



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

LEI N° 1.156 DE 26 DE ABRIL DE 1979.

**Código de Obras do
Município de Sapucaia,
Estado do Rio de Janeiro.**

Dispõe sobre normas para as construções e o parcelamento da terra, visando assegurar condições adequadas de habitação, circulação, trabalho a recreação.

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

CAPÍTULO I
Das Disposições Gerais

Artigo 1° - A execução de qualquer construção, reforma, loteamento de qualquer espécie ou desmembramento somente poderá ser efetuada após a aprovação do projeto respectivo e concessão de licença de execução peia Prefeitura Municipal, sob a responsabilidade de pessoa física ou jurídica legalmente habilitadas junto ao CREA, cadastradas e quitadas com os tributos municipais.

Artigo 2° - Para aprovação dos projetos referidos no artigo 1° deverá a Prefeitura Municipal considerar:

- I** - As diretrizes municipais para o uso do solo urbano;
- II** - As diretrizes do desenvolvimento regional definidas em planos oficiais em vigor;
- III** - A defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio cultural do Município.

Artigo 3° - Os projetos, cálculos ou memórias submetidas à Prefeitura Municipal deverão ser assinados pelos proprietários e pelo responsável pela execução da obra, seja pessoa física ou Jurídica legalmente habilitada, cujos nomes serão precedidos da função que no caso lhes couber, tais como: "Autor do Cálculo", e "Responsável pela Execução das Obras", bem como do número do registro no CREA, devendo no local da obra serem afixadas placas com identificação da obra e indicação do profissional responsável e a Empresa construtora, se for o caso, com a respectiva qualificação.

Artigo 4° - Qualquer substituição de responsável deverá ser comunicada à Prefeitura Municipal, sem o que permanecerá a responsabilidade do profissional anotado, para todos os efeitos legais.

Artigo 5° - Tendo em vista preservar as condições ambientais do Município, principalmente seus mananciais, sua flora e sua paisagem, fica estabelecido que:

- I** - Não poderão ser aprovados os projetos em terrenos cujo loteamento prejudique cobertura florestal pré-existente;

Praça Governador Miguel Couto Filho n° 240, Centro, Sapucaia/RJ
Tel Fax: (24) 2271-1181 - CEP: 25.880-000



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

II - Será preservada uma faixa marginal nos terrenos ao longo de qualquer curso d'água cuja largura mínima será de 5 (cinco) metros para os rios com menos de 10 (dez) metros de largura, e, igual à metade da largura nos cursos com mais de 10 (dez) metros de largura.

Artigo 6° - Nos projetos que envolvam cursos d'água lagoas será solicitada aprovação dos projetos pela Superintendência Estadual de Rios e Lagos (SERLA).

Artigo 7° - Nos projetos que interfiram ou tenham ligação com as rodovias federais ou estaduais será solicitado parecer ao Departamento Nacional de Estradas de Rodagem (DNER) ou ao Departamento Estadual de Estradas de Rodagem (DER).

Artigo 8° - Nos projetos referentes a imóveis tombados ou ao seu entorno, será solicitado parecer ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) ou ao Instituto Estadual do Patrimônio Artístico e Cultural (INEPAC).

Artigo 9° - No sentido de preservar a segurança das construções fica estabelecido que:

I - São considerados impróprios para ocupação os terrenos erodidos ou em processo de erosão;

II - Os terrenos com declividade superior a 45°;

III - Os terrenos pantanosos ou sujeitos a inundações periódicas;

IV - Os terrenos que contenham nascentes ou olhos d'água.

Parágrafo Único - A aprovação de projetos nos casos previstos neste artigo dependerá do cumprimento, pela parte interessada, de exigências especiais, além das normalmente feitas, a critério da Prefeitura Municipal, tais como: muros de arrimo, obras de drenagem, e outras.

CAPÍTULO II

Da aprovação de Projetos de Loteamento Simples, Loteamento destinado a Condomínio Fechado e de desmembramento de Lotes Urbanos.

Seção I

Da Consulta Prévia

Artigo 10 - Considera-se loteamento urbano ou para fins urbanos, a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações com abertura de novas vias de circulação ou de outros logradouros, prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

Artigo 11 - Não se considera loteamento, mas simples desmembramento, a subdivisão de imóvel em lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias de circulação ou outros logradouros, nem se prolonguem ou modifiquem as existentes.

Parágrafo Único - Considera-se Loteamento de Condomínio Fechado, quando a subdivisão da gleba em lotes para edificação não gere a criação de logradouros e vias de



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

circulação pública, sendo o uso da via criada de uso exclusivo de seus proprietários e que o número de lotes não exceda a 50 (cinquenta) unidades.

Artigo 12 - Nos projetos de loteamento, 10% (dez por cento) da área total da gleba, à escolha da Prefeitura Municipal, devem ser transferidos ao Município, sendo destinados a equipamentos urbanos ou comunitários, tais como: escolas, postos de saúde e afins. Excepcionalmente e a critério da Prefeitura Municipal a mencionada área de terra equivalente a 10% (dez por cento) poderá estar localizada em outro local que não seja a do loteamento.

Parágrafo Único - As áreas destinadas a recreação e às vias de circulação e respectivas faixas de domínio não estão incluídas neste percentual.

Artigo 13 - Toda proposta de loteamento para fins urbanos no Município deve ser submetida à Prefeitura Municipal para consulta prévia, contendo os seguintes elementos:

I - Planta de situação da gleba a ser loteada, na escala de até 1:5.000; indicando:

- orientação magnética;
- divisas de propriedade;
- curvas de nível espaçadas no máximo de 10 em 10 metros;
- localização dos cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e áreas sujeitas a inundações periódicas;

- vias de circulação contíguas à área;

- bosques, árvores frondosas e bens tombados.

II - Título de propriedade ou equivalente;

III - Parecer da Companhia Estadual de Águas e Esgotos (CEDAE), ou órgão Municipal competente, quanto à possibilidade de abastecimento de água potável e de coleta e destinação de esgotos. **Parágrafo Único** - No caso da impossibilidade de atendimento pelos órgãos competentes de quaisquer serviços referidos no inciso III deste artigo, o loteador poderá propor solução alternativa, a ser apreciada pelas autoridades competentes.

Artigo 14 - A aceitação da proposta de loteamento apresentada na Consulta Prévia não implica em aprovação do Projeto, não cabendo, no entanto, à Prefeitura direito a apresentar novas exigências, a não ser a satisfação por parte do loteador das exigências do Registro de Imóveis e dos Artigos 21, 23, 24 e 26 e nos casos de desmembramento.

SEÇÃO II
Da Subdivisão da Gleba

Artigo 15 - A subdivisão da gleba em lotes deverá obedecer à área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e a testada mínima de 12 m (doze metros), Somente nos casos em que os interesses do Município assim o exigirem para um melhor aproveitamento de determinada área, a área mínima poderá ser de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados) ficando obrigatória a testada mínima de 12 m (doze metros).

Parágrafo Único - Nas áreas destinadas à habitação popular, proletária e loteamento tipo condomínio fechado, pela Prefeitura Municipal, será permitido a área mínima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10 m² (dez metros quadrados).



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

Artigo 16 - O comprimento das quadras nos projetos de parcelamento não pode ser superior a 450 m (quatrocentos e cinquenta metros).

Artigo 17 - As quadras de mais de 200 m (duzentos metros) de comprimento deve ter passagens para pedestres, espaçadas de 50 m (cento e cinquenta metros), no máximo, com largura mínima de 3 m (três metros) observando, ainda, as seguintes orientações:

I - Serem providas de escadarias que não permitam a erosão do solo, quando tiverem rampas superiores a 15% (quinze por cento).

II - Não servirem de acesso a nenhum lote.

SEÇÃO III
Das vias de Circulação

Artigo 18 - Não será permitida a abertura de vias de circulação nas áreas urbanas do Município sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - Nos projetos de arruamento, o traçado de novas vias deverá comprovar sua adequação às necessidades da circulação local.

Artigo 19 - As dimensões do leito e do passeio das vias de circulação devem ajustar-se à natureza, do tipo de uso e a densidade de ocupação das áreas servidas, a juízo da Prefeitura Municipal, devendo corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, de acordo com o seguinte:

I - Para cada fila de veículos estacionados paralelos a guia de 2,50 m;

II - Para cada fila de veículos em movimento - 3,50 m;

III - Para cada fila de pedestre - 0,75 m.

Artigo 20 - A declividade máxima das vias de circulação deverá ser de 10% (dez por cento).

Parágrafo Único - Será tolerada a declividade de 15% (quinze por cento) em trechos cujos comprimentos não ultrapassem 100 m (cem metros).

SEÇÃO IV
Da aprovação de Projetos de Loteamento

Artigo 21 - O requerimento deverá apresentar o projeto definitivo em 3 (três vias) na escala de até 1: 100, constando de:

I - Sistema viário proposto, contendo dimensões lineares e angulares do projeto e raios das curvas;

II - Destinação das várias áreas compreendidas na gleba a ser loteada;

III - Subdivisão em lotes, dimensões e numeração dos mesmos;

IV - Anteprojeto dos perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - Anteprojeto dos serviços de infra-estrutura, tais como: (água, esgoto, águas pluviais e energia);



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

VI - Indicação das servidões.

§ 1º - Deverá ser apresentado junto com o projeto, um memorial descritivo contendo denominação, área total do terreno, área ocupada pelo sistema viário, área dos lotes, área a ser doada à Prefeitura Municipal, limites, situação e outras características do imóvel ou imóveis, bem como prazos previstos para implantação das diversas fases de loteamento.

§ 2º - Deverão ser apresentadas, anexas ao projeto, Certidões Negativas de tributos municipais e de ônus reais relativos ao imóvel.

Artigo 22 - Aprovado o projeto de loteamento pelo Prefeito Municipal, o loteador terá prazo de 180 dias (cento e oitenta) para a sua inscrição no Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Artigo 23 - Antes de efetuar a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, o requerente assinará um termo de compromisso, no qual se obrigará a:

I - Executar, em prazo fixado no memorial descritivo, abertura, demarcação de nivelamento e alinhamento, meios-fios, sarjetas e recobrimento primário das vias, e demarcação dos limites, bem como as demais obras exigidas pela Prefeitura Municipal;

II - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal, durante a execução das obras e serviços;

III - Fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que os mesmos só poderão receber construção ou edificação após executadas as obras previstas no item I deste artigo;

IV - Nos loteamentos destinados a Condomínio Fechado além das exigências contidas no inciso I do presente artigo, deverá dar capeamento asfáltico, em paralelepípedo ou blocos pré-moldados de concreto em todas as vias projetadas.

Artigo 24 - No ato do registro de qualquer tipo de projeto de loteamento aprovado, o loteador caucionará à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública, uma área de 20% (vinte por cento) da totalidade dos lotes aprovados, como garantia de execução das obras mencionadas no inciso I, do Artigo 23, lotes esses que não poderão ser vendidos ou prometidos vender pelo loteador antes da aceitação por parte da Prefeitura, das obras executadas.

Parágrafo Único - Excepcionalmente, a critério da Prefeitura Municipal, poderá a garantia acima referida ser substituída por outra de natureza real ou pessoal.

Artigo 25 - A suspensão da garantia prevista no artigo anterior será feita, quando forem aprovadas, pela Prefeitura Municipal, as obras executadas pelo loteador, conforme os incisos I e III do Artigo 23.

Artigo 26 - No ato de inscrição no Registro de Imóveis do projeto de loteamento aprovado, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, a propriedade das vias de circulação indicadas no projeto de loteamento e das demais áreas destinadas ao Município, conforme o disposto no Artigo 12.



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

Parágrafo Único - A exigência do presente artigo não se aplica aos Loteamentos destinados a Condomínio Fechado.

CAPÍTULO III
Da Aprovação das Edificações

Seção I
Das Licenças para Construções

Artigo 27 - A execução de qualquer edificação, reforma ou ampliação de prédio, deve ser procedida da apresentação de projeto, devidamente assinado pelo proprietário, pelos autores do projeto e pelos responsáveis pela construção, para efeito de aprovação do projeto e licenciamento para a execução de obras.

Artigo 28 - Devem constar do processo para aprovação de projetos na Prefeitura Municipal, 3 (três) jogos de cópias heliográficas das seguintes plantas, todas devidamente assinadas:

- I** - Planta de situação do terreno e localização da construção (1:500);
- II** - Planta baixa de cada pavimento não repetido (1:200 ou 1:100);
- III** - Planta de cobertura indicando os caimentos;
- IV** - Planta de elevação das fachadas principais;
- V** - Cortes longitudinais e transversais (1:200 ou 1:100);
- VI** - Outros detalhes quando necessários à elucidação do projeto;
- VII** - Projeto ou memorial de instalações sanitárias, elétricas etc.

§ 1º - As plantas de instalações sanitárias devem ser aprovadas pelo órgão competente, antes de serem encaminhadas à Prefeitura Municipal.

§ 2º - No caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, de acordo com as seguintes convenções de cores:

- a) - Cor natural de cópia heliográfica para as partes existentes e a conservar;
- b) - Cor amarela para as partes a serem demolidas;
- c) - Cor vermelha para as partes novas ou acrescidas.

§ 3º - A planta de situação deverá caracterizar o lote pelas suas dimensões, pelas cotas de distância de pelo menos duas ruas adjacentes, indicação do norte e posição do meio-fio.

§ 4º - A planta de localização deve caracterizar a localização da construção no lote, indicar a sua posição em relação às divisas devidamente cotadas, e outras construções por ventura existentes no mesmo, existência de rios, canais, árvores e outros elementos que esclareçam melhor as condições de implantação da edificação no lote.

§ 5º - As plantas baixas deverão indicar o destino de cada compartimento, área, dimensões internas, espessuras de paredes, aberturas e dimensões externas da obra.

Artigo 29 - Para as residências proletárias ou populares quando edificadas diretamente pelo adquirente do lote isoladamente dos demais a Prefeitura Municipal poderá a seu critério reduzir ao mínimo necessário as exigências do Artigo 28.



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

Artigo 30 - Após aprovação do projeto, a Prefeitura Municipal, mediante o pagamento das taxas devidas, fornecerá um Alvará de licença para construção, válido por um ano, e marcará o alinhamento e a altura do meio-fio, quando este ainda não tiver sido colocado.

Parágrafo Único - A licença para modificações será concedida sem emolumentos se for requerida antes do embargo das obras e se as mesmas não implicarem em aumento da área construída.

Artigo 31 - As construções licenciadas que não forem iniciadas dentro de 6 (seis) meses a contar da data do Alvará, deverão ter o mesmo revalidado e submeter-se a qualquer modificação que tenha sido introduzida na legislação, não cabendo à Prefeitura Municipal nenhum ônus por qualquer alteração que se fizer necessária.

Artigo 32 - Para obras que não estiverem concluídas quando findar o prazo concedido pelo Alvará, deverá ser solicitado novo Alvará que será concedido por mais 1 (um) ano podendo ser repetido mais vezes, a critério da Prefeitura Municipal.

Artigo 33 - A concessão de licença para construção, reconstrução, reforma ou ampliação não isenta o imóvel do Imposto Territorial e/ ou Predial durante o prazo de execução das obras.

Artigo 34 - Um dos jogos de cópias heliográficas dos desenhos apresentados, após visado, será entregue ao requerente, junto com o Alvará de licença para construção, devendo ser conservado na obra e apresentado ao fiscal de obras ou outras autoridades competentes, sempre que solicitados.

SEÇÃO II
Das Residências Proletárias

Artigo 35 - Ficam dispensadas da assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado às construções de moradias com as seguintes características:

I - Situem-se em loteamentos aprovados e destinados a habitação proletária e cuja edificação está definida no artigo 29;

II - Serem de 1 (um) só pavimento;

III - Terem área de construção inferior a 60 m² (sessenta metros quadrados);

IV - Não necessitem de estrutura especial;

§ 1º - As pequenas reformas também dispensadas de tal exigência legal, desde que:

a) - Sejam notificadas à Prefeitura;

b) - Não transgridam o Código de Obras;

c) - Sejam executadas no mesmo nível da construção existente;

d) - Não exijam estrutura especial.

§ 2º - Incluem-se neste caso projetos padrão fornecidos pela Prefeitura Municipal.

SEÇÃO III
Da taxa de ocupação

Praça Governador Miguel Couto Filho nº 240, Centro, Sapucaia/RJ
Tel Fax: (24) 2271-1181 - CEP: 25.880-000



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

Artigo 36 - A taxa de ocupação dos terrenos é de 70% (setenta por cento) do lote nas áreas residenciais, e de 80% (oitenta por cento) do lote nas áreas de uso comercial, industrial ou misto, ficando a critério da Prefeitura Municipal tal classificação quando da inexistência de definição legal dessas áreas.

CAPÍTULO IV
Das Edificações

Seção I
Da Classificação das Edificações

Artigo 37 - Conforme utilização a que se destinam as edificações classificam-se em residenciais, não residenciais e mistas.

§ 1º - As edificações residenciais, segundo o tipo de utilização podem ser privativas ou coletivas.

§ 2º - As edificações residenciais privativas são unifamiliares ou multifamiliares.

§ 3º - A edificação é considerada unifamiliar quando nela existir uma única unidade residencial. Será multifamiliar quando existirem na mesma edificação duas ou mais residências.

§ 4º - As edificações não residenciais são aquelas destinadas a comércio, indústrias, atividades profissionais, locais de reunião, hospitais, escolas etc.

§ 5º - As edificações mistas são aquelas destinadas a abrigar simultaneamente atividades de diferentes usos.

SEÇÃO II
Das Edificações Residenciais

Artigo 38 - Toda unidade residencial será constituída no mínimo de 2 (dois) compartimentos habitáveis, 1 (um) banheiro e 1 (uma) cozinha.

Artigo 39 - As edificações residenciais multifamiliares possuirão sempre:

I - Portaria com caixa de distribuição de correspondência;

II - Local centralizado para coleta de lixo;

III - Equipamento para extinção de incêndio, de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros;

IV - Caixa d'água coletiva, com acesso independente;

V - Área de recreação proporcional a, no mínimo, 0.50 m² por compartimento habitável.

Artigo 40 - Todos os apartamentos deverão possuir área de serviço com tanque, com a superfície mínima de 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados) e dimensão mínima de 1,00 m (um metro).



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

Artigo 41 - Em prédios de apartamentos a área útil mínima por unidade residencial será de 35,00 m² (trinta e cinco metros quadrados).

SEÇÃO III
Das Edificações não Residenciais e Mistas

Artigo 42 - As unidades não residenciais terão sempre instalações sanitárias privadas.

Artigo 43 - As edificações não residenciais deverão ter equipamento para extinção de incêndio de acordo com as normas exigidas pelo Corpo de Bombeiros.

Artigo 44 - São consideradas edificações destinadas a locais de reuniões: os Estádios, Ginásios Desportivos, Auditórios, Salas de Convenções, Salões de Exposições, Cinemas, Teatros, Templos e outros.

§ 1º - Nos projetos de edificações destinadas a locais de reunião, exigir-se-ão:

a) - previsão de áreas para estacionamento de veículos;

b) - locais de espera;

c) - instalações sanitárias.

§ 2º - As edificações destinadas a locais de reunião obedecerão ao seguinte:

a) - as portas de entrada e saída serão independentes e abrirão para fora;

b) - a largura dos acessos, portas, corredores e escadas deverá corresponder a 0,01 m (um centímetro) por pessoa, considerada a lotação completa, e ter no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Artigo 45 - As edificações não residenciais destinadas a hotéis, motéis e similares obedecerão às normas dispostas neste código, e àquelas estabelecidas pela EMBRATUR.

Artigo 46 - As edificações não residenciais destinadas ao uso industrial obedecerão, além das normas estabelecidas, neste código a todas as disposições contidas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

Artigo 47 - Nas edificações onde, no todo ou em parte, se processarem o manuseio, fabrico, ou venda de gêneros alimentícios, deverão ser satisfeitas as normas exigidas pela Secretaria de Estado de Saúde,

Artigo 48 - Os mercados, açougues e estabelecimentos congêneres, além das normas da Secretaria de Estado de Saúde, deverão obedecer ao seguinte:

I - os pisos deverão ser de material liso, impermeável e lavável;

II - as paredes deverão ser revestidas até a altura de 2,10m (dois metros e dez centímetros) de material liso, impermeável e lavável;

III - deverão ter torneiras e ralos em quantidade suficiente para a lavagem dos pisos e paredes.



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

Artigo 49 - As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e laboratórios de análise e pesquisa, obedecerão às condições estabelecidas pela Secretaria de Estado de Saúde.

Artigo 50 - As edificações destinadas a estabelecimentos escolares obedecerão às normas estabelecidas pela Secretaria de Estado de Educação e Cultura.

Artigo 51 - As edificações destinadas a depósito de explosivos obedecerão às normas estabelecidas em regulamentação própria do Ministério do Exército.

Artigo 52 - Nas edificações destinadas a postos de abastecimento de veículos, além das normas deste código serão observadas as concernentes à legislação sobre inflamáveis.

§ 1º - A limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem ser feitas em locais próprios, de modo a impedir que as águas sejam levadas para o logradouro ou neste se acumulem.

§ 2º - Os postos de abastecimento de veículos terão compartimentos sanitários e chuveiros para uso dos empregados e instalações franqueadas ao público, separadas para ambos os sexos.

SEÇÃO IV
Das Vagas e Garagens

Artigo 53 - A obrigatoriedade ou não de construção de garagem nas edificações deve obedecer ao previsto na lei de zoneamento (quando existir) ou a critério da Prefeitura Municipal.

§ 1º - As garagens particulares deverão ter área mínima de 18m² (dezoito metros quadrados) e dimensão mínima de 3,00m (três metros).

§ 2º - As garagens em edificações unifamiliares se forem abertas tipo abrigo, poderão ocupar o afastamento lateral e ter área mínima de 15m² (quinze metros quadrados).

§ 3º - As condições para o cálculo do número mínimo de vagas de veículos, serão na proporção estabelecida por tipo de uso das edificações, segundo discriminação a seguir:

- a) - edificação residencial unifamiliar: 1 (uma) vaga por unidade residencial;
- b) - edificação residencial multifamiliar ou mista: 1 (uma) vaga por unidade;
- c) - supermercado, com área útil superior a 100,00m² (cem metros quadrados): 1 (uma);
vaga para cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de área útil;
- d) - restaurantes, churrascarias ou similares, com área útil superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 40,00m² (quarenta metros quadrados) de área útil;
- e) - hotéis, albergues ou similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) quartos;
- f) - motéis: 1 (uma) vaga por quarto;
- g) - hospitais, clínicas e casas de saúde: 1 (uma) vaga para cada 30,00m² (trinta metros quadrados) de área útil;
- h) - locais de reunião com área útil superior a 100,00m² (cem metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 30,00m² (trinta metros quadrados) de área útil.



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO V
Dos Compartimentos

SEÇÃO I
Da Classificação dos Compartimentos

Artigo 54 - Os compartimentos, em função de sua utilização classificam-se em:

I - habitáveis;

II - não habitáveis.

§ 1º - Os compartimentos habitáveis são:

a) - dormitórios;

b) - salas;

c) - lojas e sobrelojas;

d) - saias destinadas a comércio, negócio e atividades profissionais;

e) - Locais de reunião.

§ 2º - Os compartimentos não habitáveis são:

a) - salas de espera em geral;

b) - cozinhas e copas;

c) - instalações sanitárias;

d) - circulações;

e) - garagens;

f) - áreas de serviço.

SEÇÃO II
Das Dimensões Mínimas

Artigo 55 - Os compartimentos habitáveis obedecerão às condições seguintes quanto a dimensões mínimas.

COMPARTIMENTOS	Área (m ²)	Altura (m)	Largura das portas (m)
Dormitórios			
Quando existir apenas um	12,00	2,60	0,80
Os demais	9,00	2,60	0,80
Salas	12,00	2,60	0,80
Lojas	21,00	4,50	1,00
Salas destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais	21,00	2,60	0,80

Artigo 56 - Os compartimentos não habitáveis obedecerão às seguintes condições quanto a dimensões mínimas:

COMPARTIMENTOS	Área (m ²)	Altura (m)	Largura das portas (m)
Cozinhas e copas	4,00	2,40	0,80
Banheiros, lavatórios e instalações sanitárias	1,50	2,40	0,70
Áreas de serviço cobertas	1,50	2,60	1,00



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

Circulações	-----	2,40	2,50
Garagens	20 m2 por veículos	-----	-----

Parágrafo Único - Os vãos de acesso terão altura de 2,10m (dois metros e dez centímetros).

SEÇÃO III
Das Condições de Higiene

Artigo 57 - Os banheiros e instalações sanitárias não poderão ter comunicação com cozinhas.

§ 1º - Para todo e qualquer tipo de edificação os botijões de gás deverão ser obrigatoriamente instalados na parte externa das mesmas, em compartimento apropriado- Em prédios acima de 2 (dois) pavimentos tais compartimentos especiais deverão localizar-se no andar térreo.

§ 2º - Na hipótese de não existência de coletores gerais da CEDAE ou Órgão Municipal competente, nos logradouros onde se pretenda construir, é obrigatória a instalação de fossas individuais ou coletivas.

Artigo 58 - Quanto ao revestimento serão observadas as seguintes condições;

I - as cozinhas, copas, banheiros, lavatórios, instalações sanitárias e locais para despejo de lixo, terão pisos e paredes revestidos com materiais impermeáveis que oferecerão as características de impermeabilidade dos azulejos ou quadrilhos de cerâmica.

II - será permitido, nas garagens, terraços e casas de máquinas, o piso em cimento liso, devidamente impermeabilizado.

CAPÍTULO VI
Das Condições Gerais Relativas às Edificações

SEÇÃO I
Do Alinhamento

Artigo 59 - Todas as edificações dentro das áreas urbanas deverão respeitar:

I - afastamento mínimo frontal 3m (três metros);

II - afastamentos mínimos laterais 1,50m (um metro e cinquenta) quando apresentarem aberturas para as divisas laterais;

III - afastamento dos fundos 2m (dois metros).

Artigo 60 - Havendo mais de uma edificação no mesmo lote, caracterizando sub-lotes o asfaltamento entre as edificações será de 6m (seis metros) no mínimo.

Artigo 61 - Os prédios comerciais, situados na área comercial ou conforme artigo 36, poderão ocupar a testada de lote e obedecerão o seguinte:



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

I - o caimento da cobertura será sempre no sentido oposto ao passeio ou paralelo a este;

II - A marquise terá altura e dimensões em acordo com as construções vizinhas.

Artigo 62 - Os prédios industriais só serão permitidos em áreas previamente aprovadas pela Prefeitura, e obedecerão o seguinte:

I - afastamento frontal mínimo de 5m (cinco metros) sendo permitido neste espaço, área de estacionamento;

II - afastamentos laterais e de fundos mínimos de 3m (três metros).

§ 1º - Para os prédios a serem construídos no Condomínio Industrial “Ignaldo Alves Coutinho”, localizado no Distrito de Anta, os afastamentos laterais e nos fundos deverão ser de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º - Havendo pista de rolamento para veículos em uma das laterais, nesta fica dispensada o afastamento mínimo exigido no parágrafo anterior.

(inserção dos §§ 1º e 2º feita pela Lei Municipal nº 2.110, de 21/09/06)

SEÇÃO II
Das Fundações

Artigo 63 - As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis limítrofes e sejam integralmente situados dentro dos limites do lote, não podendo invadir o leito da via pública.

Artigo 64 - O bota fora dos materiais escavados deve ser realizado com destino a locais determinados pela Municipalidade.

SEÇÃO III
Dos Pisos

Artigo 65 - Os pisos dos compartimentos assentados diretamente sobre o solo, deverão ser impermeabilizados.

SEÇÃO IV
Das Paredes

Artigo 66 - As paredes externas de uma edificação serão sempre impermeáveis.

Artigo 67 - As espessuras mínimas das paredes de alvenaria de tijolo comum, serão:

I - de 1 (um) tijolo para as paredes externas(25 cm);

II - de 1/2 tijolo para as paredes internas (15 cm);

III - de 1 (um) tijolo para as paredes que dividirem economias distintas (25 cm).

Artigo 68 - Quando executadas com outro matéria!, as qualidades deverão ser equivalentes às do tijolo quanto à impermeabilização, acústica, resistência e estabilidade.



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

Parágrafo Único - Quando comprovada a superior resistência e estabilidade do material a ser aplicado em substituição ao tijolo, através de atestados do Instituto Nacional de Tecnologia, as espessuras previstas nos incisos I, II e III do artigo 67, poderão ser alteradas a juízo da Prefeitura.

SEÇÃO V
Das Coberturas

Artigo 69 - As coberturas das edificações deverão ser de materiais que permitam impermeabilização perfeita e isolamento térmico.

Artigo 70 - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o desague sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

SEÇÃO VI
Das Fachadas

Artigo 71 - É livre a composição de fachadas, excetuando-se as localizadas em zonas históricas ou tombadas, devendo nestes casos ser solicitado parecer ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) ou ao Instituto Estadual do Patrimônio Artístico e Cultural (INEPAC).

SEÇÃO VII
Da Iluminação e Ventilação

Artigo 72 - Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando diretamente com o logradouro ou o espaço livre dentro do lote para fins de iluminação e ventilação.

Artigo 73 - Excetuam-se desta obrigatoriedade os corredores internos com até 10m (dez metros) de comprimento e as caixas de escada em edificações unifamiliares de, no máximo, 2 (dois) pavimentos.

Artigo 74 - A soma da área dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento terá seu valor mínimo expresso em fração da área desse compartimento, conforme a seguinte tabela:

Salas, dormitórios e escritórios	1/6 da área do piso
Cozinhas, banheiros e lavatórios	1/6 da área do piso
Demais cômodos	1/10 da área do piso

Parágrafo Único - Quando as aberturas se fizerem para varandas, áreas cobertas de até 2,50m de largura, serão ampliadas de 50% em suas dimensões. Em varandas acima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, não são considerados vãos de iluminação e ventilação.



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

Artigo 75 - Além das janelas, deverão os compartimentos, destinados a dormitórios, dispor nas folhas daquelas ou sobre as mesmas, de meios próprios para provocar a circulação ininterrupta do ar.

Parágrafo Único - Pelo menos metade da área das aberturas de iluminação deverá servir para ventilação.

Artigo 76 - Nenhuma abertura será considerada iluminando ou ventilando partes do compartimento que dela ficarem à distância de mais de duas vezes e meia o pé direito.

Artigo 77 - Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

Artigo 78 - Os poços de ventilação e iluminação de compartimentos habitáveis (permanência noturna) terão área mínima de 6m² (seis metros quadrados) sendo que deverá conter um círculo inscrito de 2m (dois metros) de diâmetro.

Artigo 79 - Para os compartimentos não habitáveis (sem permanência noturna) terão área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados) sendo que deverá conter um círculo inscrito de 1,50m (um metro e meio) de diâmetro.

SEÇÃO VIII
Das Circulações

Artigo 80 - As circulações em um mesmo nível, as rampas e escadas de utilização privativa em unidades residenciais ou comerciais terão sempre largura mínima de 0,90m (noventa centímetros) para uma extensão de até 5m (cinco metros). Excedido este comprimento haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura, para cada metro.

Artigo 81 - Circulação com mais de 10,00m (dez metros) de comprimento terão de receber luz direta.

Artigo 82 - As circulações em um mesmo nível, as rampas e escadas de utilização coletiva em unidades residenciais ou comerciais terão sempre largura mínima de 1.20m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão de até 10m (dez metros). Excedido este comprimento haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura para cada metro.

SEÇÃO IX
Das Escadas

Artigo 83 - As escadas de uso nitidamente secundário e eventual como para depósito, garagens, dependências de empregada, etc., poderão ser reduzidas para até o mínimo de 0,80m (oitenta centímetros) de largura.

Artigo 84 - A altura máxima do degrau será de 0,18m (dezoito centímetros).



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

Artigo 85 - A largura mínima do degrau será de 0,26m (vinte e seis centímetros).

Artigo 86 - Sempre que a altura a vencer for superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) será obrigatório intercalar um patamar de largura mínima igual à largura adotada pela escada.

SEÇÃO X
Das Rampas

Artigo 87 - As rampas de ligação entre dois pavimentos para pedestres, não poderão ter declividade superior a 15% (quinze por cento).

SEÇÃO XI
Dos Elevadores

Artigo 88 - A existência de elevador na edificação não dispensa a construção de escada.

Artigo 89 - As caixas dos elevadores serão protegidas, em toda a sua altura e perímetro, por paredes de material incombustível.

Artigo 90 - A parede fronteira à porta dos elevadores deverá estar dela afastada de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no mínimo.

Artigo 91 - Os elevadores tanto em seus carros como em sua aparelhagem de movimentação e segurança e em sua instalação, deverão estar em acordo com as normas em vigor da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Artigo 92 - A obrigatoriedade do uso de elevadores se fará nas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos.

SEÇÃO XII
Das Marquises e Balanços

Artigo 93 - A construção de marquises na fachada das edificações obedecerá às seguintes condições:

- I** - serão sempre em balanço;
- II** - a face externa do balanço deverá ficar afastada do meio-fio, no mínimo 0,50m (cinquenta centímetros);
- III** - altura mínima de 3,00m (três metros);
- IV** - permitir o escoamento das águas pluviais, exclusivamente para dentro dos limites do lote;
- V** - não prejudicar a arborização e iluminação pública, assim como não ocultar pia cãs de nomenclatura ou numeração.



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

Artigo 94 - Será permitido o balanço acima do pavimento de acesso, desde que não ultrapasse de um vigésimo da largura do logradouro e não excedendo o limite de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Artigo 95 - O cálculo da largura do logradouro leva em conta os afastamentos obrigatórios.

SEÇÃO XIII

Das Vitrines e Mostruários

Artigo 96 - A instalação de vitrines e mostruários só será permitida quando não advenha prejuízo para a ventilação e iluminação dos locais em que sejam integrados e não perturbem a circulação de público.

Artigo 97 - A distância mínima entre a vitrine e o piso será de 0,20m (vinte centímetros) e o balanço de 0,20m (vinte centímetros).

SEÇÃO XIV

Dos Tapumes e Andaimos

Artigo 98 - Durante a execução de obras de edificação será obrigatória a colocação de tapume em toda a testada do lote.

Artigo 99 - O tapume deverá ser mantido enquanto for necessário, para garantir a segurança dos pedestres.

Artigo 100 - O tapume somente poderá ocupar parte do passeio do logradouro quando a edificação a ser executada for no alinhamento ou em casos de estrita necessidade, devidamente justificados, obedecidas as seguintes condições:

I - A faixa compreendida entre o tapume e alinhamento do logradouro não poderá ter largura superior à metade do passeio nem exceder 2,00m (dois metros);

II - O tapume deverá ser recuado para o alinhamento do logradouro tão logo a estrutura da obra esteja concluída.

Artigo 101 - Os andaimos, que poderão ser apoiados no solo ou não, obedecerão às seguintes normas:

I - terão de garantir perfeitas condições de segurança de trabalho para os operários e transeuntes, de acordo com a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT);

II - quando apoiados no piso, terão de prever passagens para pedestres e seus passadiços não poderão se situar abaixo da cota de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do passeio do logradouro.

SEÇÃO XV

Dos Porões



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

Artigo 102 - Nos porões, qualquer que seja a utilização, serão observadas as seguintes disposições:

I - para que sejam habitáveis terão de respeitar as exigências fixadas para compartimentos habitáveis.

SEÇÃO XVI
Do Reservatório de Água

Artigo 103 - Toda edificação deverá possuir pelo menos um reservatório de água própria.

Artigo 104 - Os reservatórios de água serão dimensionados pela estimativa de consumo mínimo de água por edificação conforme sua utilização e deverá obedecer aos índices da tabela abaixo:

Unidades residenciais	300 l/por compartimento habitável
Hotéis	120 l/por hóspede
Estabelecimentos hospitalares	250 l/por leito
Comércio, negócios e atividades profissionais, industriais	6 l/m ²

Artigo 105 - Sem prejuízo do que estabelecem os demais artigos desta seção, as caixas d'água obedecerão também aos dispositivos regulamentares do órgão responsável pelo abastecimento.

CAPÍTULO VII
Das Multas

Artigo 106 - A pena de multa será aplicada nos casos a seguir relacionados e dentro dos limites fixados:

I - início ou execução de obra sem licença da Prefeitura Municipal 3 (três) vezes o valor da Unidade de Referência da Prefeitura Municipal de Sapucaia;

II - execução de obra em desacordo com o projeto, 3 (três) vezes o valor da Unidade de Referência da Prefeitura Municipal de Sapucaia;

III - execução da obra em desacordo com a legislação municipal vigente, 4 (quatro) vezes o valor da Unidade de Referência da Prefeitura Municipal de Sapucaia;

IV - falta de projeto e do alvará de execução de obra e outros documentos exigidos no local da obra, 4 (quatro) vezes o valor da Unidade de Referência da Prefeitura Municipal de Sapucaia.

Parágrafo Único - As infrações cujas multas não estiverem previstas nesse artigo, serão punidas com multas que podem variar de 1 (um) a 6 (seis) vezes o valor da Unidade de Referência da Prefeitura Municipal de Sapucaia.

Artigo 107 - O contribuinte terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da intimação da autuação, para regularizar sua situação tributária e 60 (sessenta) dias, para legalizar a obra e/ou sua modificação, na Prefeitura Municipal, sob pena de ser considerado reincidente.



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

Artigo 108 - Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

CAPÍTULO VIII
Da Aceitação das Obras

Artigo 109 - Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura Municipal e expedida a respectiva "Carta de Habitação" ou "Habite-se".

Artigo 110 - Uma obra é considerada concluída, para efeito do "Habite-se" quando comprovado pelo órgão municipal competente, em vistoria local, que a obra está completamente terminada, obedecida ao projeto aprovado, estando em perfeito funcionamento as instalações hidro-sanitárias e elétricas.

Artigo 111 - Após a conclusão das obras deverá ser requerida a vistoria à Prefeitura Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único - O requerimento de vistoria será sempre assinado pelo proprietário e pelo responsável pela construção.

CAPÍTULO IX
Das Disposições Finais

Artigo 112 - Para fins desta lei adotou-se as seguintes definições técnicas:

Afastamento - distância entre a construção e as divisas do lote em que está localizada; os afastamentos podem ser; frontais, laterais e de fundos.

Área Útil - área livre aproveitável de uma edificação ou compartimento, medida internamente, descontados os elementos construtivos tais como pilares, paredes, caixas de escadas ou similares.

Alinhamento - linha projetada, locada ou indicada pela Prefeitura Municipal, para marcar o limite entre o lote e o logradouro público.

Balanço - avanço da edificação sobre o alinhamento do pavimento térreo e acima deste, ou qualquer elemento que, tendo seu apoio no alinhamento das paredes externas se projete além delas.

Consulta Prévia - primeira etapa do processo de aprovação dos loteamentos.

Cotas - indicação ou registro numérico das dimensões.

CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Curvas de Nível - informação gráfica que caracteriza a conformação topográfica do terreno.

Declividade - inclinação do terreno.

Drenagens - conjunto de operações ou instalações destinadas a remover os excessos de água da superfície e do subsolo.

Equipamentos Urbanos - as construções e espaços de uso comunitário.

Erosão - desgaste do solo pela ação das intempéries.



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

"Habite-se" - documento expedido pela Prefeitura Municipal autorizando a ocupação de edificação nova ou reformada.

Logradouro - parte da superfície da cidade destinada ao trânsito de veículos e/ou ao uso público, oficialmente reconhecido por nome próprio.

Lote - porção de terreno que faz frente ou testada para um logradouro descrita e legalmente assegurada por uma prova de domínio.

Meio-fio - peça em pedra concreta ou outro material que separa em desnível a calçada e o logradouro.

Memorial - texto explicativo de um projeto.

Muros de Arrimo - muros destinados a suportar os esforços do terreno.

Nivelamento em Projeto - definição em cotas dos terrenos e vias em obras - regularização do terreno de cortes e aterro.

Normas Técnicas - informações prestadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas para cada assunto técnico específico.

Orientação Magnética - informação gráfica que determina o Norte.

Parede de Meação - parede comum a edificações contíguas, cujo eixo coincide com a linha divisória do terreno.

Patamar - superfície intermediária entre 2 (dois) lances de escada.

Pé Direito - distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

Recuo - incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente à propriedade particular adjacente de um mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento ou de modificação do projeto de alinhamento.

Reforma - conjunto de obras destinadas a alterar divisões internas; a deslocar, abrir, reduzir ou suprimir vãos ou dar nova forma à fachada.

Servidão - encargo imposto a qualquer propriedade para passagem ou serviço de outrem que não o dono da mesma.

Sistema Viário - conjunto das vias urbanas de um loteamento, uma cidade, município etc.

Tapume - vedação vertical feita de madeira ou outro material destinado a isolar uma construção e proteger operários e transeuntes.

Taxa de Ocupação - percentual da área do lote passível de ser ocupada. Obtém-se dividindo a área de projeção horizontal da edificação pela área total do lote,

Tombamento - colocação sob a guarda do Município, Estado ou União, dos bens móveis e imóveis cuja conservação e proteção sejam de interesse público.

UFERJ - Unidade Fiscal do Estado do Rio de Janeiro.

Quadra - área limitada por 3 (três) ou mais logradouros adjacentes,

Vaga - área destinada à guarda de veículos dentro dos limites do lote, podendo ser coberta ou não.

Vistoria - diligência efetuada por funcionário habilitado para verificar determinadas condições de uma obra.

Zoneamento - divisão em zonas estabelecendo diferentes usos de solo.



MUNICÍPIO DE SAPUCAIA
Gabinete do Prefeito

Artigo 113 - Para o fiel cumprimento das disposições desta lei a Prefeitura Municipal poderá, se necessário, valer-se de mandado judicial, através de ação comunitária, de acordo com o disposto no Código de Processamento Civil.

Artigo 114 - Os casos omissos e as dúvidas da interpretação decorrente da aplicação deste Código serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - Para os projetos de construção patrocinados por cooperativas habitacionais ou agentes promotores do BNH, bem como para construções do tipo proletário a serem edificadas pelo proprietário individualmente, a Prefeitura, excepcionalmente e a seu único e exclusivo critério poderá rever as exigências previstas nos artigos 59, 66, 74, 78, 79 e 106.

Artigo 115 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Sapucaia, em 17 de abril de 1979.

OSMAR VIEIRA
Prefeito Municipal