



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

17 de Janeiro de 1997

**LEI Nº 009**

**INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DE SEROPÉDICA**

O PREFEITO MUNICIPAL DE SEROPÉDICA ESTADO DO RIO DE JANEIRO faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele promulga a seguinte lei:

**TÍTULO I**

**PARTE GERAL**

**CAPÍTULO I**

**APLICAÇÕES DO CÓDIGO DE OBRAS**

**Artigo 1º** - O Código de Obras de Seropédica disciplina toda construção, reforma, ampliação ou demolição realizada no município.

**Artigo 2º** - O objetivo deste Código é orientar a construção, determinar os processos de aprovação, construção e fiscalização, assim como as condições mínimas que satisfaçam a segurança, o conforto e a higiene dos usuários e demais cidadãos.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
CÓDIGO DE OBRAS DE SEROPÉDICA.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

**CAPÍTULO II**

Processamento de Projetos e Construções

**Artigo 3º** - Toda construção, reforma e demolição terá um projeto elaborado por profissionais legalmente habilitados.

**Artigo 4º** - São considerados profissionais legalmente habilitados a projetar, construir, calcular, fiscalizar e orientar, os profissionais que satisfizerem as exigências da legislação do exercício das profissões de engenheiro e arquiteto e à legislação complementar do CREA e CONFEA.

1- As firmas e os profissionais habilitados deverão, para o exercício de suas atividades neste Município, estar inscritos na Prefeitura.

2- Para a inscrição de profissionais legalmente habilitados, na condição de autônomos, são necessários os seguintes documentos:

- I- Requerimento à Prefeitura;
- II- Cópia da Carteira de Identidade Profissional;
- III- Cópia da Anuidade do CREA;
- IV- Estar quite com ISS.

3- Para a inscrição de Firmas, além dos documentos exigidos do profissional habilitado, são necessários os seguintes documentos:

- I- Cópia da Certidão de registro do CREA;
- II- Cópia da anuidade do CREA.

**Artigo 5º** - Para a apresentação de projetos de construções, reformas, ampliações e demolições, o interessado deverá apresentar à Prefeitura os seguintes documentos:

- I- Requerimento à Prefeitura;
- II- Cópia do documento de propriedade;
- III- Certidão de matrícula (CND) do IAPAS;
- IV- Três cópias heliográficas legíveis do projeto arquitetônico;
- V- duas vias dos memoriais descritivos devidamente assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário;
- VI- Consulta prévia da Lei de zoneamento;
- VII- Cópias das guias de IPTU dos 2 (dois) últimos exercícios;
- ~~VIII~~- Uma via do projeto estrutural, para obra com mais de 2 (dois) pavimentos;
- IX- Uma via do projeto de instalação sanitária, com o detalhamento da fossa séptica e do sumidouro quando for necessário.

1- A planta de locação não poderá ser apresentada em escala inferior a 1:500.

2- O projeto arquitetônico a ser apresentado em cópia heliográfica, deverá constar de elevação da (s) fachada (s) voltada (s) para a via pública, cortes longitudinal e transversal pelas partes mais importantes do edifício, projeto de cobertura e planta baixa de cada



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

## CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

pavimento e respectivas dependências com o destino a ser dado a cada compartimento, sendo que este projeto não poderá ser apresentado em escala inferior a 1:100.

3- O projeto de cobertura poderá ser executado em escala mínima de 1:250.

4- No projeto de arquitetura deverá constar um quadro de áreas com as áreas do terreno, da construção, livre e a taxa de ocupação.

5- Considerar-se-á como área construída a área coberta, excluindo-se os beirais de até 1,00m de projeção horizontal.

6- Nos projetos de reformas, ampliações e reconstruções de edifícios serão observadas as seguintes convenções:

I- PRETO para a construção existente ou a ser conservada

II- VERMELHO para a construção a ser executada

III- AMARELO para a construção a ser demolida.

7- Os projetos complementares de que trata este artigo deverão ser apresentados à seção competente da Prefeitura, por ocasião do pedido de licença para início das obras.

**Artigo 6º** - A execução de edificação, construções, instalações, reconstruções, reformas ou demolições, dependerá sempre da existência do projeto aprovado, "Alvará de Construção", "Licença de Reforma" ou "Licença para Demolição" e da guia de arrecadação municipal, devidamente autenticada referente aos emolumentos e taxas.

1- As licenças de construção, reforma e ampliação terão validade de um ano para o início das obras, a contar da data de aprovação do projeto constante do Alvará de Construção.

2- Para efeito de parágrafo anterior, entende-se como obra iniciada, aquela que tenha seu projeto de fundação iniciado ou seja, tenha parte do seu projeto de fundação fisicamente concluído.

3- O interessado poderá revalidar a licença por igual período mediante requerimento à Prefeitura com a solicitação por requerimento do (s) profissionais responsáveis, quinze dias antes de vencer o prazo de que trata o parágrafo e desde que o projeto esteja de acordo com a legislação municipal vigente.

4- Se após aprovado o projeto houver alteração do mesmo, o interessado deverá requerer nova aprovação do projeto.

**Artigo 7º** - Independem de aprovação de projetos, assim como não necessitam Alvará de Construção, as construções com área edificada igual ou inferior a 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados).

**Artigo 8º** - Terminada a construção, reforma ou ampliação de um prédio qualquer que seja o seu destino o mesmo somente poderá ser habitado, ocupado ou utilizado após a concessão do "Habite-se".

1- O habite-se será solicitado pelo proprietário e profissional responsável que será concedido pelo setor competente da Prefeitura, depois de ter verificado.

I- Estar a construção em condições de habitabilidade ou utilização, segurança e higiene;

II- ter sido obedecido o projeto aprovado;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

III - Possuir o habite-se da Saúde Pública;

IV- Possuir o C.N.D. concedido pelo LAPAS.

2 - O executivo regulamentará por Decreto as condições mínimas de que trata o inciso I do parágrafo primeiro deste artigo.

## TÍTULO II

*Das infrações, Penas e Fiscalização de Obras e do Processo de Execução das Penalidades.*

**Artigo 9º** - Constitui infração a este Código as seguintes ações ou omissões:

I - O descumprimento ao disposto no artigo 8º desta lei;

II- A construção, reforma e ampliação em desacordo com o projeto aprovado;

III- A construção, a reforma, a ampliação e a demolição sem a prévia licença da Prefeitura.

**Artigo 10** - Verificando qualquer infração a este código será expedida notificação preliminar contra o infrator para que o mesmo regularize a situação nos prazos desta Lei.

1 - As infrações capituladas nos incisos II e III do Artigo 9º deverão ser regularizadas no prazo de 30 dias a contar do recebimento da notificação preliminar.

2 - A infração capitulada no inciso I do Artigo 9º deverá ser regularizada no prazo de 10 dias a contar do recebimento da notificação preliminar.

3 - Verificando o setor competente que a obra não licenciada e a licenciada em desacordo com o projeto não comportam regularização nos moldes da Lei, expedirá notificação preliminar contra o infrator para que o mesmo proceda as modificações e ajuste necessários para que a mesma se adeque a esta Lei e/ou outras complementares no prazo de 30 dias.

**Artigo 11** - As infrações a este Código serão punidas com as seguintes penalidades:

I - Multas;

II - Embargos Administrativos;

III- Interdição do prédio, dependências ou atividades;

IV- Demolições.

## CAPÍTULO I

*Das Multas*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

*Artigo 12 - As multas serão impostas pela Secretaria competente vista do Auto de Infração lavrado pela fiscalização que registrará a falta cometida devendo o encaminhamento do processo a ser feito pelo Chefe da fiscalização competente.*

*1 - A graduação das multas será feita a critério da autoridade competente, variando de 1 (uma) à até 20 (vinte) UFLM's, tendo em vista:*

*I - Maior ou menor gravidade da infração;*

*II - As circunstâncias do ato ou fato;*

*III - Antecedentes do infrator com relação às disposições deste Código.*

*IV - Área construída da obra ou projeto.*

*2 - O Executivo divulgará por decreto a tabela de multas.*

*Artigo 13 - Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento da obrigação de reparar o dano resultante da infração.*

*Artigo 14 - As multas não pagas nos prazos regulamentares serão inscritas em dívida ativa.*

*Parágrafo Único - Os órgãos responsáveis pela execução deste código deverão manter o necessário entrosamento com os setores competentes da Prefeitura, com vista a inscrição em dívida ativa das multas que não forem pagas nos prazos regulamentares.*

*Artigo 15 - Quando as multas forem impostas de forma regular e pelos meios hábeis e o infrator se recusar a pagá-las dentro dos prazos legais, os débitos serão judicialmente executados.*

*Parágrafo Único - Os órgãos responsáveis pela execução deste Código deverão manter o necessário entrosamento com os setores competentes da Prefeitura, em vista à cobrança judicial das penalidades impostas e não pagas nos prazos regulamentares.*

*Artigo 16 - Os débitos decorrentes das multas não pagas nos prazos regulamentares serão atualizados nos seus valores monetários na base dos coeficientes de correção monetária fixados pelo órgão federal competente.*

*Parágrafo Único - Nos cálculos de atualização dos valores monetários dos débitos decorrentes das multas a que se refere o presente artigo, serão aplicados os coeficientes da correção monetária que estiverem em vigor na data da liquidação das importâncias devidas.*

**CAPÍTULO II**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

*Dos Embargos*

**Artigo 17** - A obra em execução, seja ela de reparo, reconstrução ou reforma, será embargada sem prejuízo das multas quando:

- I - Estiver sendo executada sem Alvará de Construção e a Licença para início de obras;*
  - II - Desrespeitar o projeto em qualquer de seus elementos;*
  - III - Não forem observadas as diretrizes de alinhamentos ou nivelamento;*
  - IV - For iniciada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura;*
  - V - Estiver em risco sua estabilidade, com prejuízos para pessoas ou prejuízos para terceiros;*
  - VI - Contrariar as normas da Legislação em vigor.*
- 1 - O embargo deve-se ater principalmente à (s) parte (s) da edificação que contrariar a Legislação Municipal em vigor.*
  - 2 - Caso não seja respeitado o prazo para a regularização das partes embargadas da construção o embargo torna-se automaticamente total, estendendo-se à totalidade da construção.*
  - 3 - Só cessará o embargo pela regularização da obra.*
  - 4 - O embargo poderá constar da própria notificação preliminar, caso em que ficará a obra embargada à partir da intimação para regularização.*
  - 5 - O embargo previsto neste artigo será imposto por escrito após vistoria do profissional habilitado (Engenheiro ou Arquiteto) da Prefeitura.*

**CAPÍTULO III**

*Da Interdição*

**Artigo 18** - O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado com o impedimento de sua ocupação, nos seguintes casos:

- I - Se for para fim diverso do consignado no respectivo projeto;*
- II - Se estiver em desacordo com o projeto ou a licença concedida e;*
- III - Se não atender aos requisitos de higiene e segurança estabelecidos na legislação vigente.*

**Parágrafo Único** - A interdição prevista neste artigo será imposta por escrito após vistoria efetuada por Profissional habilitado (Engenheiro ou Arquiteto) da Prefeitura.

**CAPÍTULO IV**

*Da demolição*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

**Artigo 19** - A demolição total ou parcial do prédio, será imposta nos seguintes casos:

- I- Quando houver risco iminente de ruir e o proprietário não queira demolir;
  - II- Quando não for respeitado o alinhamento ou nivelamento fornecido pela Prefeitura e,
  - III- Quando o projeto não for observado em seus elementos essenciais.
- 1- A demolição de obra clandestina poderá ser efetivada, mediante ordem administrativa.
  - 2- A demolição de obra licenciada será pleiteada judicialmente em ação própria.
  - 3- A demolição prevista neste artigo será imposta por escrito após vistoria efetuada por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) da Prefeitura.

### **CAPÍTULO V**

#### **Da Cassação da Licença**

**Artigo 20** - Aplicada a multa, vencido o prazo para recurso sem interposição deste, e persistindo as irregularidades, a Prefeitura cessará a "Licença" concedida, providenciando imediatamente a interdição do prédio ou embargo da obra.

### **CAPÍTULO VI**

#### **Da Fiscalização de Obras**

**Artigo 21** - qualquer obra, mesmo sem caráter de edificação, será acompanhada e vistoriada pela Fiscalização Municipal. O encarregado da Fiscalização mediante apresentação da sua identidade funcional, terá imediato ingresso no local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera. Tratando-se de obra licenciada, verificará se a execução está ou não sendo desenvolvida de acordo com o projeto aprovado.

**Parágrafo Único** - A Prefeitura poderá firmar convênios com a União, Estado, Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Entidades de Classes para fiscalizar o cumprimento das leis e punir os infratores.

### **CAPÍTULO VII**

#### **Da Notificação Preliminar**

**Artigo 22** - A notificação preliminar será feita em formulário destacado do talonário próprio no qual ficará cópia e carbono com o ciente do notificado e conterà os seguintes elementos:

- I - Nome do notificado ou denominação que o identifique;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

*II- Dia, mês, ano e lugar da lavratura da notificação;*

*III- Descrição do fato que a motivou com a indicação do dispositivo legal infringido e a declaração de embargo (se for o caso);*

*IV- As penalidades a que estará sujeito caso não regularize a situação nos prazos desta Lei;;*

*V- Assinatura do notificante.*

*1 - Recusando-se o notificado a apor o "ciente", será tal recusa averbada na N.P. pela autoridade que a lavrar.*

*2 - Ao notificado dar-se-á cópia da notificação preliminar.*

*3 - A recusa do recebimento que será declarada pela autoridade fiscal não favorece o infrator, nem o prejudica.*

*4 - Os infratores analfabetos ou impossibilitados de assinar o documento da fiscalização e os incapazes na forma da Lei não estão sujeitos a fazê-lo.*

*5 - O agente fiscal competente indicará o fato no documento da fiscalização.*

*6 - A notificação preliminar poderá ser efetuada:*

*1 - Pessoalmente, sempre que possível na forma prevista nos artigos anteriores;*

*II- Por carta, acompanhada de cópia da notificação com aviso de recebimento datado e firmado pelo destinatário ou alguém de seu domicílio;*

*III- Por Edital, se desconhecido o domicílio do infrator.*

*7 - Esgotados os prazos de que tratam os Parágrafos do Artigo 10 sem que o infrator tenha regularizado a situação perante a repartição competente, lavrar-se-á Auto de Infração.*

*8 - Lavrar-se-á igualmente Auto de Infração quando o infrator se recusar a tomar conhecimento da notificação preliminar.*

## **CAPÍTULO VIII**

### *De Auto de Infração*

**Artigo 23** - O Auto de Infração, instrumento por meio do qual a autoridade fiscal apurará a violação das disposições deste Código e leis complementares, será lavrado em pelo menos 03 vias assinadas pelo autuante e autuado, sendo uma via entregue a esse.

*1 - O Auto de Infração deverá mencionar:*

*I - Nome do infrator ou denominação que o identifique;*

*II- Dia, mês e ano da lavratura do Auto, bem como o local da infração;*

*III- O fato que constituiu a infração e as circunstâncias pertinentes com indicação do dispositivo legal ou regulamento violado;*

*IV- O termo da fiscalização em que consignou a infração (no caso o número da notificação preliminar);*

*V- A intimação ao infrator a pagar as multas devidas ou apresentar a defesa no prazo de 10 dias corridos;*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

- VI- Assinatura de quem lavrou o Auto da Infração e das testemunhas quando for o caso.*  
*2 - Considerar-se-á perfeito o Auto, no caso de recusa de assinatura do infrator, desde que anotada essa circunstância e subscrito por uma ou mais testemunhas.*  
*3 - Para a intimação do infrator, quando a lavratura do Auto de Infração serão observadas as mesmas disposições do Parágrafo quarto do artigo 22.*

**CAPÍTULO IX**

*Da Representação*

**Artigo 24** - *Qualquer do povo é parte legítima para representar contra toda ação ou omissão contrária às disposições deste Código.*

*1 - A representação far-se-á em petição assinada e mencionará, em letra legível, o nome, a profissão e o endereço do seu autor, será acompanhada de provas ou indicará os elementos desta e mencionará os meios ou circunstância em razão dos quais se tornou conhecida a infração.*

*2 - Não se admitirá representação feita por quem haja sido sócio, diretor, preposto ou empregado do contribuinte quando relativa a fatos anteriores a data em que tenham perdido essa qualidade.*

*3 - Recebida a representação, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para a respectiva veracidade e, conforme couber, notificará preliquinamente o infrator, autua-lo-á ou arquivará a representação.*

**CAPÍTULO X**

*Das Reclamações*

**Artigo 25** - *O infrator terá de 10 dias corridos para reclamar contra a ação dos agentes fiscais, contados do recebimento do Auto ou da publicação do Edital.*

*1 - A reclamação far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos.*

*2 - A reclamação contra a ação dos agentes fiscais terá efeito suspensivo da cobrança de multas e demais penalidades.*

**CAPÍTULO XI**

*Da decisão em primeira instância*

**Artigo 26** - *As reclamações contra a ação dos agentes fiscais serão decididas pelo Secretário que proferirá a decisão no prazo de 05 (cinco) dias.*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

1 - Se entender necessário, o Secretário poderá no prazo deste artigo, a requerimento da parte ou de ofício, dar vista sucessivamente ao autuado e ao autuante, ou ao reclamado ou reclamante, por 03 (três) dias a cada um para alegações finais.

2 - Verificada a hipótese do parágrafo anterior, a autoridade terá novo prazo de 5 dias para proferir a decisão.

3 - O secretário do Departamento não fica adstrito às alegações das partes, devendo julgar de acordo com sua convicção em face das produzidas e de novas provas.

4 - A decisão redigida com simplicidade e clareza, concluirá pela procedência ou improcedência do Auto da reclamação, definindo expressamente os seus efeitos num outro caso.

5 - Não sendo proferida decisão no prazo legal, nem convertido o julgamento de diligência, poderá a parte interpor recurso voluntário, como se fora procedente o Auto de Infração ou improcedente a reclamação, cessando com interposição do recurso a jurisdição do Secretário.

## **CAPÍTULO XII**

### *Dos Recursos*

**Artigo 27** - Da decisão de primeira instância caberá recurso apenas ao Prefeito.

**Artigo 28** - O recurso deverá ser interposto no prazo de 15 dias corridos contados da data da ciência da decisão da primeira instância, pelo autuado ou reclamante ou pelo autuante ou reclamado.

**Artigo 29** - O recurso far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos.

**Parágrafo Único** - É vedado reunir em um só recurso referentes a mais de uma decisão, ainda que versem sobre o mesmo assunto e alcancem o mesmo autuado ou reclamante, salvo quando proferidas em um único processo.

## **CAPÍTULO XIII**

### *Dos Profissionais*

**Artigo 30** - As construções, edificações ou qualquer outras obras somente poderão ser projetadas e executadas por profissionais legalmente habilitados, observados a regulamentação do exercício profissional e o registro da Prefeitura.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

*Artigo 31 - Para o efeito de registro de suas atribuições perante a Prefeitura, ficam os profissionais subdivididos em dois grupos, a saber:*

*a) Aqueles denominados autores de projetos ou projetistas, que se limitam a elaborar os projetos, compreendendo: peça, gráficos e memoriais descritivos das obras previstas; especificações sobre materiais e seu emprego; orçamento, cálculos, justificativas de resistência e estabilidade das estruturas, e orientações geral das obras;*

*b) Aqueles denominados construtores responsáveis, que promovem a realização das obras projetadas, dirigindo efetivamente a execução dos trabalhos em todas as suas fases, desde o início até a sua integral conclusão.*

*1 - O profissional poderá também registrar-se em ambos os grupos mencionados nas alíneas "a" e "b" do "caput" deste Artigo, desde que legalmente habilitado.*

*2 - Somente o profissional autor do projeto ou responsável pela execução poderá tratar, junto à Prefeitura, dos assuntos técnicos relacionados com as obras sob sua responsabilidade.*

*3 - Quando a Prefeitura constatar erros ou inadequabilidade dos projetos, em qualquer de suas fases, mesmo durante a execução das obras, somente a seus responsáveis técnicos, caberá a correção e adequação da mesma.*

*Artigo 32 - Os autores de projetos submetidos à aprovação da Prefeitura assinarão todos os elementos que os compõem, assumindo sua integral responsabilidade.*

*Parágrafo Único - A autoria do projeto pode ser assumido, ao mesmo tempo, por dois ou mais profissionais que serão solidariamente responsáveis.*

*Artigo 33 - Os profissionais responsáveis respondem: pela fiel execução dos projetos e suas implicações; pelo eventual emprego de material inadequado ou de má qualidade, por incômodos ou prejuízos às edificações vizinhas durante os trabalhos, pelos inconvenientes e riscos decorrentes da guarda, de modo impróprio de materiais, pela deficiente instalação de canteiro de serviço, pela falta de precaução e conseqüentes acidentes que envolvam operários e terceiros, por imperícias, e, ainda, pela inobservância de qualquer das disposições deste Código referente à execução de obras.*

*Artigo 34 - Quando o profissional assinar o projeto como autor e construtor, assumirá, simultaneamente, responsabilidade pela elaboração do projeto, pela sua fiel execução e por toda e qualquer ocorrência no decurso das obras.*

*Artigo 35 - A Prefeitura pela aprovação de projetos, inclusive apresentação de cálculos, memoriais ou detalhes de instalações complementares, não assume qualquer responsabilidade técnica perante os proprietários, operários ou terceiros, não implicando o exercício da fiscalização da obra pela Prefeitura no reconhecimento da sua responsabilidade por qualquer ocorrência.*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

**TÍTULO III**

*NORMAS GERAIS DA EDIFICAÇÃO*

**CAPÍTULO I**

*Das Residências Isoladas*

**Artigo 36** - *As residências serão constituídas no mínimo, dos seguintes compartimentos: cozinha, banheiro, quarto e sala de estar.*

**Artigo 37** - *Os diversos compartimentos das residências deverão atender as condições da Tabela I (A e B).*

**Artigo 38** - *Os compartimentos das residências poderão ser ventiladas e areados através de aberturas para pátios internos, cujas dimensões não deverão estar abaixo do seguinte índice:*

*I - Área mínima - 4,00m<sup>2</sup>*

*II - Diâmetro mínimo do círculo inscrito de 2,00m*

**Artigo 39** - *Será permitida a utilização de ventilação e iluminação ZENITAL nos seguintes compartimentos: vestibulos, banheiros, corredores, depósitos, lavanderias e sótãos.*

**Parágrafo Único** - *Nos demais compartimentos será tolerada a iluminação e ventilação zenital quando a mesma concorrer com até 50% da iluminação e ventilação requerida, cuja complementação deverá ser feita por meio de abertura direta para o exterior, no plano vertical.*

**CAPÍTULO II**

*Das Residências Geminadas*

**Artigo 40** - *Consideram-se residências geminadas duas unidades de moradias contiguas que possuam uma parede comum.*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

**Parágrafo Único** - A propriedade das residências geminadas só poderá ser desmembradas quando cada unidade tiver as dimensões mínimas estabelecidas pelo zoneamento do município.

**Parágrafo 41** - A parede comum das residências geminadas deverá ser de alvenaria, alcançando a altura da cobertura.

**Artigo 42** - Os diversos compartimentos das residências geminadas deverão obedecer as disposições contidas na tabela I (A e B).

### **CAPÍTULO III**

#### *Das residências em Série, Transversal ao Alinhamento Predial*

**Artigo 43** - Consideram-se residências em série, transversais ao alinhamento predial, aquelas cuja disposição exige a abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a 10 o número de moradias no mesmo alinhamento.

**Artigo 44** - As edificações de residências em série transversais ao alinhamento predial deverão obedecer as seguintes condições:

I - O acesso se fará por servidão, que terá largura mínima de:

- a) 3,00m, quando as edificações estejam situadas em um só lado do corredor de acesso.
- b) 6,00m, quando as edificações estejam dispostas em ambos os lados do corredor.

II - Cada conjunto de cinco unidades terá uma área correspondente à projeção de uma moradia, destinada a "Recreação" de uso comum.

III - O terreno deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou em condomínio, mantendo-se as dimensões permitidas pelo zoneamento do município.

### **CAPÍTULO IV**

#### *Das Residências em Série, Paralelas ao Alinhamento Predial*

**Artigo 45** - Consideram-se residências em série, paralelas ao alinhamento predial, aquelas que, situando-se ao longo do logradouro público oficial, dispensam a abertura de corredor as unidades de moradias, as quais não poderão ser em número superior a 20 (vinte).

**Parágrafo Único** - A propriedade do imóvel só poderá ser desmembrada quando cada unidade tiver as dimensões mínimas estabelecidas pelo zoneamento do município.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

*Artigo 46 - As edificações de residências em série, paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer as seguintes condições:*

*I - A testada de cada unidade terá, no mínimo 6,00m (seis).*

*II - Cada unidade possuirá área livre igual a metade de sua projeção.*

*III - Cada conjunto de dez unidades terá uma área correspondente à projeção de uma moradia, destinada a "Recreação" de uso comum.*

*IV - O terreno deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou em condomínio, mantendo-se as dimensões permitidas pelo zoneamento do município.*

**CAPÍTULO V**

*Dos Conjuntos Residenciais e dos Condomínios*

*Artigo 47 - Consideram-se conjuntos residenciais as edificações que tenham mais de 20 (vinte) unidades de moradias, respeitadas as seguintes condições:*

*I - O anteprojeto será submetido a apreciação do Conselho de Urbanismo.*

*II - A largura dos acessos as moradias será determinadas pelo Conselho de Urbanismo em função do número de moradias que irá servir.*

*III - Quando os acessos a moradia terminarem em bolsão de retorno terão no mínimo um raio de 6,00m (seis).*

*IV - Cada conjunto de dez unidades terá uma área correspondente à projeção de uma moradia, destinada a "Recreação" de uso comum.*

*V - As áreas de acesso serão revestidas com paralelepípedo, asfalto ou similar.*

*VI - Além de 100 unidades de moradias, será reservada área para escola e comércio vicinal.*

*VII - O terreno deverá possuir toda infra estrutura básica, esgoto, drenagem, rede de água e iluminação.*

*VIII - Os conjuntos poderão ser constituídos de moradias isoladas ou prédios de apartamentos.*

*IX - O terreno, no todo ou em partes, poderá ser desmembrado em várias propriedades, de uma só pessoa ou condomínio, desde que cada parcela desmembrada mantenha as dimensões mínimas permitidas pelo zoneamento do município.*

*X - Os compartimentos das unidades deverão obedecer as condições da tabela I (A e B).*

**TÍTULO IV**

*Dos Edifícios*

**CAPÍTULO I**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

*Artigo 48 - Consideram-se edifícios os prédios de mais de 2 pavimentos de uso comercial ou residencial.*

*Artigo 49 - As fachadas dos edifícios deverão apresentar bom acabamento, em todas as partes visíveis.*

*Artigo 50 - Os edifícios não poderão avançar a partir das fundações além do alinhamento predial até a altura de 4,00m.*

*Artigo 51 - Os recuos dos edifícios poderão ser de qualquer grandeza, obedecidos os valores mínimos definidos em lei ou regulamento.*

*Artigo 52 - Os edifícios poderão ter balanço acima do pavimento térreo, o qual poderá estender-se até o máximo de 1,00m.*

*Artigo 53 - Os edifícios serão dotados de marquise obedecidas as seguintes condições:*

*I - Serão sempre em balanço, com o máximo de 2,00m de largura*

*II - A face extrema do balanço deverá ficar afastada do meio fio de 50cm no mínimo.*

*III - Ter altura mínima de 2,8m do passeio ou 2,50 quando este tenha um declive de 5%*

*IV - Deverão permitir escoamento de águas pluviais exclusivamente para dentro do limite dos edifícios ou do lote.*

*V - Não prejudicarão arborização e iluminação pública.*

*Artigo 54 - Edifícios que possuírem mais de 4 pavimentos (térreo mais três andares) deverão obrigatoriamente possuir elevadores.*

*Artigo 55 - Não será considerado como último pavimento quando este for de uso exclusivo do penúltimo, ou seja destinado a serviço ou moradia do zelador, para obrigatoriedade de elevadores.*

*Artigo 56 - Os elevadores deverão obedecer as normas da ABNT, em vigor na ocasião da aprovação do projeto pela municipalidade, seja em relação ao seu dimensionamento, instalação ou utilização.*

*Artigo 57 - Quando o edifício possuir oito ou mais pavimentos, o número mínimo de elevadores será de 2 (duas) unidades.*

*Artigo 58 - Será tolerada a ventilação nos compartimentos especificados nas tabelas, por meio de dutos horizontais ou chaminés de ventilação, ligados diretamente ao exterior obedecido as seguintes condições:*

*I - Nas chaminés:*

*A - Serem visitáveis na base;*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

*B - Permitirem as inscrições de um círculo de 0,50m de diâmetro:*

*C - Terem revestimentos interno liso.*

*II - Nos dutos horizontais:*

*A - Terem a largura do compartimento a ser ventilado;*

*B - Terem a altura mínima livre de 20cm.*

*C - Terem comprimento máximo de 6,00m, exceto no caso de serem abertos nas duas extremidades, quando não haverá limitação para seu comprimento.*

**Artigo 59** - *Os compartimentos dos edificios poderão ser iluminados e ventilados mediante abertura para áreas de iluminação e ventilação.*

**Parágrafo Único** - *Quando iluminarem e ventilarem salas, quartos, estúdios, bibliotecas e "atelier", consideradas áreas de iluminação e ventilação principais, deverão obedecer as seguintes condições:*

*A - O afastamento de qualquer vão da parede oposta será, no mínimo 1,50m.*

*B - Ter 3,00m<sup>2</sup> no pavimento inicial, crescendo-se de 30% para cada novo pavimento.*

*C - Permitir, ao nível de cada pavimento, em qualquer de seus pontos, a inscrição de um círculo, cujo diâmetro seja dado pela fórmula.*

$$D = (3 / 4) S^{1/2}$$

**Artigo 60** - *Quando os prismas de iluminação e ventilação, iluminarem e ventilarem compartimentos habitáveis (salas e quartos), os afastamentos entre os vãos de paredes que possuírem janelas distarão entre si no mínimo de 3,00m.*

## CAPÍTULO II

### Dos Edifícios Residenciais

**Artigo 61** - *Os diversos compartimentos que compõem as unidades residenciais dos edificios de habitação coletiva deverão obedecer às condições e exigências da TABELA I (A e B).*

**Artigo 62** - *As partes de uso comum dos edificios de habitação coletiva deverão obedecer as condições e exigências da Tabela II.*

**Artigo 63** - *Todos os prédios com quatro ou mais pavimentos terão obrigatoriamente, instalação de tubos de queda para coleta de lixo.*

*1 - A abertura dos tubos de queda não deverá comunicar-se diretamente, com os compartimentos de uso comum.*

*2 - Os tubos de queda deverão desembocar, obrigatoriamente, em recinto fechado.*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

*Artigo 64 - Os edificios de habitação coletiva deverão possuir área para lazer e recreação com no mínimo 25% da área de projeção.*

*Artigo 65 - Os edificios de habitação coletiva possuirão o número de vagas de garagem estabelecidos pela lei de zoneamento.*

*Artigo 66 - A área mínima para estacionamento será de 12,5m<sup>2</sup>, por unidade habitacional.*

*Artigo 67 - A largura mínima da vaga de garagem será de 2,50m.*

**CAPÍTULO III**

*Dos Edifícios Comerciais*

*Artigo 68 - Os diversos compartimentos que compõem os edificios comerciais deverão obedecer as condições da TABELA III.*

*Artigo 69 - Todos os edificios com 4 (quatro) ou mais pavimentos deverão ter obrigatoriamente instalação de tubo de queda para coleta de lixo.*

*1 - A abertura dos tubos de queda não deverá comunicar-se diretamente, com os compartimentos de uso comum.*

*2 - Os tubos de queda deverão desembocar, obrigatoriamente, em recinto fechado.*

*Artigo 70 - Será permitida a construção de jiraus, obedecidas as seguintes condições.*

*I - Não deverá prejudicar as condições de iluminação e ventilação do compartimento.*

*II - Poderá ocupar a área equivalente ao máximo de 1/4 da área do piso.*

*III - O pé direito deverá ter, tanto na parte superior como na inferior 2,50m no mínimo.*

*Artigo 71 - As galerias de passagem internas no res do chão, através de edificios deverão ter a largura correspondente no mínimo 1/25 do seu comprimento, observando-se os mínimos de 2,8m de largura e 3,0m de pé direito.*

**TÍTULO V**

*Disposições Diversas*

**CAPÍTULO I**

*Dispõe Sobre a Concessão de Plantas Populares*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

*Artigo 72 - Fica a Prefeitura obrigada a prestar serviços de concessão de plantas populares às populações carentes, nos termos deste capítulo.*

*Parágrafo Único - A Prefeitura poderá firmar convênios com a União, Estado, Associações de Classe, Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e Empresas Municipais de Economia Mista para a prestação de serviços de plantas populares.*

*Artigo 73 - As plantas populares serão fornecidas*

- I - Que sejam construções residenciais térreas, com área edificada máxima de 70,00m<sup>2</sup>;*
- II - Que sejam ampliações de residências térreas até o máximo de 70,00m<sup>2</sup> de área edificada, incluindo-se a parte já existente;*
- III - Que sejam construções residenciais térreas existentes, a serem regularizadas com área máxima de 70,00m<sup>2</sup> de área edificada, que estejam em boas condições de higiene, habitabilidade e segurança.*

*Parágrafo Único - Para efeito deste artigo, considerar-se-á como área edificada, toda área coberta, excluindo-se os beirais de até 1,00m de projeção horizontal.*

*Artigo 74 - A Prefeitura ou órgão conveniado não poderá prestar os serviços de que trata este capítulo aos interessados que:*

- I - Possuam mais de um imóvel no território nacional;*
- II - Tenham gozado do benefício de planta popular;*
- III - A renda familiar ultrapasse o valor de cinco salários mínimos.*

## **CAPÍTULO II**

### *Escadas de Segurança*

*Artigo 75 - Os edifícios que possuam mais de 4 pavimentos, deverão ser dotados de escada de segurança contra incêndio, de acordo com as normas técnicas da ABNT e das normas do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.*

## **CAPÍTULO III**

### *Reformas, Pequenos Reparos e Demolições*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

**Artigo 76** - Consideram-se reformas, os serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção ou nos compartimentos, podendo haver ou não alteração da área construída.

1 - As reformas sem alteração da área construída caracterizam-se por:

I - Modificações, supressões ou acréscimo de paredes ou estruturas internas, sem alteração do perímetro externo da construção;

II - Modificações na cobertura, sem alteração dos andares ou da área de terreno ocupada pela construção.

2 - Nas reformas de que trata este artigo, as partes objetos das modificações deverão passar a atender às condições e limites estabelecidos pela legislação em vigor.

**Artigo 77** - Nas construções já existentes, que possuem "habite-se" e estejam em desacordo com a legislação vigente, as reformas deverão observar todos os requisitos seguintes:

I - As modificações não poderão agravar a desconformidade existente, nem criar novas infrações à legislação.

II - As partes objetos das modificações, não poderão prejudicar, nem piorar as condições das partes existentes.

1 - Se forem ultrapassadas as condições e limites deste artigo, a reforma será considerada como obra nova, ficando tanto as partes objeto das modificações, como as existentes, sujeitas ao integral atendimento da legislação.

2 - As reformas que incluam mudança parcial ou total da destinação da construção, ficam sujeitas às normas deste artigo, sem prejuízo das disposições próprias da Legislação em vigor.

**Artigo 78** - Será facilitado o licenciamento, no que diz respeito à apresentação de projeto e documentação simplificada, bem como na rápida tramitação e solução dos pedidos além das facilidades conhecidas pela regulamentação do exercício profissional, para as pequenas reformas que satisfaçam a todos os requisitos seguintes:

I - Não necessitem de elementos estruturais de aço ou de concreto armado;

II - Não afetem a estrutura da edificação existente;

III - Não impliquem em mudança da destinação da edificação;

IV - Não impliquem na alteração de qualquer parte da edificação situada no alinhamento do logradouro;

V - Contenham área de reforma e reconstrução de alvenaria não superior a 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados).

**Artigo 79** - Nenhuma demolição de edificação ou obra permanente de qualquer natureza pode ser feita sem prévio requerimento à Prefeitura que expedirá a necessária licença após a indispensável vistoria técnica feita por um profissional habilitado.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SEROPÉDICA**

1 - Se a demolição for de construção localizada, no todo ou em parte, junto ao alinhamento da via pública será expedida concomitantemente a licença relativa a andaimes e tapumes.

2 - A demolição parcial será considerada reforma, neste caso deverá obedecer o disposto no artigo 76.

3 - Quando se tratar de demolição de edificação com dois ou mais pavimentos, ou quando a Prefeitura exigir, deverá o proprietário indicar um profissional habilitado responsável pelos serviços e apresentar os seguintes documentos à Prefeitura sob requerimento próprio:

I - Anotação responsabilidade Técnica.

II - Cópia do documento de propriedade.

III - Peça gráfica contendo às dimensões e cotas da edificação e terreno em escala conveniente.

**CAPÍTULO IV**

*Das Disposições Transitórias*

**Artigo 80** - O Executivo por meio de decreto, definirá as normas construtivas referentes aos diversos estabelecimentos comerciais, industriais, de serviços, de hotelaria, galpões, auditórios, ginásios, religiosos, educacionais, públicos e outros congêneres ou similares.

**Artigo 81** - O Executivo por meio de decreto, posteriormente, definirá os prazos e procedimentos para a legalização das obras existentes no município, que até a data início de vigência desta lei, não foram licenciadas.

**Artigo 82** - Esta lei entrará em vigor a partir do dia 1º (primeiro) de janeiro de 1997 (um mil novecentos e noventa e sete). Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SEROPÉDICA

  
ANABEL BARBOSA DE SOUZA  
Prefeito Municipal

SEROPÉDICA, DE DE 1997

PUBLICAÇÃO  
ED. 98 DE: 12/28-2-97  
JORNAL da Cidade de Itaguaí  
PÁGINA: 2 a 10