no logradouro público, além das normas estabelecidas no artigo anterior, os andaimes deverão assegurar passagem livre uniforme com largura mínima de 2,0m (dois metros).

## SUBSEÇÃO III

### DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

Art.84. Além do atendimento às disposições deste Código e aos padrões de desempenho mínimos recomendáveis, os componentes



das edificações deverão atender às especificações constantes das Normas Brasileiras Técnicas pertinentes.

**Art.85.** O conveniente dimensionamento, especificação e emprego de materiais, elementos construtivos e instalações deverão assegurar estabilidade, segurança e salubridade às obras, edificações e equipamentos, garantido desempenho, no mínimo similar, aos padrões estabelecidos neste Código.

**Parágrafo único** - O desempenho obtido pelo emprego de componentes, em especial aquele com uso ainda não consagrado, bem como utilizações diversas dos habituais, daqueles conhecidos, será da inteira responsabilidade do profissional que os tenha especificado ou adotado.

**Art.86.** A edificação deverá proporcionar os princípios básicos de conforto, higiene e salubridade.

**§1º** Os compartimentos que necessitem cuidados higiênicos e sanitários especiais deverão ser dotados de revestimentos adequados à impermeabilidade e resistência à frequente limpeza.

**§2º** Os compartimentos destinados a abrigar serviços de lavagem, lubrificação e pintura serão executados de forma a impedir a dispersão do material em suspensão utilizado no serviço.

**§3º** Os componentes da edificação, bem como instalações e equipamentos, deverão dispor de condições que impeçam o acesso e alojamento de animais transmissores de moléstias.

**Art.87.** As fundações deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote, levando-se em consideração os seus efeitos em relação às edificações vizinhas, logradouros públicos e instalações de serviços públicos.

**Art.88.** O desempenho dos elementos estruturais deverá garantir, além da estabilidade da edificação, adequada resistência ao fogo.

**Art.89.** As paredes devem apresentar índices adequados de resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade.

**§1º** Deverá ser impermeabilizada qualquer parede que estiver em contato direto com o solo.

**§2º** Os andares acima do solo que não forem vedados deverão dispor de proteção contra quedas com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros) e resistente a impactos e pressão conforme normas da ABNT.

**Art.90.** A cobertura da edificação deverá proporcionar isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de edificação agrupada horizontalmente, a estrutura de cobertura de cada unidade autônoma será independente, devendo a parede divisória entre as unidades chegar até a face inferior da telha.

**Art.91.** Os pavimentos que separam os andares de uma edificação, inclusive os mezaninos, deverão apresentar índices adequados de resistência a fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade, adotando-se como referência de desempenho os índices obtidos por uma laje de concreto armado com a espessura acabada de 0,10 m (dez centímetros).

**§1º** Quando assentados diretamente sobre o solo, deverão ser impermeabilizados e executados de forma a garantir padrão de desempenho correspondente a uma camada de concreto com espessura mínima de 0,07m (sete centímetros).

**Art.92.** A execução de instalações prediais de água potável, esgoto, luz, energia, telefone, observarão, sob a responsabilidade do Responsável Técnico, as normas das empresas concessionárias.

**Art.93.** Não será permitido o despejo direto sobre as calçadas, de águas pluviais ou servidas, devendo as mesmas ser encaminhadas por canalização sob o passeio à rede coletora própria.

**Parágrafo único** - É vedado abrir ou levantar o calçamento, proceder a escavações ou executar obras de qualquer natureza na via pública, sem prévia autorização.

**Art.94.** Nas edificações acima de 3 (três) pavimentos, habitáveis, ou com mais de 6 (seis) unidades, deverão existir instalações de coleta de lixo constituída por boca coletora em cada pavimento, tubo de queda e depósito coletor ou compactador no pavimento térreo.

**§1º** Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir ao imóvel vizinho e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e calor em níveis superiores aos previstos na legislação específica.

**§2º** Os equipamentos mecânicos, independentemente de seu porte, não serão considerados como área edificada.

**Art.95.** Toda edificação deverá ser dotada de abrigo protegido para guarda de lixo, em local de fácil acesso ao logradouro e com capacidade para armazenamento por 3 (três) dias.

**Art.96.** É livre a composição de fachada.

**Art.97.** O balanço será permitido às edificações comerciais e residenciais e não poderá exceder ao máximo de 1,20 (um metro e vinte centímetros), sobre a área de afastamento frontal da construção.

**Parágrafo único:** Quando a edificação possuir diversas fachadas voltadas para logradouros públicos, este artigo será aplicável a cada uma delas.

## CAPÍTULO V

### DOS ASPECTOS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

#### SEÇÃO I

##### DOS COMPARTIMENTOS

**Art.98.** Os compartimentos e ambientes devem ser posicionados na edificação de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento do espaço e correto emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, bem como das instalações e equipamentos.

**Art.99.** Os compartimentos das edificações classificar-se-ão em razão da função a que se destinam, recomendando-se o dimensionamento mínimo e a necessidade de arejamento e insolação naturais conforme disposto nos artigos seguintes, salvo disposição de caráter restritivo constante de legislação própria.

#### SUBSEÇÃO I

##### DA CLASSIFICAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

**Art.100.** Os compartimentos ou ambientes, conforme sua utilização são classificados como:

I - de permanência prolongada;

II - de permanência transitória;

III - de utilização especial.

**Art.101.** Os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada são aqueles utilizados para, pelo menos, uma das seguintes funções:

I - repouso;

II - estar ou lazer;

III - preparo ou consumo de alimentos;

IV - trabalho, ensino ou estudo;

V - reunião ou recreação;

VI - prática de esporte ou exercício físico;

VII - tratamento ou recuperação de saúde;

VIII - serviços de lavagem e limpeza.

**Art.102.** Os compartimentos ou ambientes de permanência transitória são aqueles utilizados para, pelo menos, uma das seguintes funções:

I - circulação e acesso de pessoas;

II - higiene pessoal;

III - guarda de veículos.

**Art.103.** Os compartimentos ou ambientes de utilização especial são aqueles que apresentam características e condições de uso diferenciadas daquelas definidas para os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada ou transitória.

**Parágrafo único.** Os parâmetros técnicos dos compartimentos ou ambientes referidos neste artigo são determinados pelas respectivas necessidades funcionais, obedecida a legislação pertinente.

#### SUBSEÇÃO II

##### DAS DIMENSÕES DOS COMPARTIMENTOS

**Art.104.** Os compartimentos ou ambientes descritos no Anexo I obedecerão a parâmetros mínimos de dimensionamento definidos nestes.

I - área de piso;

II - pé-direito;

III - vãos de aeração e iluminação;

IV - vãos de acesso;

V - dimensões mínimas de compartimentos e de elementos construtivos.

VI - acessibilidade



Parágrafo único. Os parâmetros mínimos de dimensionamento são definidos no Anexo I desta Lei Complementar.

Art.105. O dimensionamento das habitações enquadradas nos Programas de Habitação de Interesse Social do Governo Municipal, Estadual ou Federal deverá seguir os parâmetros mínimos de dimensionamento definidos nesses programas.

Parágrafo único. Não existindo parâmetros mínimos de dimensionamento claramente definidos nestes programas, habitações seguirão as especificações dos Anexos desta Lei Complementar ou regulamentação municipal específica para estes.

### SUBSEÇÃO III

#### DA AERAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art.106. Para efeito de aeração e iluminação, todos compartimentos ou ambientes (integrados ou não entre si) disporão de vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme os parâmetros mínimos estabelecidos nos Anexos desta Lei Complementar.

Art.107. As áreas abertas destinadas à aeração e iluminação ou só aeração de compartimentos ou ambientes se denominam prismas e são assim classificados:

I. prisma aberto - é o que possui, pelo menos, uma de suas faces não delimitada por parede, muro ou divisa de lote;

II. prisma fechado - é o que possui todas as faces delimitadas por paredes, muros ou divisa de lote.

Parágrafo único. O prisma fechado só de aeração, localizado abaixo do nível do solo e protegido por grelha, é denominado poço inglês.

Art.108. Os prismas e os vãos de aeração e iluminação serão dimensionados, obedecendo aos limites mínimos previstos nesta Lei Complementar.

Art.109. Os prismas terão garantidas, em toda a altura da edificação, onde houver vão aerado ou iluminado por eles, as seguintes dimensões mínimas de:

I. 20% (vinte por cento) da altura da edificação correspondente ao diâmetro de um círculo inscrito não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), para os prismas fechados de aeração e iluminação;

II. 0,60 (sessenta centímetros) e a outra dimensão igual ou superior à menor dimensão dos compartimentos a que serve, tomado como base o maior compartimento, para os prismas fechados destinados apenas a aeração;

III. largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e profundidade máxima equivalente ao dobro de sua largura, incluídas neste cálculo as varandas, para os prismas abertos de aeração e iluminação;

IV. largura mínima de 0,60 (sessenta centímetros) e profundidade máxima equivalente ao dobro de sua largura, não permitidas as varandas, exceto nos casos em que a largura proposta for igual ou superior a um 1,50m (metro e cinquenta centímetros), para os prismas abertos só de aeração.

Art.110. Os prismas fechados de aeração terão aeração verticalmente cruzada e permanentemente garantida, inclusive quando protegidos em sua parte superior.

Parágrafo único. Quando utilizado equipamento mecânico de aeração na parte superior dos prismas referidos neste artigo, fica dispensada a aeração verticalmente cruzada.

Art.111. Os vãos de aeração e iluminação ou só de aeração manterão afastamento mínimo em relação às divisas de lotes e de paredes confrontantes, de acordo com os seguintes parâmetros:

I. de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando paralelos às divisas dos lotes;

II. poderá ser inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), desde que garantida a indepassabilidade do lote vizinho, quando situados em plano perpendicular ou oblíquo em relação às divisas dos lotes;

III. de 3,00m (três metros), inclusive quando em prismas, independentemente do dimensionamento destes, com exceção de prismas só de aeração, quando situados em paredes opostas e pertencentes a unidades imobiliárias distintas;

IV. de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), inclusive quando em prismas, independentemente do dimensionamento destes, quando frontais a paredes cegas ou a vãos de aeração e iluminação de uma mesma unidade imobiliária;

V. de 0,60 (sessenta centímetros) de outro vão exclusivamente de aeração ou de parede cega, localizado o peitoril em altura não inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros), quando se tratar de vãos exclusivamente de aeração, mesmo os situados em prismas.

Parágrafo único. Ficam dispensados de observar o disposto neste artigo os vãos de aeração e iluminação situados nos limites de lotes exclusivamente voltados para áreas públicas, para as quais podem ser abertos.

Art.112. Os compartimentos ou ambientes das habitações unifamiliares ou multifamiliares poderão ser dispostos de forma integrada, desde que respeitadas as seguintes condições:

I. área da integração deverá ser somatório das áreas de piso resultantes da disposição dos móveis / equipamentos e circulações especificações para cada compartimento definidas no Anexo I desta Lei Complementar;

II. a aeração / iluminação poderá se dar por um mesmo vão, desde que seu tamanho seja o somatório das proporções mínimas de cada compartimento definido no Anexo I desta Lei Complementar.

Art.113. Os compartimentos ou ambientes de permanência transitória podem dispor de:

I. aberturas voltadas para qualquer tipo de prisma;

II. aberturas voltadas para o exterior sobre o teto rebaixado de outro compartimento;

III. iluminação artificial;

IV. aeração por meio mecânico, de forma individualizada ou coletiva.

Parágrafo único. Será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) a distância mínima permitida para o disposto no inciso II, sem que seja necessária a utilização de equipamento mecânico.

Art.114. Os compartimentos ou ambientes de utilização especial podem ser iluminados artificialmente e aerados por meios mecânicos, mediante apresentação de justificativa técnica e de projetos específicos.

Art.115. Qualquer compartimento ou ambiente pode ser aerado e iluminado por meio de varandas.

Art.116. Somente compartimento ou ambiente de permanência transitória pode ser aerado e iluminado através de abrigos de veículos.

Art.117. Podem ser arejados e iluminados, por meio de outros, os compartimentos ou ambientes utilizados para antessala, sala íntima, sala de jantar e copa.

Parágrafo único. Cozinha, banheiro, lavabo e dormitório de empregado podem ser aerados pela área de serviço.

Art. 118. A área do vão de aeração corresponderá ao somatório do mínimo exigido para cada compartimento atendido.

Art. 119. As esquadrias, aberturas ou painéis translúcidos voltados para o exterior da edificação, que atinjam altura inferior a 0,90m (noventa centímetros) em relação ao nível do piso interno, serão executados de forma a garantir condições mínimas de segurança.

Art. 120. As saliências de compartimentos que possuam vãos de aeração e iluminação terão profundidade máxima igual ao dobro de sua largura, incluídas neste cálculo as varandas.

Art. 121. Fica permitida a passagem de fiações e tubulações nos prismas de aeração e iluminação ou só de aeração, desde que o somatório das seções dessas instalações não reduza as dimensões mínimas exigidas para os prismas.

Parágrafo único. Constará do projeto de arquitetura o dimensionamento do local previsto para a passagem das tubulações.

### SEÇÃO II DA CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA

Art. 122. As disposições construtivas de todas as edificações no Município de São Gonçalo seguirão as Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e as normas do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro que passam a fazer parte integrante deste Código.

Art. 123. Nas construções com área construída inferior a 750 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) e com altura inferior a 12m (doze metros), exceção a locais de reunião de público, as áreas de circulação serão classificadas em:

I. coletivas: servem a mais de uma unidade habitacional, comercial ou institucional e terão largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);



II. privativas: servem a uma única unidade e terão largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros);

III. restritas - servem a depósitos ou instalação de equipamento, e terão largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros).

Art. 124. As edificações destinadas ao uso público ou privadas não residenciais e habitações multifamiliares deverão garantir plenas condições de acesso e permanência a pessoas com deficiência, segundo as normas técnicas aplicáveis.

### SEÇÃO III

#### DAS GARAGENS E ESTACIONAMENTOS

Art. 125. Para os efeitos desta Lei, o local destinado à guarda de veículos denomina-se garagem ou abrigo, quando coberto, e estacionamento, quando descoberto, e é classificado em:

I. particular, quando situado em propriedade privada;

II. público, quando situado em área pública.

Art.126. As garagens e/ou estacionamentos e circulações de veículos deverão ser projetados e executados da seguinte maneira:

I. com vias internas de veículos pavimentadas (contendo guias, sarjetas e sistema de drenagem de água pluviais), sistema de iluminação e largura mínima de 6,00 m (seis metros) para vias em mão dupla e 3,00 m (três metros) para vias de mão única;

II. vias de acesso de veículos com largura mínima de 3,00 m (três metros);

III. para vias sem saída, deverão ser previstas soluções técnicas que viabilize o retorno ou área de manobra;

IV. com passeios para pedestres com rampas acessíveis à portadores de deficiência e/ou idosos, e largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

V. com vagas para veículos com dimensão mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) x 5,00m (cinco metros), sem interferência de quaisquer elementos construtivos que possam comprometer sua utilização.

VI. para vagas que utilizem equipamentos mecânicos fica admitida dimensão mínima diferenciada.

Art.127. As rampas destinadas à circulação de veículos obedecerão aos seguintes parâmetros:

I. inclinação máxima de 20% (vinte por cento) devendo sempre existir um trecho horizontal mínimo de seis metros entre dois lances de rampa;

II. largura mínima de dois metros e cinquenta centímetros quando construída em linha reta e três metros quando em curva, cujo raio médio mínimo deverá ser de cinco metros e cinquenta centímetros;

III. as rampas para acesso ao subsolo ou pavimento elevado deverão ter início no mínimo a cinco metros para o interior do alinhamento do lote.

§1º Fica admitida a utilização de equipamento mecânico para a racionalização da área, observado o número de vagas exigido conforme o tipo de uso, fator de vagas definido para o respectivo zoneamento.

§2º Serão reservadas o mínimo de vagas para pessoas com deficiência, prevista em Lei Federal, seguindo as normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

Art. 128. É obrigatória a previsão de vagas para veículos que transportem ou sejam conduzidos por pessoas portadoras de deficiência e para veículos que transportem ou sejam conduzidos por pessoas idosas em garagens e estacionamentos públicos, inclusive naqueles explorados comercialmente, conforme o disposto nesta Lei, em legislação específica e nas Normas Técnicas Brasileiras.

Art.129. As garagens e estacionamentos particulares explorados comercialmente deverão prever:

I. a entrada deverá estar localizada antes dos serviços de controle e recepção e terá de ser reservada área destinada à acumulação com espaço para um mínimo de dois veículos dentro da área do lote, podendo ocupar a área do afastamento mínimo frontal, desde que descoberta;

II. nos projetos deverão constar, obrigatoriamente, as indicações gráficas referentes às localizações de cada vaga de veículos e dos esquemas de circulação desses veículos;

III. deve ser garantida a acessibilidade a todos os pavimentos destinados ao público.

§1º nas edificações destinadas a armazenagem a carga e descarga de quaisquer mercadorias e a área de acumulação deverão estar localizadas no interior do lote.

§2º Poderão ser exigidas, pelo órgão responsável pelos impactos na mobilidade urbana, por norma específica, vagas para:

I. pessoas com deficiência;

II. ônibus, ambulâncias e caminhões;

III. carga e descarga.

Art.130. Para edificações de uso habitacional é obrigatória a previsão de vagas de estacionamento no percentual mínimo de 60% (sessenta por cento) em relação ao número de unidades previsto no projeto.

§1º Para edificações de uso habitacional de interesse social é obrigatória a previsão de vagas de estacionamento no percentual mínimo de 40% (quarenta por cento) em relação ao número de unidades previsto no projeto.

§2º No caso de edificações de uso habitacional localizadas nas zonas Z5 e Z6 será obrigatória a previsão de vagas de estacionamento equivalente ao número de unidades previstas em qualquer caso.

§3º No caso de legalização de edificação será exigida a previsão de percentual mínimo de 60% (sessenta por cento) de vagas de estacionamento em relação ao número de unidades previstas apenas no caso de edificações de uso habitacional do tipo multifamiliar.

Art.131. Para edificações de uso comercial e serviços é obrigatória a previsão de vagas de estacionamento conforme fator de vagas previsto na legislação de zoneamento e de uso e ocupação do solo.

§1º Consoante ao disposto no caput, para edificações situadas nas zonas Z5 e Z6 será obrigatória a previsão de no mínimo de 2 (duas) vagas, caso o fator de vagas seja inferior.

§2º No caso de legalização de edificações de uso comercial e serviços ficam sujeitas à previsão de vagas de estacionamento conforme fator de vagas previsto na legislação de zoneamento e de uso e ocupação do solo.

§3º A exigência de vagas de estacionamento para as edificações de uso comercial, considerando o disposto no caput e parágrafos 1º e 2º, poderá ser dispensada, considerando a especificidade do tipo de atividade comercial, e mediante justificativa fundamentada e parecer do setor técnico responsável pela análise.

Art.132. O Chefe do Poder Executivo Municipal, de acordo com o interesse público, poderá através de ato normativo incluir outras zonas com exigência de número mínimo de vagas de estacionamento.

Art.133. Em todo caso, devem ser previstas vagas de estacionamento para motocicletas conforme disposto em legislação específica.

Art.134. Nos termos das diretrizes estabelecidas para o ordenamento urbano e a organização do sistema viário, será obrigatória a previsão de vagas destinadas às operações de carga e descarga, embarque e desembarque para os empreendimentos de médio e grande porte de uso comercial e habitacional.

Parágrafo Único. Tais vagas deverão ser implantadas fora da faixa de circulação da via pública, dentro da área do empreendimento ou em outra área particular, de forma a não comprometer o fluxo viário e garantir a segurança e a fluidez do trânsito local.

Art.135. As edificações habitacionais multifamiliares, comerciais e industriais deverão prever ponto de recarga para abastecimento de cada tipo de veículo (automóveis, motocicletas e bicicletas) movidos a energia elétrica nos seguintes parâmetros:

I. nas novas edificações residenciais multifamiliares haverá uma vaga com ponto de recarga para abastecimento de veículos movidos à energia elétrica com medição individual de consumo obrigatória, além de um ponto extra de recarga para cada 40 (quarenta) vagas de garagem, excluindo-se os empreendimentos resultantes de programas habitacionais públicos;

II. nas novas edificações comerciais haverá uma vaga com ponto de recarga para abastecimento de veículos movidos a energia elétrica com medição individual de consumo obrigatória, além de um ponto extra de recarga para cada 50 (cinquenta) vagas de estacionamento;

III. nas novas edificações industriais haverá uma vaga com ponto de recarga para abastecimento de veículos movidos a energia elétrica



com medição individual de consumo obrigatória, além de um ponto de recarga extra para cada 50 (cinquenta) vagas de estacionamento; IV. as edificações habitacionais de uso unifamiliar e os empreendimentos de interesse social vinculados às políticas habitacionais governamentais ficam desobrigados do cumprimento do disposto neste artigo.

## SEÇÃO IV

### DA ACESSIBILIDADE

Art. 136. Serão garantidas a todos, inclusive a pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, condições de utilização e de acesso físico aos serviços oferecidos a toda e quaisquer edificações e bens imóveis, sejam públicas ou privadas.

Parágrafo único. As soluções destinadas à eliminação, redução ou superação de barreiras na promoção da acessibilidade dos bens imóveis de valor cultural ou de valor cultural e turístico, tombados ou não, devem compatibilizar-se com sua preservação e, em cada caso específico, assegurar condições de acesso, de trânsito, de orientação e de comunicação, facilitando a utilização desses bens e a compreensão de seus acervos para todo o público, de acordo com as diretrizes, os critérios e as recomendações estabelecidos pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, pelos órgãos competentes do Município de São Gonçalo e pelas normas técnicas aplicáveis.

### SUBSEÇÃO I

#### DAS RAMPAS

Art. 137. As rampas deverão atender às normas de dimensionamento, classificação e localização, resistência e proteção, iluminação e ventilação relativas às escadas, quando empregadas em substituição a estas, além das seguintes disposições:

- I. declividade máxima de 8,33% (oito, virgula trinta e três cento);
- II. pisos com revestimento antiderrapante;
- III. capacidade de escoamento superior a 20% (vinte por cento) das escadas.

Art. 138. As edificações destinadas a uso público deverão dispor de rampas, de acesso ao pavimento térreo ou hall de elevadores, para uso de deficientes físicos, com inclinação máxima de 8% (oito por cento), piso antiderrapante e largura útil mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 139. As rampas de acesso a garagens e estacionamentos, quando de uso exclusivo de veículos automotores, terão inclinação máxima de 20% (vinte por cento).

## SEÇÃO V

### DAS ÁGUAS PLUVIAIS E SERVIDAS, DO ARMAZENAMENTO DE RECIPIENTES DE GÁS, DO LIXO HOSPITALAR E DO CORTE DE ÁRVORES

Art. 140. Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo as mesmas serem conduzidas por canalização sob o passeio à rede coletora própria, de acordo com as normas emanadas do órgão competente.

Art. 141. Integram a rede coletora de águas pluviais as guias e sarjetas dos logradouros.

Art. 142. O armazenamento de recipientes de gás (cilindros de GLP) deverá estar em ambiente exclusivo, dotado de abertura com ventilação permanente, situado em área externa à edificação, podendo ser enquadrado como obra complementar.

Art.143. As edificações destinadas a hospitais, farmácias, clínicas médicas ou veterinárias e assemelhados deverão ser providas de instalação especial para coleta e eliminação de lixo séptico, de acordo com as normas emanadas do órgão competente, distinguindo-se da coleta pública de lixo comum.

Art.144. É atribuição da Prefeitura Municipal, ou de entidade específica da Administração Indireta Municipal, podar, cortar, derrubar ou sacrificar árvores da arborização pública.

Art. 145. Nenhuma obra implicará em poda, corte, derrubada de árvores da arborização pública.

Parágrafo único – Serão excetuados os casos devidamente analisados pelo órgão público competente.

## SEÇÃO VI

### DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

Art. 146. As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados por profissionais habilitados, visando à segurança, à higiene e ao conforto dos usuários, de acordo com especificações dos fabricantes e fornecedores, e consoante as prescrições das normas técnicas brasileiras e legislação pertinente.

Parágrafo único. Fica vedada a alteração dos parâmetros e dimensões mínimos definidos para a edificação nesta Lei Complementar por qualquer elemento construtivo destinado à instalação de equipamentos.

Art. 147. É de responsabilidade do proprietário ou do responsável pela administração da edificação a manutenção de suas instalações e equipamentos.

Parágrafo único. O proprietário ou o responsável pela administração da edificação responderão no âmbito civil, criminal e administrativo por negligência ou irregularidade na conservação, funcionamento e segurança da edificação.

Art.148. Os equipamentos mecânicos das edificações serão instalados com observância aos limites de ruídos, vibrações e calor estabelecidos nas normas técnicas brasileiras.

Art.149. Serão previstas, em edificações de habitação coletiva, condições para instalações de antena coletiva de televisão, televisão por assinatura e equipamentos de comunicação interna, que servirão a cada unidade autônoma e constarão do projeto específico.

Art.150. As antenas parabólicas e equipamentos para aproveitamento de energia solar podem ser instalados na cobertura das edificações.

Art.151. A instalação de sistemas de proteção contra descargas atmosféricas em edificações dar-se-á nas hipóteses e condições previstas nas normas técnicas brasileiras e legislação específica.

Art.152. Serão previstas nas edificações condições para instalação de gás natural canalizado, de acordo com as normas técnicas brasileiras e legislação pertinente.

Art.153. Serão previstas nas edificações condições para instalação de ar-condicionado tipo split, devendo existir sistema de captação do condensador, de acordo com as normas técnicas brasileiras e legislação pertinente.

Art.154. As edificações que apresentem sistemas integrados gerenciados por dispositivos computadorizados e controle de sistemas de instalações prediais disporão de acionamento de emergência.

Art.155. As edificações destinadas a atividades que impliquem a manipulação e armazenagem de produtos químicos, radioativos, de riscos biológicos, inflamáveis ou explosivos terão instalações, equipamentos, materiais e elementos construtivos projetados e executados de acordo com as normas técnicas brasileiras e com a legislação específica e serão aprovados pelos órgãos sanitário, ambiental e de segurança.

Art. 156. Os elevadores sociais, de serviços e de cargas e os montacargas previstos em projeto, quando obrigatórios, terão capacidade de carregamento definida pelo cálculo de tráfego, a ser acompanhado por responsável técnico devidamente habilitado.

Art.157. Quando for exigido elevador na edificação, será previsto elevador independente para o uso habitacional, caso este uso ocorra concomitantemente a outros em uma mesma edificação.

Parágrafo único. O cálculo de tráfego para o elevador destinado ao uso habitacional será elaborado separadamente.

Art.158. Os projetos de edificações prevenirão condições de proteção contra incêndio e pânico, conforme determinam as normas de segurança expedidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro.

Art.159. Fica obrigatória a instalação de caixa receptora de correspondência e de depósito para recipientes de lixo, conforme determina a legislação específica.

Parágrafo único. Em habitações multifamiliares fica obrigatória a instalação de caixas receptoras com garantia de livre acesso para lixo.

## CAPÍTULO VI DOS ASPECTOS ESPECÍFICOS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 160. As atividades desenvolvidas nas edificações são agrupadas nos seguintes usos:

- I. habitacional;



- II. comercial e serviços;
- III. institucional;
- IV. industrial;
- V. rural (agropecuário, extrativista e ambientalmente sustentável);
- VI. misto.

Parágrafo único. A classificação das atividades permitidas para os usos a que se refere este artigo são as que constam da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 161. Nos casos em que for permitida, pela legislação de uso e ocupação do solo, a ocorrência simultânea de atividades que caracterizem a existência de mais de um tipo de uso, será observado o seguinte:

- I. as exigências específicas para cada uso serão atendidas;
- II. o uso habitacional terá acesso exclusivo e ocorrerá isolado dos demais usos.

## SEÇÃO I

### DAS EDIFICAÇÕES DE USO HABITACIONAL

#### SUBSEÇÃO I

##### DAS HABITAÇÕES UNIFAMILIARES

Art. 162. É considerada habitação unifamiliar quando tratar-se de única unidade residencial construída no terreno/lote.

Art.163. Os parâmetros de compartimento habitacionais e urbanísticos mínimos passam a ser os definidos nos Anexos I e II, respectivamente, desta Lei Complementar.

Art. 164. A habitação unifamiliar contará com, no mínimo, compartimentos ou ambientes para as seguintes atividades essenciais: estar, dormir, cozinhar, higiene pessoal, lavar e secar roupas.

Parágrafo único. Estes compartimentos poderão estar integrados entre si.

Art. 165. Os compartimentos ou ambientes para serviços de lavagem e limpeza cobertos e descobertos serão indevassáveis desde o logradouro público e lote vizinho.

Parágrafo único. Quando descobertos, os compartimentos ou ambientes de que trata este artigo, poderão localizar-se nos afastamentos mínimos obrigatórios.

#### SUBSEÇÃO II

##### DAS HABITAÇÕES MULTIFAMILIARES

Art. 166. Considera-se habitação multifamiliar edificação destinada ao uso residencial permanente constituída por duas ou mais unidades residenciais por terreno/lote.

Art.167. A unidade domiciliar de habitação multifamiliar contará com, no mínimo, compartimentos ou ambientes para as seguintes atividades essenciais: estar; dormir; cozinhar; higiene pessoal; e lavar e secar roupas.

Parágrafo único. Estes compartimentos poderão estar integrados entre si.

Art. 168. Fica facultada a existência de um único acesso para utilização como entrada social e de serviço em unidade domiciliar de habitação multifamiliar com até cinco compartimentos ou ambientes de permanência prolongada.

Art. 169. O uso habitacional nas zonas Z5 e Z6 será permitido na proporção de até 4 (quatro) unidades habitacionais para cada lote mínimo de 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), exceto para áreas privativas de condomínio de lotes já implantados.

Parágrafo único. Poderá ser acrescida uma unidade habitacional a cada fração de 90m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados) desde que sejam observados os parâmetros urbanísticos e de compartimentos habitacionais mínimos definidos nesta Lei Complementar, na Lei sobre o Uso e a Ocupação do Solo, e conforme permitido na respectiva zona de uso.

Art.170. Nas Zonas Z3, Z4, Z7 e Z8 será permitido o uso habitacional na proporção de até 6 (seis) unidades habitacionais para cada lote mínimo de 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), exceto para áreas privativas de condomínio de lotes já implantados.

Parágrafo único. Poderá ser acrescida uma unidade habitacional a cada fração de 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) desde que sejam observados os parâmetros urbanísticos e de compartimentos habitacionais mínimos definidos nesta Lei Complementar, na Lei sobre o Uso e a Ocupação do Solo, e conforme permitido na respectiva zona de uso.

Art. 171. Será obrigatória a existência de dependência para funcionários composta de compartimentos para estar e higiene

pessoal em áreas comuns de habitação multifamiliar com mais de vinte unidades domiciliares.

Art. 172. Em habitação multifamiliar, o número máximo de unidades por pavimento tipo será de 12 (doze).

Art. 173. Será obrigatória a existência de, pelo menos, uma rampa para pessoas com deficiência, quando houver desnível entre o acesso e o entorno da edificação destinada à habitação coletiva.

§1º Fica facultada a utilização da área de afastamento para a construção da rampa de que trata este artigo, desde que descoberta e que não traga prejuízo à circulação de pedestres, devendo ser autorizada pela Prefeitura Municipal.

§2º É permitida a instalação de elemento de proteção nos locais não servidos pelas rampas referida neste artigo, quando o desnível representar situação de risco por quedas.

Art. 174. A ocupação dos pilotis e o aproveitamento da cobertura para habitação multifamiliar sobre pilotis em projeções obedecerão à legislação de uso e ocupação do solo.

#### SUBSEÇÃO III

##### DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Art. 175. Os empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social vinculados aos programas habitacionais federais, estaduais ou municipais de fomento à produção habitacional de interesse social no Município, poderão utilizar parâmetros especiais, inclusive para o parcelamento das áreas objeto.

§1º As disposições do presente artigo aplicam-se exclusivamente aos projetos e construções de habitações de interesse social unifamiliares, multifamiliares ou de uso misto, enquadradas nas normas de empréstimos, financiamentos ou repasse de verbas disponibilizadas pelos entes federativos, desde que devidamente enquadrados pelo órgão municipal responsável pela Política Municipal de Habitação.

§2º Para fins de regulamentação da política de empreendimentos ou edificações de interesse social no Município de São Gonçalo, fica instituída a Faixa Essencial para atendimento às famílias com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos.

§3º A Faixa Essencial, de que trata o parágrafo anterior, poderá ser atualizada de acordo com as definições dos programas habitacionais dos entes federativos.

§4º Fica permitida a aprovação de projetos e a construção de empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social pertencentes à Faixa Essencial, utilizando o gabarito de até 4 (quatro) pavimentos, independentemente do gabarito fixado para a zona de uso.

§5º Para os demais tipos de empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social enquadrados pelo órgão municipal responsável pela Política Municipal de Habitação não destinados à Faixa Essencial, fica permitido o aproveitamento de um pavimento semienterrado, de um subsolo, do pavimento térreo, de 7 (sete) pavimentos de lâmina e do pavimento de cobertura, independentemente do gabarito fixado para a zona de uso.

§6º Os empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social devem atender obrigatoriamente a normativa específica relativa à acessibilidade das unidades habitacionais e às partes comuns e de uso coletivo dos empreendimentos, em especial normas técnicas de acessibilidade da ABNT e demais legislações pertinentes.

§7º As unidades habitacionais acessíveis e adaptadas a pessoas com necessidades especiais e/ou mobilidade reduzida, em empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social de todos os tetos de renda, deverão atender a um mínimo de 3% (três por cento) das unidades de cada fase do empreendimento e se situar no pavimento térreo, por onde se dará o acesso à edificação, quando não possuir elevador.

§8º Para empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social dotados de elevador ou qualquer solução de acessibilidade, às unidades adaptadas poderão se situar em qualquer pavimento.

§9º As áreas úteis mínimas das unidades habitacionais deverão obedecer à normatização específica para cada segmento de renda estabelecida pelo Plano Nacional de Habitações de Interesse Social ou qualquer outro que venha a complementá-lo ou substituí-lo.

§10 Sem prejuízo da norma federal vigente, para efeito da seleção das famílias, amplia-se o percentual mínimo das unidades



habitacionais de cada empreendimento, para 5% (cinco por cento) das unidades a serem destinadas à famílias com idosos, e 5% (cinco por cento) destinadas para famílias com pessoas com necessidades especiais, e 5% (cinco por cento) destinadas a mães solas com um ou mais filhos abaixo de 18 (dezoito) anos de idade.

§11 Será permitida a utilização das áreas de afastamentos nos empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social para estacionamento, portaria, guarita e compartimento de lixo seletivo.

§12 Os empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social estão dispensados de atendimento às exigências de parâmetros qualificadores da ocupação e do meio ambiente, exceto da taxa mínima de permeabilidade.

§13 Será admitido uso misto dos empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social desde que respeitadas as demais disposições dos programas habitacionais federais, estaduais ou municipais de fomento à produção habitacional de interesse social no qual estiver enquadrado.

§14 Os parâmetros da zona de uso, quando menos restritivos, poderão ser aplicados aos empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social sobre aqueles previstos pelo presente artigo.

§15 Fica permitida a patamarização da área objeto dos empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social para efeito do estabelecimento da cota de referência de gabarito.

§16 Os benefícios do presente artigo não se aplicam aos lotes situados em Áreas de Preservação Permanente, ou ainda, aqueles classificados como áreas de risco pela Defesa Civil Municipal, salvo se forem objeto de obras e outras intervenções que alterem a condição de risco das áreas onde serão implantados os empreendimentos, o que deverá ser atestado mediante Laudo da Defesa Civil do Município devidamente atualizado.

Art. 176. Os empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social contarão com, no mínimo, compartimentos ou ambientes para as seguintes atividades essenciais: estar; dormir; cozinhar; higiene pessoal e lavar e secar roupas.

Parágrafo único. Estes compartimentos poderão estar integrados entre si.

Art. 177. O projeto de modificação de construção com acréscimo de área, em unidade de habitação de interesse social já construída, que resultar na descaracterização desta condição acarretará no enquadramento destas unidades nos parâmetros descritos no Anexo I desta Lei Complementar.

## SEÇÃO II DAS EDIFICAÇÕES DE USO COMERCIAL E SERVIÇOS

Art. 178. Considera-se edificação de uso comercial e serviços aquela destinada à comercialização de produtos, valores e serviços.

Art. 179. Será obrigatória a existência de sanitário em sala comercial, obedecida à proporção de um sanitário para cada cinquenta metros quadrados ou fração de área.

Art. 180. Será obrigatória a existência de banheiro ou vestiário para o pessoal de manutenção e limpeza em edificações que possuírem salas comerciais, com área total de construção superior a mil metros quadrados.

Art. 181. A loja e a sala comercial destinadas a atividades ligadas a serviços de saúde obedecerão à legislação sanitária.

Art.182. O sanitário que apresentar comunicação direta com compartimento ou ambiente destinado à manipulação e preparo de produtos alimentícios será provido de vestibulo intermediário ou anteparo para garantir a indepassabilidade de seu interior.

Art. 183. O balcão, o guichê e a caixa registradora voltados para a área pública e para a circulação de uso comum estarão recuados, no mínimo, oitenta centímetros dos limites do estabelecimento.

Art. 184. Os resíduos oriundos de coifa de cozinha de estabelecimento comercial serão lançados a céu aberto por meio de condutor com equipamento direcional de exaustão, para evitar incômodo à vizinhança, sendo que o duto condutor deverá ultrapassar 2,0 m (dois metros) acima da cobertura da edificação.

Parágrafo único. O condutor de que trata este artigo poderá localizar-se na fachada da edificação, desde que concebido como motivo arquitetônico.

Art. 185. O depósito de matéria-prima para fabricação de produtos alimentícios e o local utilizado para a sua manipulação terão paredes e pisos revestidos de material lavável e impermeável.

Art. 186. Fica vedado o emprego de material de construção sujeito à combustão na edificação destinada à manipulação de produtos inflamáveis e a oficinas em geral, sendo tolerada a sua utilização em elementos estruturais da cobertura e em esquadrias.

Parágrafo único. As oficinas mecânicas e postos de abastecimento de combustível incluídos neste artigo disporão de sistema separador de óleo e graxa e areia a ser instalado antes da disposição final dos efluentes líquidos, de acordo com a legislação específica.

Art. 187. O banheiro coletivo em local de hospedagem atenderá à proporção mínima de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório de utilização simultânea e independente para cada quatro unidades habitacionais.

Parágrafo único. No caso de dormitório coletivo, a proporção de que trata este artigo será aplicada para cada doze leitos.

Art. 188. A unidade habitacional em local de hospedagem poderá dispor de mais de um compartimento para repouso.

Art. 189. A unidade habitacional em local de hospedagem que não dispuser de sanitário privativo possuirá, no mínimo, um lavatório por unidade.

Art. 190. O enquadramento do local de hospedagem na classificação e categoria desejadas obedecerá à legislação específica.

Art. 191. A edificação destinada ao uso comercial de bens e de serviços obedecerá à legislação específica dos órgãos afetos.

## SUBSEÇÃO I DOS DEPÓSITOS E ARMAZÉNS

Art. 192. Os depósitos e galpões destinados ao abrigo de material deverão atender ao disposto neste Código em todos os itens que couber.

Art.193. A carga e descarga de qualquer mercadoria deverá ser feita dentro do lote, devendo ser previsto também espaço para manobra e estacionamento de espera de pelo menos um caminhão.

Art.194. Deverão ter dispositivos de proteção contra incêndio de acordo com as Normas da ABNT e o disposto no Código de Segurança contra Incêndio e Pânico - COSCIP.

Art.195. Quando destinados a manipulação ou depósito de material inflamável, deverão localizar-se em lugar convenientemente preparado, de acordo com as Normas específicas relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos, sólidos ou gasosos.

## SUBSEÇÃO II DOS POSTOS DE ABASTECIMENTOS DE COMBUSTÍVEIS E SERVIÇOS

Art.196. A instalação de dispositivos para abastecimento de combustível será permitida somente em postos de serviços, garagens comerciais e industriais, empresas de transporte e entidades públicas, reservando-se a Prefeitura Municipal, o direito de negar licença para tais instalações sempre que julgar inconveniente para a circulação do trânsito.

§ 1º A limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem ser feitos em boxes isolados, de modo a impedir que a poeira e as águas sejam levadas para o logradouro público.

§2º As águas de superfície serão conduzidas para caixas separadas das galerias, antes de serem lançadas na rede geral.

§3º O caput deste artigo também se aplica aos postos exclusivos para lavagem de veículos.

§4º Havendo colunas de suporte da cobertura do pátio de serviço, estas não poderão estar a menos de quatro metros do alinhamento do lote com a via pública, se não houver restrição especial para o logradouro público.

Art.197. Os postos de serviço e de abastecimento de veículos deverão possuir compartimento para uso dos empregados e instalações sanitárias com banheiros.

Art.198. Os postos deverão possuir instalações sanitárias para os usuários separadas das dos empregados.

Art.199. Além das prescrições deste regulamento, os postos de serviço e de abastecimento de veículos deverão atender às normas do Corpo de Bombeiros.

## SEÇÃO III DAS EDIFICAÇÕES DE USO INSTITUCIONAL



Art. 200. Consideram-se edificações de uso institucional aquelas destinadas a atividades de natureza cultural, esportiva, recreativa, social, religiosa, educacional e de saúde, inclusive as edificações de prestação de serviços de atividades da mesma natureza.

Art. 201. O local de reunião de público em edificação de uso coletivo possuirá o seguinte:

- I. sanitários para público conforme tabela Anexo I;
- II. vãos de acesso independentes de entrada e saída para evitar superposição de fluxos;
- III. instalação de bebedouros na proporção de um para cada trezentos metros quadrados de área de acomodação de público;
- IV. rampas e escadas orientadas na direção do escoamento do público;
- V. corrimãos nos dois lados das rampas e escadas e duplo intermediário quando a largura for igual ou superior a quatro metros;
- VI. banheiros para atletas e artistas independentes para cada sexo, conforme a natureza da atividade;
- VII. adequada visualização pelo espectador em qualquer ponto ou ângulo do local de reunião, demonstrada por meio do gráfico de visibilidade, quando existirem assentos;
- VIII. bilheterias, conforme a natureza da atividade.
- IX. banheiro para deficientes físicos e com falta de mobilidade.

Parágrafo único. Serão obrigatórios banheiros para funcionários independentes para cada sexo, no local de reunião de público de que trata este artigo, quando a edificação ou o conjunto de edificações no lote não possuir compartimentos com esta função em outro local.

Art. 202. Os locais destinados à projeção de filmes cinematográficos, apresentação de peças teatrais, concertos e conferências, com área de acomodação de público superior a 300 (trezentos) metros quadrados, observará o disposto nesta Lei Complementar e conterà:

- I. local de recepção de pessoas na proporção mínima de oito por cento da área do local de reunião;
- II. instalação de ar condicionado ou aeração e iluminação naturais.

Parágrafo único. A cabine de projeção de filmes cinematográficos, incluída no disposto neste artigo, terá aeração mecânica permanente, sanitário e chaminé para descarga do ar aquecido.

Art.203. A Prefeitura Municipal informará ao órgão competente sobre os projetos arquitetônicos aprovados e sobre a emissão de Alvará de Construção e de Carta de Habite-se de edificações destinadas a atividades de natureza cultural e esportiva, para fins de cadastramento.

Parágrafo único. A pedido do interessado ou da Prefeitura Municipal, o órgão competente emitirá parecer sobre demais especificidades necessárias às edificações de que trata este artigo.

Art.204. A edificação destinada a atividades de natureza religiosa possuirá sanitários para público independentes para cada sexo.

Art.205. As edificações de uso institucional obedecerão à legislação específica dos órgãos afetos.

## SEÇÃO IV

### DAS EDIFICAÇÕES DE USO INDUSTRIAL

Art.206. Considera-se edificação de uso industrial aquela destinada à execução, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção, guarda de matérias-primas ou de mercadorias de ordem mineral, vegetal ou animal.

Art.207. A indústria potencialmente poluidora e a atividade utilizadora de recursos ambientais ou capaz de causar degradação ambiental dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental.

Art.208. A edificação industrial possuirá banheiros providos de armários e independentes para cada sexo, na proporção de uma bacia turca ou um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada vinte pessoas do mesmo sexo em serviço.

Art.209. A chaminé de indústria elevar-se-á a, no mínimo, cinco metros acima da altura máxima permitida para as edificações, considerando-se um raio de cinquenta metros a contar do centro da chaminé.

Parágrafo único. Poderão ser determinados outros parâmetros para a chaminé de indústria referida neste artigo, a critério do órgão ambiental.

Art.210. A indústria incluída na legislação sanitária como saneante, domissanitária, médico-hospitalar, de produto farmacêutico e de alimento receberá aprovação prévia do órgão sanitário e ambiental.

Art. 211. A edificação destinada ao uso industrial obedecerá à legislação específica dos órgãos afetos.

## SEÇÃO V

### DA EDIFICAÇÃO DE USO RURAL

Art.212. Edificação de uso rural é o prédio rústico de área contínua, com destinação, efetiva ou potencial, agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial localizada em zona rural ou perímetro urbano.

## SEÇÃO VI

### DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO

Art. 213. Edificação de uso misto é aquela que reúne em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, mais de uma categoria de usos.

Art.214. Serão admitidas somente onde a lei de uso e ocupação do solo permitir tais atividades, desde que os acessos de pessoas e veículos, às áreas de embarque e desembarque ou carga e descarga possuam fluxos bem definidos de modo a planejar e mitigar o impacto urbano da implantação da edificação.

## CAPÍTULO VIII

### DAS EDIFICAÇÕES TEMPORÁRIAS

Art. 215. As edificações temporárias observarão as normas de segurança, salubridade, conforto e higiene.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal poderá estabelecer exigências complementares a serem observadas nas edificações temporárias, além das estabelecidas neste artigo.

## SEÇÃO I

### DA INSTALAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES TEMPORÁRIAS

Art.216. As edificações temporárias podem ser implantadas:

- I. em lotes, mediante expressa autorização do proprietário;
- II. em área pública, mediante autorização da Prefeitura Municipal e pagamento de preço público.

## SEÇÃO II

### DO LICENCIAMENTO DAS EDIFICAÇÕES TEMPORÁRIAS

Art.217. As edificações temporárias são objeto de licenciamento, por tempo determinado, ouvidos os órgãos do complexo administrativo da Prefeitura Municipal diretamente envolvidos.

§1º A licença de que trata este artigo poderá ser cancelada a qualquer tempo, mediante decisão fundamentada da Prefeitura Municipal, observado o interesse público.

§2º A Prefeitura Municipal fica isenta de responsabilidade por indenização de qualquer espécie, inclusive por benfeitorias ou acessões, no caso de cancelamento da licença de que trata este artigo.

Art.218. A licença para implantação de estruturas, instalações e equipamentos de parques de diversões, circos, arquibancadas, palcos, camarotes e similares fica condicionada à apresentação de projeto elaborado de acordo com as normas técnicas da ABNT.

§1º. Todas as edificações deverão assegurar condições de acesso, circulação e uso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, de acordo com as normas técnicas da ABNT e Normas do CBMERJ.

## CAPÍTULO IX

### DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE

## SEÇÃO I

### DA EDIFICAÇÃO REGULAR

Art.219. Para os fins de aplicação desta Lei, a edificação existente é considerada regular quando tiver a carta de aceite ou certidão de habite-se.

## SEÇÃO II

### DA LEGALIZAÇÃO

Art.220. São passíveis de legalização as construções e acréscimos concluídos sem o devido licenciamento desde que estejam de acordo com os parâmetros legais definidos nesta Lei Complementar, nas Leis de Zoneamento, do Plano Diretor e demais legislações correlatas.

Art. 221. O requerimento de legalização deverá ser realizado mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I. requerimento específico solicitando a legalização da construção nos termos da presente Lei Complementar;



II. documento de identidade e CPF do requerente proprietário, no caso de Pessoa Jurídica, CNPJ, contrato social e documentos de identificação e CPF dos sócios;

no caso de representante legal, documento de identidade e CPF e instrumento de mandato, além dos documentos do proprietário;

III. certidão emitida pelo Registro Geral de Imóveis com data de emissão de até 90 (noventa) dias certificando as medidas do terreno e a propriedade do imóvel;

IV. comprovante de regularidade fiscal do imóvel;

V. projeto completo (composto de planta de situação, planta baixa, cortes, fachada e planta de cobertura) elaborado e assinado por profissional legalmente habilitado;

VI. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica do Conselho Federal, juntamente com o comprovante do recolhimento das taxas devidas pelo mesmo;

VII. carteira de identidade profissional e número da inscrição municipal do responsável técnico;

VIII. comprovante de que a construção cumpriu as exigências do Corpo de Bombeiros quando a legislação assim o exigir.

Art.222. Será obrigatória a realização de vistoria pelo agente de fiscalização da Prefeitura para elaboração de laudo e registro fotográfico que fará parte do processo de legalização.

Art.223. Em qualquer caso, a taxa para legalização de obras particulares será multiplicada em 15 (quinze) vezes, sem prejuízo da aplicação cumulativa de multa e demais sanções cabíveis.

Parágrafo único: Ficam excepcionadas do fator multiplicador previsto no caput, as edificações unifamiliares de uso exclusivamente residencial concluídas anteriormente à vigência desta Lei, bem como aquelas situadas em imóveis formalmente declarados em processo de inventário. Nesses casos, a taxa de legalização corresponderá a um terço do valor estabelecido no caput, sem prejuízo da aplicação das demais multas e sanções cabíveis.

## SUBSEÇÃO I

### CONDIÇÕES ONDE NÃO SE APLICA A LEGALIZAÇÃO

Art.224. Não são passíveis de legalização as construções que apresentarem as seguintes condições:

I. tenham sido construídas sem licenciamento, em total desacordo com a legislação edilícia e não for passível de alteração de projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente;

II. ocupem logradouro ou área pública, áreas de preservação permanente ou em zonas ambientais onde não seja permitida nenhuma construção;

III. não atendam à legislação referente aos Planos de Manejo das Unidades de Conservação;

IV. proporcionem riscos quanto à estabilidade e segurança, consoante aos padrões e normas técnicas vigentes;

V. não atendam aos parâmetros urbanísticos mínimos definidos por esta Lei Complementar, nas Leis de Zoneamento, do Plano Diretor e demais legislações correlatas;

VI. não apresentem condições suficientes de habitabilidade.

§ 1º Como condições mínimas de habitabilidade deverão ser observados os parâmetros mínimos definidos no Anexo I desta Lei Complementar.

§2º Todos os compartimentos habitáveis deverão ser ventilados e iluminados através de vão para o espaço externo.

## SEÇÃO III

### DA REFORMA

Art.225. A edificação regularmente existente pode ser reformada desde que a edificação resultante não crie nem agrave eventual desconformidade com a legislação vigente.

Art.226. A edificação existente irregular, no todo ou em parte, que atenda ao disposto na legislação vigente pode ser regularizada e reformada, expedindo-se a carta de aceite para a área a ser regularizada e alvará de reforma para a reforma pretendida.

Art. 227. A edificação irregular, no todo ou em parte, que não atenda na parte irregular ao disposto na legislação vigente pode ser reformada desde que seja possível o saneamento da situação jurídica irregular.

Parágrafo único. No caso previsto no caput deste artigo, a carta de aceite só pode ser concedida após a supressão da infração.

Art.228. A obra executada em desacordo com a planta aprovada só será passível de regularização se atender aos parâmetros

urbanísticos mínimos definidos nesta Lei Complementar, bem como nas Leis de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações correlatas, sem prejuízo da aplicação cumulativa de multa e demais sanções cabíveis.

## SEÇÃO IV

### DA REQUALIFICAÇÃO

Art.229. Na requalificação, são aceitas soluções que, por implicação de caráter estrutural, não atendam às disposições previstas na legislação vigente, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso.

§1º As disposições deste artigo referem-se a condições existentes de implantação, iluminação, insolação, circulação, acessibilidade, estacionamento de veículos e segurança de uso da edificação.

§2º O projeto deve observar soluções de acessibilidade que atendam aos princípios da adaptação razoável de acordo com o estabelecido neste Lei Complementar.

## SEÇÃO V

### DA RECONSTRUÇÃO

Art.230. A edificação regular pode ser reconstruída, no todo ou em parte, em caso de ocorrência de incêndio ou outro tipo de sinistro.

§1º Na reconstrução, deve ser prevista a adaptação da edificação às condições de segurança de uso e de acessibilidade de acordo com o estabelecido nesta Lei Complementar.

§2º No caso previsto no §1º deste artigo ou quando se pretenda introduzir alterações em relação à edificação anteriormente existente, a área a ser acrescida deve ser analisada como obra de construção.

Art.231. A Prefeitura pode recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto na legislação vigente que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.

## CAPÍTULO X

### DAS INFRAÇÕES, PENALIDADES, FISCALIZAÇÃO E VISTORIA

#### SEÇÃO I

##### DAS INFRAÇÕES

Art. 232. A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações, seja por ação ou omissão, é considerada infração e implicará a lavratura do competente Auto de Infração ao infrator.

Art.233. Considera-se infrator, a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constranger alguém a fazê-lo.

Art.234. A autoridade pública que tiver ciência ou notícia de ocorrência de infração no perímetro urbano em que atuar promoverá a comunicação a chefia imediata, sob pena de responsabilidade.

§1º A responsabilidade do servidor público será apurada nos termos da legislação específica.

Art.235. 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, ou prestar informações falsas ou distorcidas;

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. executar obra diferente do projeto aprovado e da licença concedida;

X. requerer licença para construção de obra já iniciada sem autorização e requerer em seguida conversão do processo em legalização de construção;



XI. 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;

XII. obstruir, dificultar o escoamento de canais de drenagem ou desviar corpos hídricos;

XIII. ocupar prédio ou instalação sem o necessário aceite;

XIV. dificultar a fiscalização das obras;

XV. não colocar a placa indicativa da obra, conforme legislação específica municipal;

XVI. ausência no local da obra da respectiva Licença e projeto aprovado;

XVII. não cumprimento de determinação constante em notificação ou ato administrativo;

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

XIX. não apresentação à fiscalização, quando solicitado, de documentos necessários à execução da obra;

XX. 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;

XXI. não contar com profissional devidamente habilitado como responsável técnico pela obra;

XXII. não executar as medidas necessárias para sanar perigo iminente resultante de embargo da obra;

XXIII. executar obra de reparo e serviço em via pública sujeita a apresentação de projeto, sem licença, com licença não atualizada ou com licença não compatível com a obra em execução.

XXIV. danos à pavimentação e/ou calçamento, como buracos, desníveis, ausência de sinalização adequada em obras executadas em vias públicas;

XXV. falta de medidas para garantir a segurança e a circulação de pedestres e veículos durante as obras em vias públicas;

XXVI. atrasos na conclusão das obras e na recomposição da via pública e/ou calçamento, obra executada em horário diferente do autorizado pelo Poder Público;

XXVII. depósito de entulho em via pública.

Parágrafo único. Os autos relativos às infrações dos dispositivos legais serão lavrados após prévia constatação da infringência, por agente de fiscalização competente.

Art.236. As multas serão impostas em dobro se ocorrer dolo, reincidência ou infração continuada.

§1º Considera-se infração continuada a manutenção ou omissão do fato que gerou a autuação dentro do período de 7 (sete) dias.

§2º Os casos de faltas reincidentes poderão ser comunicados ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

§3º. São igualmente 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.

**SEÇÃO II**  
**DAS PENALIDADES**

Art. 237. Os responsáveis por infrações administrativas decorrentes da inobservância aos preceitos legais desta Lei Complementar e demais instrumentos legais afetos serão punidos, de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, com as seguintes penalidades:

I. multa;

II. embargo parcial ou total de obra;

III. interdição parcial ou total da obra ou da edificação;

IV. demolição parcial ou total da obra;

V. cancelamento da licença de obras;

VI. apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

VII. suspensão do responsável técnico e denúncia ao seu respectivo Conselho Profissional.

§1º As penalidades dos incisos II, III, IV, V, VI e VII deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a do inciso I,

independentemente da obrigação de sanar os danos resultantes da infração.

§2º A autoridade autuante deverá sugerir a penalidade, de forma individualizada no auto de constatação;

§3º Caso haja necessidade de lavratura de mais de uma sanção, deverão ser lavrados Autos de Constatação distintos para cada sanção prevista no caput.

## **SUBSEÇÃO I** **DAS MULTAS**

Art. 238. A multa será aplicada ao proprietário e ao responsável técnico da obra pela autoridade fiscalizadora.

§1º Fica definida a Unidade Fiscal do Município de São Gonçalo (UFISG) como valor base a ser utilizado no cálculo para determinação do valor das multas previstas nesta Lei.

§2º O valor base acompanhará o reajuste anual da UFISG.

Art.239. Considera-se reincidente o autuado que cometer nova infração no período de 12 (doze) meses contados do trânsito em julgado administrativo.

§1º O trânsito em julgado do processo administrativo ocorre quando a decisão que julgou o recurso se torna definitiva estando esgotadas todas as vias recursais administrativas.

§2º. No caso de esgotados os prazos recursais não havendo manifestação do autuado, ou que este efetue o pagamento da multa, considera-se reincidente o autuado que cometer nova infração no período de 12 (doze) meses contados da data da aplicação do auto de infração.

Art.240. A multa poderá ser aplicada a qualquer tempo, mesmo depois de consumada a infração.

Parágrafo único. Os valores de multa para as infrações são os dispostos no Anexo VI desta Lei Complementar, sem prejuízo da incidência em dobro, conforme disposto nesta Lei Complementar.

Art. 241. As multas, por inobservância às disposições desta Lei Complementar e da legislação pertinente, referentes a imóveis tombados de valor histórico, artístico e cultural equivalerão a dez vezes o valor da multa normal.

Art. 242. O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias para sanar as irregularidades que deram origem à infração e aquelas de outra natureza previstas na legislação vigente.

Art. 243. Será aplicada ao responsável técnico da obra multa com valor equivalente ao do valor arbitrado ao proprietário.

Parágrafo único. A multa prevista neste artigo fica dispensada nos casos em que o responsável técnico comunicar previamente à autoridade competente a irregularidade da obra objeto da multa aplicada.

Art. 244. As multas não quitadas serão inscritas na dívida ativa.

Art. 245. O auto de infração será lavrado em três vias, a primeira destinada ao autuado, a segunda para formação do processo e a terceira para o arquivo da Subsecretaria de Fiscalização e Licenciamento.

## **SUBSEÇÃO II** **DO EMBARGO**

Art.246. 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 notificação 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 notificação referente ao cumprimento de determinações legais;

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

Art.247. O agente autuante, quando constatada a ocorrência dos casos citados no artigo anterior, fará, além do auto de constatação, o relatório de embargo da obra dando imediata ciência da mesma à autoridade superior.

§1º Após a ratificação do embargo, o mesmo deverá ser publicado no Diário Oficial do Município.



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

Art.248. O embargo só será suspenso após o cumprimento das exigências consignadas no respectivo auto de infração.

§1º Se a obra embargada não for legalizável, só poderá ser suspenso o embargo após o desfazimento, demolição ou retirada do que for exigido, de acordo com o disposto nesta Lei.

§2º Durante o embargo, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

§3º O embargo cessa somente após:

I. a eliminação das infrações que o motivaram, em se tratando de obra com licença;

II. a expedição de Alvará de Aprovação, ou Alvará de Regularização de Obra em se tratando de obra sem licença.

Art.249. A Prefeitura, nos dias subsequentes ao embargo, deverá vistoriar a obra e, se constatada resistência ao embargo, adotar os seguintes procedimentos:

I. agravar a multa aplicada ao proprietário ou ao possuidor e ao responsável técnico pela obra;

II. caso a agravação da multa se mostre insuficiente, deverá solicitar auxílio policial bem como providenciar os meios necessários ao imediato cumprimento do embargo, tais como a apreensão de materiais e o desmonte ou laçação de equipamentos e edificações transitórias, lavrando o respectivo auto;

III. noticiar, imediatamente, à autoridade policial o desrespeito ao embargo, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator por crime de desobediência.

Parágrafo único. Para os fins do disposto neste Código, considera-se resistência ao embargo o prosseguimento dos trabalhos no imóvel sem a eliminação das irregularidades exigidas no auto de notificação.

Art.250. Esgotadas todas as providências administrativas para a paralisação da obra, o servidor municipal deve:

I. extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia, a fim de instruir o inquérito policial;

II. expedir ofícios ao CREA ou CAU com as informações do processo administrativo para a apuração da responsabilidade profissional;

III. encaminhar o processo original ao setor jurídico para manifestação e posterior encaminhamento à Procuradoria Geral do Município para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multa, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

IV. expedir Termo de Apreensão.

### SUBSEÇÃO III DA INTERDIÇÃO

Art. 251. A interdição parcial ou total será aplicada imediatamente pela autoridade fiscalizadora sempre que a obra ou edificação apresentar situação de risco iminente para operários e terceiros ou em caso de descumprimento de embargo.

§1º Admitir-se-á interdição parcial somente nas situações que não acarretem risco aos operários e terceiros.

§2º A interdição será aplicada pelos meios de alcance da autoridade para garantir a saída e a segurança de pessoas e bens em face da presunção de perigo iminente.

§3º A aplicação de medida de interdição será precedida de vistoria administrativa, e no que couber, quanto às circunstâncias exigirem, vistoria especial de natureza técnica.

§4º A interdição só será suspensa após a adoção de medidas que venham a afastar totalmente a ameaça de perigo.

Art. 252. O descumprimento do embargo ou da interdição torna o infrator incurso em multa cumulativa, calculada em dobro sobre a multa originária.

Art. 253. O responsável pela fiscalização manterá vigilância sobre a obra e, ocorrendo o descumprimento do embargo ou interdição, comunicará o fato imediatamente ao superior hierárquico, adotadas as providências administrativas e judiciais cabíveis.

§1º A representação criminal contra o infrator, com base no Código Penal, ocorrerá depois de esgotados os procedimentos administrativos cabíveis.

§2º Caso se verifique a continuidade da obra após o embargo, o responsável pela fiscalização requisitará os equipamentos e materiais necessários à Administração Municipal para proceder à demolição da parte acrescida.

### SUBSEÇÃO IV DA DEMOLIÇÃO

Art.254. A demolição total ou parcial da obra ou edificação será imposta nos seguintes casos:

I. quando a obra ou edificação 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.

§1º O infrator será comunicado a efetuar a demolição no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, exceto quando a construção ocorrer em área pública, na qual cabe ação imediata.

§2º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, esta será executada pela Administração Municipal, sob pena de responsabilidade, não cabendo ao infrator nenhuma indenização.

§3º As despesas decorrentes da execução da demolição efetuada pela Prefeitura Municipal serão cobradas do proprietário, na hipótese de não pagamento, poderão ser lançadas no Imposto sobre a Propriedade Predial ou Territorial Urbana.

### SUBSEÇÃO V DA APREENSÃO

Art.255. 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 a não continuidade da infração.

§1º Toda apreensão deverá constar de termo de apreensão lavrado pela autoridade atuante competente, que fará uma via para o responsável, com a especificação do que foi apreendido, que deverá ser recolhido ao pátio público da Prefeitura.

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

§3º A solicitação para devolução dos materiais e equipamentos apreendidos será feita no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de apreensão.

§4º A devolução do que foi apreendido só se fará após a comprovação do pagamento das taxas e multas devidas.

§5º No caso dos materiais apreendidos não serem retirados dentro do prazo estipulado no termo de apreensão, estes poderão ser vendidos em leilão público pela pasta responsável ou incorporados ao patrimônio do Município de São Gonçalo

Art. 256. Será considerado infrator de má-fé aquele que tiver o mesmo material e equipamento apreendido mais de uma vez.

Art. 257. Os profissionais responsáveis que incorrerem nas infrações previstas nesta Lei Complementar ficam sujeitos a representação junto ao CREA/CAU pela pasta responsável, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Art. 258. Eventuais omissões ou incorreções nos documentos referentes a penalidades não geram sua nulidade, quando constarem elementos suficientes para a identificação da infração e do infrator.

Art.259. 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.

### SUBSEÇÃO VI DAS PENALIDADES AOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

Art.260. Os responsáveis técnicos descritos na Seção III, do Capítulo II desta Lei Complementar, bem como empresas cadastradas no Município, estão sujeitos à suspensão de 1 (um) ano da matrícula para prestação de serviços técnicos profissionais junto ao Poder Público Municipal e à denúncia ao respectivo Conselho Profissional.



§1º A suspensão indicada no caput deste artigo se dará mediante processo administrativo próprio instaurado.

§2º Em caso de reincidência, o responsável técnico poderá ser afastado pelo dobro do prazo originalmente determinado.

§3º Em todos os casos de suspensão fica assegurado o direito a recurso e ampla defesa dentro do processo administrativo mencionado no §1º deste artigo.

Art.261. Quando os responsáveis técnicos autuados exercerem suas atividades como registrados por empresas, estas serão passíveis da mesma penalidade.

Art.262. As suspensões serão impostas mediante despacho publicado no órgão de imprensa oficial e mediante ofício ao interessado, assinado pelo responsável pelo órgão competente do Município.

§1º O profissional, cuja matrícula estiver suspensa, não poderá encaminhar projeto, iniciar ou dar continuidade a obra de qualquer natureza, nem prosseguir na execução da obra que ocasionou a suspensão, enquanto desta não findar o prazo.

§2º É facultado ao proprietário concluir a obra embargada por motivo de suspensão de seu responsável técnico, desde que seja feita a substituição deste por outro profissional.

§3º Após a comprovação da responsabilidade de outro técnico, deverá ser imediatamente providenciada a regularização da obra.

Art.263. Será ainda aplicada aos responsáveis técnicos e/ou à pessoa jurídica apresentada como responsável técnica multa equivalente àquela aplicada ao proprietário pela autoridade fiscalizadora.

### SEÇÃO III DOS PROCEDIMENTOS FISCALIZATÓRIOS RELATIVOS À ATIVIDADE EDILÍCIA

Art.264. Toda obra, edificação, serviço e equipamento pode, a qualquer tempo, ser vistoriado pelo Órgão Municipal competente para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas neste Código.

Art.265. Deve ser mantido, no local da obra ou serviço, o documento que comprova o licenciamento da atividade edilícia em execução, sob pena de lavratura de auto de infração, embargo e/ou demolição, nos termos deste Código e legislação pertinente à matéria.

Art.266. No exercício das atividades relacionadas à fiscalização cumpre ao servidor designado para lavrar os seguintes atos administrativos:

- I. Auto de Constatação;
- II. Auto de Medida Cautelar;
- III. Notificação;

IV. Termo Administrativo de Apreensão e de Depósito;

Parágrafo único. O auto de infração será lavrado exclusivamente pelo agente de fiscalização de obras competente.

Art.267. O processo administrativo de apuração e aplicação da sanção por infrações à legislação terá início com a lavratura do auto de constatação.

§1º O auto de constatação obrigatoriamente conterá:

- I. a identificação do autuado;
- II. o local, data e hora da ocorrência;
- III. a descrição da infração ou infrações;
- IV. menção do (s) dispositivo (s) legal (is) transgredidos;
- V. a (s) penalidade (s) a que está sujeito o infrator e o (s) respectivo (s) preceito (s) legal (s) que autoriza a sua imposição;
- VI. a assinatura da autoridade responsável.

§2º O processo administrativo sancionatório de que trata o caput conterá as provas, informações e demais elementos necessários à adequada instrução do processo.

§3º A autoridade autuante deverá indicar a sanção de forma individualizada no auto de constatação.

§4º Caso haja a necessidade de lavratura de mais de uma sanção, deverão ser lavrados autos de constatação distintos.

§5º Após a lavratura do auto de constatação deverá ser confeccionado o Relatório de Vistoria ou Relato Técnico pela autoridade autuante.

§6º Após a confecção de tais documentos e a abertura de processo administrativo, o mesmo deverá ser encaminhado à chefia imediata para sanar eventuais erros, vícios ou a necessidade de produção de informações ou documentos complementares.

Art.268. O auto de infração será lavrado com base no auto de constatação e nos demais elementos do processo pela autoridade competente.

Parágrafo único. O auto de infração, além das informações do auto de constatação, obrigatoriamente conterá:

- I. a (s) penalidade (s) a que está sujeito o infrator e o (s) respectivo (s) preceito (s) legal (is) que autorizam a imposição;
- II. o valor e o prazo para o recolhimento da multa, quando for o caso
- III. a indicação e o índice de majoração do valor da multa, quando for o caso;
- IV. o prazo para interposição de defesa.

Art.269. O Auto de Medida Cautelar será aplicado quando constatada a ocorrência ou a iminência de significativo risco, em vistoria técnica realizada por servidor designado, além das autuações referidas nos arts. 237 deste Código.

§1º A decisão vigorará pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado por igual período.

§2º Efetivada a medida cautelar aludida, o servidor designado, sob pena de infração disciplinar grave, comunicará, imediatamente, apresentando os atos administrativos lavrados ao chefe imediato, para que este dê ciência ao Secretário Municipal, que suspenderá, reformará ou ratificará a medida, mantendo-a pelo tempo que julgar necessário, conforme razões de interesse público.

§3º O servidor designado cientificará, por meio de ato administrativo, o responsável pela atividade determinando as medidas a serem adotadas.

Art.270. A notificação é o ato administrativo pelo qual será efetuada a comunicação formal ao administrado de fatos ou providências a serem adotadas por ele, e que em princípio, não acarreta aplicação de medida de polícia ou sanção administrativa.

Parágrafo único. Caso a notificação não seja atendida no prazo estipulado, o seu desatendimento deverá ser sancionado de acordo com as penalidades previstas nesta Lei complementar.

Art.271. O Termo de Apreensão é o ato administrativo pelo qual a autoridade municipal apreende bens materiais, instrumentos, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados na prática da infração constatada.

Art.272. O responsável será cientificado da lavratura do respectivo auto e dos demais atos administrativos do processo por uma das seguintes formas:

- I. pessoalmente ou por seu representante legal;
- II. por via postal com aviso de recebimento.

§ 1º Nos casos de impossibilidade de certificação dos atos administrativos lavrados por meio dos incisos I e II, a parte será convocada por meio de edital, publicado no diário oficial do Município de São Gonçalo, com prazo de 30 (trinta) dias corridos.

§ 2º As formas de certificação de que trata o presente artigo podem ser substituídas por qualquer outro meio disponível que assegure a certeza da ciência do autuado.

§ 3º As eventuais tentativas infrutíferas de certificação devem ser registradas no processo.

Art. 273. No caso de recusa no recebimento dos atos administrativos, esta deverá ser registrada de forma clara no verso do próprio ato pelo agente de fiscalização com data, assinatura e matrícula, bem como a assinatura de uma testemunha com respectivo CPF.

Parágrafo único. No caso de não fornecimento de dados do infrator, poderá o agente fiscalizador solicitar apoio da força policial.

Art. 274. Restando ineficazes as tentativas de certificação dos atos administrativos, seja por dificuldade de localização do proprietário e/ou responsável pela obra, seja por recusa de assinatura do auto, poderá ser aplicada a orientação do disposto no Art. 117, da Lei nº 041/2003, Código Tributário Municipal, em que o infrator poderá ser notificado por via postal, ou qualquer meio eletrônico, com prova de recebimento, ou por edital a ser publicado na imprensa oficial.

§1º O infrator considera-se notificado quando encaminhada a notificação por via postal ao endereço constante do cadastro da Municipalidade.

§2º Quando prevista a aplicação de multa esta será aplicada ao proprietário ou possuidor e ao responsável técnico pela obra, considerando-se ambos os infratores.

§3º Os sucessores do proprietário ou do possuidor do imóvel também respondem pelas penalidades.



## SEÇÃO IV DA VERIFICAÇÃO DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DA OBRA

Art.275. Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma obra, edificação, serviço ou equipamento, o proprietário ou o possuidor e o responsável técnico pela obra devem ser intimados a dar início às medidas necessárias à solução da irregularidade no prazo de 10 (dez) dias corridos, devendo ainda ser lavrado o auto de interdição total ou parcial do imóvel, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes.

§1º No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, ocorrerá, se necessário, a interdição do entorno do imóvel.

§2º O não cumprimento da notificação para a regularização necessária ou interdição implica responsabilidade exclusiva do infrator, eximindo-se a Prefeitura da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

§3º Durante a interdição, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

Art.276. Decorrido o prazo concedido, a Prefeitura deve adotar as seguintes medidas:

I. pelo desatendimento da notificação, aplicar multa em dobro ao infrator;

II. verificada a desobediência à interdição:

a) solicitar auxílio policial para o imediato cumprimento da interdição, lavrando o respectivo auto;

b) noticiar imediatamente, à autoridade policial, o desrespeito à interdição, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator por crime de desobediência;

c) encaminhar o processo para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias caso persista o desatendimento da notificação prevista no inciso I deste artigo.

Art.277. O atendimento da notificação não desobriga o proprietário ou possuidor e o responsável técnico pela obra do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

Art.278. O proprietário ou possuidor do imóvel que constatar perigo de ruína ou contaminação pode, devidamente assistido por profissional habilitado, dar início imediato às obras de emergência, comunicando o fato, por escrito, à Prefeitura e justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

## CAPÍTULO XI

### SEÇÃO I

#### DOS RECURSOS

Art. 279. O autuado poderá apresentar defesa no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data da ciência do Auto de Infração.

Parágrafo único. A defesa será dirigida à Junta de Recursos Fiscais – JUREFIS.

Art.280. São requisitos da defesa:

I. indicação do órgão e da autoridade a que se dirige;

II. indicação do recorrente ou de seu representante legal;

III. identificação do número do auto de infração e do respectivo processo;

IV. endereço do recorrente, inclusive eletrônico, ou indicação de endereço para recebimento de notificações quanto às decisões;

V. formulação de pedido, com exposição dos fatos e seus fundamentos;

VI. data e assinatura do recorrente ou de seu representante legal.

Art.281. A defesa não será conhecida quando interposta:

I. fora do prazo;

II. perante órgão incompetente;

III. por quem não seja legitimado;

IV. depois de exaurida a instância administrativa.

Art.282. A defesa será analisada pela Junta de Recursos Fiscais - JUREFIS, que emitirá decisão, podendo:

I. acolher e deferir a defesa apresentada;

II. modificar, anular ou revogar total ou parcialmente a decisão recorrida, devendo sua decisão conter a indicação dos fatos e fundamentos que a motivam;

III. indeferir a defesa, mantendo a autuação e aplicar as penalidades cabíveis.

Art.283. Toda decisão proferida pela JUREFIS será publicada em Diário Oficial eletrônico do Município e encaminhada notificação ao responsável da decisão proferida.

§1º Em caso de indeferimento da defesa o responsável poderá, no prazo de 30 (trinta) dias:

I. pagar a multa; ou

II. apresentar recurso em 2º Instância ao Secretário da Pasta ou à autoridade administrativa por ele designada.

Art.284. Para admissão do recurso dirigido ao Secretário da Pasta, aplica-se o disposto nos arts.280 e 281.

Art.285. A partir da decisão proferida pelo Secretário da Pasta estará julgado em grau definitivo o auto de multa na esfera administrativa.

Art.286. O pagamento da multa no prazo estipulado, não exime o infrator do cumprimento das exigências regulamentares determinadas pela fiscalização.

Parágrafo único. Caso o pagamento não seja efetuado no prazo estipulado, os autos serão imediatamente remetidos à Procuradoria Geral do Município para inscrição do débito em dívida ativa e ajuizamento da ação competente.

### SEÇÃO II

#### DOS PRAZOS PRESCRICIONAIS

Art.287. Prescreve em 5 (cinco) anos a ação da Administração Pública Municipal objetivando apurar a prática de infrações contra ocupação indevida do uso do solo contados da data da prática do ato, ou, no caso de dano permanente ou continuada, do dia em que esta tiver cessado.

§1º Considera-se iniciada a ação de apuração de infração pela Administração a partir da lavratura do auto de constatação.

§2º Incide a prescrição no procedimento de apuração de auto de infração paralisado por mais de 3 (três) anos, pendente de julgamento ou despacho saneador, cujo processo será arquivado de ofício ou mediante requerimento da parte interessada, sem prejuízo da apuração da responsabilidade funcional decorrente da paralisação.

§3º A prescrição da pretensão punitiva da Administração não elide a obrigação de sanar as irregularidades.

Art.288. Interrompe-se o prazo da prescrição:

I. pelo recebimento do auto de infração ou pela cientificação do infrator por qualquer meio, inclusive por edital;

II. pela decisão condenatória recorrível; e

III. por qualquer ato inequívoco da administração que importe apuração do fato.

Parágrafo único. Considera-se ato inequívoco da administração, para efeito do que dispõe o inciso III, aqueles que impliquem instrução do processo.

### CAPÍTULO XII

#### DA ANULAÇÃO, REVOGAÇÃO E CONVALIDAÇÃO DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

Art.289. A Administração deve anular seus próprios atos quando eivados de vício de legalidade, e revogá-los por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos.

Parágrafo único. Ao beneficiário do ato deverá ser assegurada a oportunidade para se manifestar previamente à anulação ou revogação do ato.

Art.290. Os atos administrativos eivados de vícios sanáveis que, em decisão motivada, não acarretarem lesão ao interesse público, nem prejuízos a terceiros poderão ser convalidados pela própria Administração.

Parágrafo Único. Admite-se convalidação voluntária, em especial nas seguintes hipóteses:

I. vícios de competência, mediante ratificação da autoridade competente;

II. vício de objeto, quando plúrimo mediante conversão ou reforma;

III. quando, independentemente do vício apurado, se constatar que a invalidação do ato trará mais prejuízos ao interesse público do que a sua manutenção, conforme decisão plenamente motivada.

### CAPÍTULO XIII

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 291. Os projetos protocolados antes do início da vigência deste Código prosseguirão sua análise à luz da legislação anterior, então vigente.



Art.292. Os projetos aprovados e que não tenham suas obras iniciadas até a data de vigência da presente Lei Complementar, deverão ser iniciadas no prazo previsto no alvará de construção.

§1º Após o prazo previsto no alvará será realizada vistoria pelo órgão responsável pela fiscalização de obras que constatará o andamento da obra, constatando que não houve início da obra, deverá ser apresentado novo projeto de acordo com as normas desta Lei Complementar a fim de nova aprovação de projeto.

Art.293. Qualquer tipo de intervenção ou restauração, em imóvel tombado, em processo de tombamento ou indicado para preservação, somente será autorizado, após anuência expressa do órgão municipal, estadual ou federal, responsável pela medida protectionista.

Art. 294. A critério do Município, no interesse da preservação do patrimônio, poderão ser isentas de exigências do presente Código as reformas, restaurações e ampliações em edificações existentes e identificadas como de interesse histórico, artístico ou cultural.

Art.295. A aplicação do disposto nesta Lei Complementar não prejudicará os índices e densidades de ocupação previstos na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 296. Para efeito da aplicação desta Lei Complementar, a responsabilidade pelos diferentes projetos, cálculos e memórias relativos à execução de obras e instalações cabe sempre e exclusivamente aos profissionais que os assinarem, assim como a responsabilidade pela execução de obras de qualquer natureza será atribuída exclusivamente aos profissionais que, no respectivo projeto, assinarem com essa finalidade.

Art.297. O responsável técnico pela autoria do projeto, o responsável técnico pela execução da obra e os proprietários assumam a completa responsabilidade pelo cumprimento desta Lei Complementar e das demais normas e regulamentos em vigor aplicáveis às obras e edificações nos âmbitos municipal, estadual e federal.

Art.298. Outros elementos ou condições não previstas pela presente Lei Complementar poderão ser permitidos ou restringidos, mediante lei específica.

Art.299. É direito de qualquer cidadão comunicar à autoridade responsável a ocorrência de irregularidades relacionadas a obras.

Art.300. Ficam válidos pelo período máximo de 12 (doze) meses com direito à uma renovação por igual período, os alvarás emitidos até a entrada em vigor desta Lei Complementar.

Art.301. São partes integrantes desta Lei Complementar os seguintes anexos:

- I. Anexo I – Tabela de Parâmetros Mínimos Para Compartimentos em Habitação Unifamiliar e Multifamiliar;
- II. Anexo II – Tabela de Parâmetros Urbanísticos Mínimos;
- III. Anexo III – Modelo de Placa de Obras;
- IV. Anexo IV – Desenhos necessários de acordo com cada ato administrativo;
- V. Anexo V – Modelo de Carimbo de Aprovação;
- VI. Anexo VI - Tabela de Sanções Administrativas.

Art. 302. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e em especial às Lei Complementares nº 005/2010 e 014/2011, Leis nº 788/2017 e 1.462/2023, Decretos nº 216/2020 e 210/2022.

São Gonçalo, 12 de dezembro de 2025.

**NELSON RUAS DOS SANTOS**

Prefeito

Autoria: Poder Executivo

Emenda nº 0027/2025 – Comissão de Obras e Serviços Públicos

Anexos

Republicado por Incorreção da PMSG

**DECRETO N.º 603/2025**

**ABRE CRÉDITO SUPLEMENTAR E ALTERA O ORÇAMENTO E O QUADRO DE DETALHAMENTO DAS DESPESAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO, no uso de suas atribuições legais e de acordo com a Lei Municipal nº 1556 de 03 de dezembro de 2024 - Lei Orçamentária para 2025, com a Lei Federal nº 4.320 de 17 de março de 1964 e com a Lei Orgânica Municipal.

CONSIDERANDO o solicitado e justificado no processo SEI Nº 63.00573/2025-0, OFÍCIO Nº 117/SEMDUR/2025,

DECRETA:

Art. 1º Fica aberto crédito suplementar, e alterado o Orçamento, na forma do Anexo, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, no valor de R\$ 315.193,35 (Trezentos e quinze mil, cento e noventa e três reais e trinta e cinco centavos).

Art. 2º Em decorrência do disposto no artigo anterior, ficam alterados ainda o Quadro de Detalhamento da Despesa e o Plano Plurianual, aprovados respectivamente pelo Decreto nº 005 de 13 de janeiro de 2025 e Lei nº 1555 de 03 de dezembro de 2024.

Art. 3º Os recursos compensatórios serão provenientes de anulação parcial de dotações orçamentárias.

Art. 4º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

São Gonçalo, 16 de dezembro de 2025.

**NELSON RUAS DOS SANTOS**

Prefeito

ANEXO DECRETO Nº 603/2025					
QUADRO DE DETALHAMENTO DA DESPESA - EXERCÍCIO 2025					
Órgão: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.					
PROGRAMA DE TRABALHO	NATUREZA DA DESPESA	DESPESA	FONTE	VALOR (R\$ 1)	
				ACRÉSCIMO	CANCELAMENTO
20.59.15.662.2047.2.120	3.3.90.30.00	419	1.501.0000.0000	181.417,35	0,00
	3.3.90.30.00	CRIAR	1.755.0000.0000	133.776,00	0,00
20.59.04.122.2092.2.241	3.3.90.39.00	386	1.501.0000.0000	0,00	157.000,00
20.59.15.662.2047.2.120	3.3.90.39.00	422	1.501.0000.0000	0,00	24.417,35
20.59.15.122.2056.2.141	4.4.90.52.00	408	1.755.0000.0000	0,00	133.776,00
TOTAL				315.193,35	315.193,35

**DECRETO N.º 604/2025**

**ABRE CRÉDITO SUPLEMENTAR E ALTERA O ORÇAMENTO E O QUADRO DE DETALHAMENTO DAS DESPESAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO, no uso de suas atribuições legais e de acordo com a Lei Municipal nº 1556 de 03 de dezembro de 2024 - Lei Orçamentária para 2025, com a Lei Federal nº 4.320 de 17 de março de 1964 e com a Lei Orgânica Municipal.

CONSIDERANDO o solicitado e justificado no processo SEI Nº 04.06087/2025-8, CI-SEI Nº 102/SEMFA/GAB/2025,

DECRETA:

Art. 1º Fica aberto crédito suplementar, e alterado o Orçamento, na forma do Anexo, da Secretaria Municipal de Fazenda, no valor de R\$ 2.471.242,29 (Dois milhões, quatrocentos e setenta e um mil, duzentos e quarenta e dois reais e vinte e nove centavos).

Art. 2º Em decorrência do disposto no artigo anterior, ficam alterados ainda o Quadro de Detalhamento da Despesa e o Plano Plurianual, aprovados respectivamente pelo Decreto nº 005 de 13 de janeiro de 2025 e Lei nº 1555 de 03 de dezembro de 2024.

Art. 3º Os recursos compensatórios serão provenientes de anulação parcial de dotações orçamentárias.

Art. 4º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

São Gonçalo, 16 de dezembro de 2025.

**NELSON RUAS DOS SANTOS**

Prefeito

ANEXO DECRETO Nº 604/2025					
QUADRO DE DETALHAMENTO DA DESPESA - EXERCÍCIO 2025					
Órgãos: Secretaria Municipal de Fazenda					
PROGRAMA DE TRABALHO	NATUREZA DA DESPESA	DESPESA	FONTE	VALOR (R\$ 1)	
				ACRÉSCIMO	CANCELAMENTO
20.24.04.122.1001.2.103	33903900	839	2.754.0000.0016	0,00	1.516.802,30
	44905200	840	2.754.0000.0016	0,00	660.552,92
	46909300	896	1.754.0000.0016	11.000,00	0,00
	46909300	895	2.754.0000.0016	2.460.242,29	0,00
20.24.04.128.2089.2.235	33901400	841	2.754.0000.0016	0,00	96.128,67
	33903900	825	2.754.0000.0016	0,00	186.758,40
20.24.04.129.2051.2.115	33903900	54	1.754.0000.0016	0,00	6.000,00
20.24.04.129.2051.2.188	44905200	61	1.754.0000.0016	0,00	5.000,00
TOTAL				2.471.242,29	2.471.242,29

**SEMAD**

PORTARIA – SEI N.º 1281/SEMAD/SUBRH/CIF/2025.

REPUBLICAÇÃO DA PORTARIA Nº. 291/SUPES/SEMAD/2012 – Publicada no Diário Oficial Jornal O São Gonçalo em 12 de dezembro de 2012.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, usando das atribuições de seu cargo, e tendo em vista a delegação de competência determinada pelo Decreto Municipal n.º 303, de 02 de agosto de 2023,

RESOLVE averbar, para efeitos de aposentadoria, tendo em vista o parágrafo 8º, inciso III, art. 58 do Estatuto dos Servidores Públicos



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**ANEXO I**

PARÂMETROS MÍNIMOS PARA COMPARTIMENTOS EM HABITAÇÃO UNIFAMILIAR OU MULTIFAMILIAR							
COMPARTIMENTOS / AMBIENTES	ATIVIDADES ESSENCIAIS	MÓVEIS / EQUIPAMENTOS (QUANTIDADE MÍNIMA DE MÓVEIS)	CIRCULAÇÕES ENTRE MÓVEIS / EQUIPAMENTOS	DIÂMETRO MÍNIMO (UM CÍRCULO INSCRITO NO COMPARTIMENTO)	AERAÇÃO / ILUMINAÇÃO (RELAÇÃO ENTRE ÁREA DE ABERTURA E DO PISO)	PÉ-DIREITO	VÃO DE ACESSO
SALA DE ESTAR	ESTAR	- SOFÁS / POLTRONAS COM NÚMERO SE ASSENTOS QUAL AO NÚMERO DE LEITOS  - 1 ESTANTE (0,80 X 0,50m)	CIRCULAÇÃO MÍNIMA DE 0,50m NA FRENTE DOS ASSENTOS, DOS SOFÁS / POLTRONAS	2,40m	1/6	2,50m	0,80m
SALA DE JANTAR	ALIMENTAR / TOMAR REFEIÇÕES	- 1 MESA PARA 4 LUGARES  - 4 CADEIRAS	CIRCULAÇÃO MÍNIMA DE 0,70m A PARTIR DA BORDA DA MESA (ESPAÇO PARA AFASTAR A CADEIRA E LEVANTAR)	2,40m	1/6	2,50m	0,70m
DORMITÓRIO CASAL (1º DORMITÓRIO)	DORMIR	- 1 CAMA DE CASAL (1,40 X 1,90m)  - 1 GUARDA-ROUPAS (1,60 X 0,50m)	CIRCULAÇÃO MÍNIMA ENTRE O MOBILIÁRIO E / OU PAREDES DE 0,50m	-	1/6	2,50m	0,70m



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

		- 1 MESA DE CABECEIRA (0,50 X 0,50m)					
2º DORMITÓRIO OU ESCRITÓRIO	DORMIR OU TRABALHAR / ESTUDAR	- 2 CAMAS DE SOLTEIRO DISPOSTAS UMA AO LADO DA OUTRA (0,80 X 1,90m cada) - 1 GUARDA-ROUPAS (1,50 X 0,50m) - 1 MESA DE CABECEIRA (0,50 X 0,50m), OU - 1 MESA DE ESTUDO (0,80 X 0,60m)	CIRCULAÇÃO MÍNIMA ENTRE AS CAMAS DE 0,50m DE MAIS CIRCULAÇÕES MÍNIMAS DE 0,50M	-	1/6	2,50m	0,70m
3º DORMITÓRIO	DORMIR	- 1 CAMA DE SOLTEIRO (0,80 X 1,90m) - 1 GUARDA-ROUPAS (1,20 X 0,50m) - 1 MESA DE CABECEIRA (0,50 X 0,50m)	CIRCULAÇÃO MÍNIMA ENTRE O MOBILIÁRIO E / OU PAREDES DE 0,50m	-	1/6	2,50m	0,70m
COZINHA	COZINHAR	- 1 FOGÃO (0,55 X 0,30m) - 1 GELADEIRA (0,70 X 0,70m) - 1 PIA DE COZINHA (1,20 X 0,50m)	CIRCULAÇÃO MÍNIMA DE 0,80m FRONTAL A FOGÃO GELADEIRA E PIA	1,50m	1/6	2,50m	0,80m
BANHEIRO	FAZER HIGIENE PESSOAL COMPLETA	- 1 LAVATÓRIO (0,40 X 0,30m) - 1 BOX COM CHUVEIRO (0,70 X 0,90m OU 0,80 X 0,80m)	CIRCULAÇÃO MÍNIMA DE 0,40m FRONTAL AO LAVATÓRIO / VASO	1,10m (EXCETO NO BOX)	1/8 OU VENTILAÇÃO MECÂNICA	2,20m	0,60m



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

		- 1 VASO SANITÁRIO (0,60 X 0,70m)					
LAVABO	FAZER HIGIENE PESSOAL BÁSICA	- 1 LAVATÓRIO (0,40 X 0,30m) - 1 VASO SANITÁRIO (0,60 X 0,70m)	CIRCULAÇÃO MÍNIMA DE 0,40m FRONTAL AO LAVATÓRIO / VASO	0,80m	1/8 OU VENTILAÇÃO MECÂNICA	2,20m	0,60m
ÁREA DE SERVIÇO	LAVAR E SECAR ROUPAS	- 1 TANQUE (0,55 X 0,55m) - 1 MÁQUINA DE LAVAR ROUPAS (0,60 X 0,65m)	CIRCULAÇÃO MÍNIMA DE 0,60m FRONTAL AO TANQUE E MÁQUINA DE LAVAR ROUPAS	-	1/6	2,20m	0,80m
CIRCULAÇÃO	CIRCULAR	-		0,80m	-	2,20m	-

**OBSERVAÇÕES:**

- Os compartimentos poderão ser dispostos de forma integrada, desde que respeitadas as seguintes condições:
  - A área de integração deverá ser o somatório das áreas de piso resultantes da disposição dos móveis / equipamentos e circulações especificados para cada compartimento descrito neste anexo;
  - A aeração / iluminação da integração poderá se dar por um mesmo vão, desde que seu tamanho seja o somatório das proporções mínimas de cada compartimento descrito neste anexo.
- Este anexo não estabelece áreas mínimas de cômodos, deixando aos Responsáveis Técnicos a competência de projetar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto. Deverá ser apresentada uma planta humanizada cotada relativa a cada unidade residencial tipo constante no empreendimento, provando que as condições mínimas necessárias estabelecidas foram atendidas.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

<b>PARÂMETROS MÍNIMOS PARA COMPARTIMENTOS DE ÁREAS COMUNS EM TIPOS DE USOS DIVERSOS</b>				
<b>Compartimentos/Ambientes</b>	<b>Dimensão Mínima</b>	<b>Aeração/Iluminação (Relação entre área de abertura e do piso)</b>	<b>Pé direito</b>	<b>Vão de acesso</b>
Hall com elevador	1,50m	<15,00m <sup>2</sup> = Isento  >15,00m <sup>2</sup> = 1/10 ou Ventilação Mecânica	2,20m	-
Hall sem elevador	1,20m	<15,00m <sup>2</sup> = Isento  >15,00m <sup>2</sup> = 1/10 ou Ventilação Mecânica	2,20m	-
Circulação Principal	1,20m	<15,00m <sup>2</sup> = Isento  >15,00m <sup>2</sup> = 1/10 ou Ventilação Mecânica	2,20m	-
Circulação Secundária	0,80m	<15,00m <sup>2</sup> = Isento  >15,00m <sup>2</sup> = 1/10 ou Ventilação Mecânica	2,20m	-
Circulação em Centros Comerciais	1,20m	1/10 ou Ventilação Mecânica	3,00m	-
Escada de Uso Coletivo	1,20m	1/10 ou Luz de Emergência	2,50m	-
Rampa Pedestre	1,20m	1/10 ou Luz de Emergência	2,50m	-
Garagem	-	1/20 ou Ventilação Mecânica	2,20m	-



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**PARÂMETROS MÍNIMO PARA COMPARTIMENTOS EM TIPOS DE USOS DIVERSOS**

<b>COMPARTIMENTOS / AMBIENTES</b>	<b>ÁREA MÍNIMA DE PISO</b>	<b>AERAÇÃO / ILUMINAÇÃO (RELAÇÃO ENTRE A ÁREA DE ABERTURA E DO PISO)</b>	<b>PÉ-DIREITO</b>	<b>VÃO DE ACESSO</b>
ESCALADA DE USO RESTRITO	-	-	2,20m	-
SALA COMERCIAL, ESCRITÓRIO, CONSULTORIO E OUTROS USOS SIMILARES	12,00m <sup>2</sup>	1/8	2,50m	0,80m
SALA DE PROCEDIMENTO MÉDICO	8,00m <sup>2</sup>	1/8 OU VENTILAÇÃO MECÂNICA	2,50m	0,80m
LOJA	12,00m <sup>2</sup>	1/8 OU VENTILAÇÃO MECÂNICA	2,50m	0,80m
SOBRELOJA / MEZANINO	-	1/8 OU VENTILAÇÃO MECÂNICA	2,20m	0,80m
QUIOSQUE / BANCA / BOX	4,00m <sup>2</sup>	-	2,50m	-
LAVABO INDIVIDUAL	1,20m <sup>2</sup>	1/8 OU VENTILAÇÃO MECÂNICA	2,20m	0,60m
BANHEIRO INDIVIDUAL	1,60m <sup>2</sup>	1/8 OU VENTILAÇÃO MECÂNICA	2,20m	0,60m
BANHEIRO OU VESTIÁRIO COLETIVO	-	1/8 OU VENTILAÇÃO MECÂNICA	2,20m	0,80m
BOX VASO EM BANHEIRO OU VESTIÁRIO COLETIVO	1,00m <sup>2</sup>	-	2,20m	0,60m
BOX CHUVEIRO EM BANHEIRO OU VESTIÁRIO COLETIVO	1,00m <sup>2</sup>	-	2,20m	0,60m
DORMITÓRIO EM HOTELARIA	8,00m <sup>2</sup>	1/8	2,50m	0,80m



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

BANHEIRO EM HOTELARIA	2,25m <sup>2</sup>	1/8 OU VENTILAÇÃO MECÂNICA	2,20m	0,80m
SALA DE ESTAR EM HOTELARIA	8,00m <sup>2</sup>	1/8	2,50m	0,80m
SALA DE SERVIÇO	8,00m <sup>2</sup>	1/8 OU VENTILAÇÃO MECÂNICA	2,50m	0,80m
COPA / REFEITÓRIO COLETIVO	4,00m <sup>2</sup>	1/8	2,50m	0,80m
GUARITA / PORTARIA	8,00m <sup>2</sup>	1/8	2,50m	0,80m



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**ANEXO II**

**PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

	<b>Z1</b> Zona de Preservação Ambiental	<b>Z2</b> Zona de Desenvolvimento Rural Sustentável	<b>Z3</b> Zona de Expansão Urbana Controlada	<b>Z4</b> Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável	<b>Z5</b> Zona de Estruturação Urbana Primária	<b>Z6</b> Zona de Estruturação Urbana Secundária	<b>Z7</b> Zona de Estruturação Urbana Terciária	<b>Z8</b> Zona Múltipla	<b>Z9</b> Zona Estratégica
Afastamento Frontal Mínimo (m)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	3,00	3,00	3,00
Afastamentos Laterais Mínimos (Com aberturas) (m)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Afastamentos Laterais Mínimos (Sem aberturas) (m)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Afastamento Fundos Mínimo (Com Abertura) (m)	1,50	1,50	1,50	1,500	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Afastamento Fundos Mínimo (Sem Abertura) (m)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Coefficiente de Aproveitamento Básico	0,25	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	0,50	1,00	2,00	10,00	15,00	10,00	5,00	5,00	5,00
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	70,00%	40,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Taxa de Ocupação Máxima (%)	20,00%	50,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
Altura Máxima (m)	10,00	10,00	15,00	60,00	70,00	60,00	40,00	40,00	40,00
Fator de Vagas	50,00	50,00	50,00	120,00	120,00	110,00	100,00	100,00	100,00
Lotes Mínimos (Para Fins de Novos Loteamentos)	Não se aplica.	Não se aplica	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	Não se aplica
<b>TIPOS DE USO PERMITIDOS</b> Sendo: U1 – HABITACIONAL U2 – COMERCIAL, SERVIÇOS E/OU INSTITUCIONAL U3 – INDUSTRIAL U4 – AGROPECUÁRIO U5 – EXTRATIVISTA U6 – AMBIENTALMENTE SUSTENTÁVEL NOTA: A permissibilidade dos Tipos de Uso em cada Zona de Uso, não invalidam as restrições dadas pelo Sistema de Licenciamento Ambiental adotado pelo Município e/ou pelo EIV/RIV, quando for o caso.	U6	U1-PEQUENO U2-PEQUENO U4 U6	U1-PEQUENO U1-MÉDIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U3-PEQUENO U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MÉDIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MÉDIO U2-GRANDE U3-PEQUENO U3-MÉDIO U3-GRANDE U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MÉDIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MÉDIO U2-GRANDE U3-PEQUENO U3-MÉDIO U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MÉDIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MÉDIO U2-GRANDE U3-PEQUENO U3-MÉDIO U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MÉDIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MÉDIO U3-PEQUENO U3-MÉDIO U4 U5 U6	U1-PEQUENO U1-MÉDIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MÉDIO U3-PEQUENO U3-MÉDIO U4 U5 U6	Tipos de uso diversos ligados à ocupações das Forças Armadas do Brasil.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO  
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO IV

PLANTAS

ATOS ADMINISTRATIVOS	PLANTAS						
	PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	PLANTA DE SITUAÇÃO	PLANTA DE COBERTURA	CORTES	PLANTA FACHADA	PLANTA HUMANIZADA	INDICAÇÃO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO
APROVAÇÃO DE PROJETO	X	X	X	X	X	X	X
LEGALIZAÇÃO	X	X	X	X	X		X
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	X	X	X	X	X	X	X
ALVARÁ DE REFORMA							
LICENÇA PARA DEMOLIÇÃO	X	X					
BAIXA DE DEMOLIÇÃO							
CERTIDÃO DE ZONEAMENTO							
DESMEMBRAMENTO / ANEXAÇÃO	X	X					



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO  
GABINETE DO PREFEITO**

<b>CERTIDÃO DE METRAGEM</b>							
<b>RETIFICAÇÃO DE PERÍMETRO</b>	X	X					
<b>HABITE-SE</b>							





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**ANEXO VI**

**TABELA DE SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

INFRAÇÃO		AUTO DE INFRAÇÃO	UNIDADE	
I	Não respeitar recuos, afastamentos, faixas de drenagem e demais restrições de ocupação previstas na legislação ou no projeto aprovado.	20 UFISG	-	
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, ou prestar informações falsas ou distorcidas.	10 UFISG	M <sup>2</sup>	
III	Assumir a responsabilidade da execução de qualquer obra ou instalação e não dirigir de fato os respectivos serviços.	20 UFISG	-	
IV	Praticar imperícia devidamente apurada na execução de qualquer obra ou instalação.	20 UFISG	-	
V	Apresentar cálculos, memoriais justificativos ou outra documentação não verdadeiros.	30 UFISG	-	
VI	Executar obra ou instalação clandestinamente.	20 UFISG	M <sup>2</sup>	
VII	Deixar de cumprir exigências feitas ao projeto para sua aprovação na execução da obra.	10 UFISG	-	
VIII	Iniciar obra ou instalação sujeita a projeto, sem aprovação, sem licença, com licença não atualizada ou com	a) Imóveis de uso habitacional unifamiliar com até 02 (dois) pavimentos, sendo obra nova com até 70m <sup>2</sup> .	100 UFISG	-
		b) Imóveis de uso habitacional unifamiliar com até 02 (dois) pavimentos, sendo obra nova acima de 70m <sup>2</sup> .	150 UFISG	-



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

	licença não compatível com a obra em execução.	c)	Imóveis de uso habitacional unifamiliar com até 02 (dois) pavimentos, sendo obra nova acima de 100m2.	10 UFISG	M <sup>2</sup>
		d)	Imóveis de uso habitacional unifamiliar com até 02 (dois) pavimentos, com acréscimo de até 30m2.	40 UFISG	M <sup>2</sup>
		e)	Imóveis de uso habitacional unifamiliar com até 02 (dois) pavimentos, com acréscimo de 30m2 até ao limite máximo de 100m2.	150 UFISG	-
		f)	Imóveis de uso habitacional unifamiliar com até 02 (dois) pavimentos, com acréscimo acima de 100m2.	20 UFISG	M <sup>2</sup>
		g)	Demais imóveis independentemente do tipo de uso (multifamiliar, comercial e serviços, institucional, industrial, rural, misto e temporárias), obra nova ou acréscimo.	20 UFISG	M <sup>2</sup>
IX	Executar obra diferente do projeto aprovado e da licença concedida.		20 UFISG	M <sup>2</sup>	
X	Requerer licença para construção de obra já iniciada sem autorização e requerer em seguida conversão do processo em legalização de construção.		20 UFISG	M <sup>2</sup>	
XI	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.		30 UFISG	-	
XII	Obstruir, dificultar o escoamento de canais de drenagem ou desviar corpos hídricos.		20 UFISG	-	



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

XIII	Ocupar prédio ou instalação sem o necessário aceite.	10 UFISG	-
XIV	Dificultar a fiscalização das obras.	20 UFISG	-
XV	Não colocar a placa indicativa da obra, conforme legislação específica municipal.	5 UFISG	-
XVI	Ausência no local da obra da respectiva Licença e projeto aprovado.	5 UFISG	-
XVII	Não cumprimento de determinação constante em notificação ou ato administrativa.	10 UFISG	-
XVIII	Recusar-se a apresentar os documentos solicitados pelo agente fiscal para devida ação fiscal.	10 UFISG	-
XIX	Não apresentação à fiscalização, quando solicitado, no prazo de 10 (dez) dias, de documentos necessários à execução da obra.	20 UFISG	-
XX	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.	20 UFISG	-
XXI	Não contar com profissional devidamente habilitado como responsável técnico pela obra.	20 UFISG	-
XXII	Não executar as medidas necessárias para sanar perigo iminente resultante de embargo da obra.	10 UFISG	-
XXIII	Executar obras, reparos e serviços em via pública sujeita a apresentação de projeto, sem licença, com licença não atualizada ou com licença não compatível com a obra em execução.	100 UFISG	Metro linear
XXIV	Danos à pavimentação e/ou calçamento, como buracos, desníveis, ausência de sinalização adequada em obras executadas em vias públicas.	150 UFISG	-



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

XXV	Falta de medidas para garantir a segurança e a circulação de pedestres e veículos durante a execução de obras em vias públicas.	150 UFISG	-
XXVI	Atrasos na conclusão das obras e na recomposição da via pública e/ou calçamento, ou obra executada em horário diferente do autorizado pelo Poder Público.	150 UFISG	-
XXVII	Depositar entulho em via pública.	100 UFISG	-
XXVIII	As infrações aos dispositivos desta Lei Complementar não discriminadas neste Anexo.	10 UFISG	M <sup>2</sup>