

Publicado em 17 de dezembro de 2009

CORRIGENDA:

No Decreto nº 10613/2009, publicado em 12/11/2009, onde se lê:

Art. 14 – Os projetos residenciais beneficiados pela legislação indicada no Artigo 4º, para edificações até quatro pavimentos tipo, ficam isentos de elevadores e de sua previsão e **Parágrafo único** – Nas edificações com mais de quatro pavimentos tipo serão exigidos elevadores, na forma das normas legais e técnicas aplicadas ao tema, leia-se:

Art. 14 – Os projetos residenciais beneficiados pela legislação indicada no Artigo 3º, para edificações até cinco pavimentos tipo, ficam isentos de elevadores e de sua previsão e **Parágrafo único** – Nas edificações com mais de cinco pavimentos tipo serão exigidos elevadores, na forma das normas legais e técnicas aplicadas ao tema.

Publicado em 11 de novembro de 2009

DECRETO Nº 10613/2009

**Regulamenta as Leis Municipais
nº 1.763/1999 e 2.511/2007.**

O Prefeito Municipal de Niterói, no uso das suas atribuições legais, com o objetivo precípua de racionalizar e adequar a aplicação das Leis Municipais nos 1.763/1999 e 2.511/2007, que tratam do Programa de Arrendamento Residencial – Par, às novas diretrizes de governo,

DECRETA:

Art. 1º - Os órgãos integrantes da Administração Pública Municipal direta e indireta, fundacional, autárquica e empresas públicas municipais prestarão toda colaboração necessária ao bom desempenho das atividades instituídas pelo presente Decreto.

Art. 2º - As empresas interessadas em participar do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, desde que estejam devidamente habilitadas nos órgãos competentes, deverão providenciar seu cadastramento na Caixa Econômica Federal.

Art. 3º - A aprovação de projetos habitacionais populares, enquadrados nas condições das Leis Municipais nos. 1.763/1999 e 2.511/2007, obedecerá ao disposto no presente Decreto.

Art. 4º - Para atingir os objetivos colimados, os projetos serão submetidos à apreciação da Secretaria Municipal de Urbanismo e analisados mediante rito especial de aprovação, observadas as disposições da legislação mencionada no artigo anterior.

Art. 5º - Fica o Poder Executivo autorizado a indicar terrenos do patrimônio público municipal dominical para utilização em projetos habitacionais destinados à população de baixa renda e enquadrados na legislação mencionada no art. 3º.

Parágrafo único - Observadas as disposições do Artigo 97 da Lei Orgânica do Município de Niterói e os procedimentos da Lei Federal no. 8.666/1993, os imóveis indicados pelo Poder Executivo para implantação de projetos habitacionais destinados às famílias de baixa renda poderão ser alienados, destinando-se os recursos arrecadados ao custeio de novos projetos habitacionais de interesse social.



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

Art. 6º - As normas previstas neste Decreto aplicam-se exclusivamente aos empreendimentos que se enquadrem na legislação mencionada no art. 3º e nos requisitos específicos de projetos habitacionais voltados para os setores de baixa renda.

Art. 7º - O enquadramento dos projetos habitacionais populares, para o efeito da Lei Municipal nº 2.511/2007 e sua regulamentação, será feito com base na anexação ao respectivo processo de cópia de pelo menos um dos seguintes documentos:

a) Contrato de financiamento ou empréstimo para a construção de unidades habitacionais, firmado entre o requerente e o agente financeiro do SFH – Sistema Financeiro de Habitação;

b) Carta de intenção de financiamento e/ou de enquadramento do respectivo projeto nas linhas de crédito do SFH – Sistema Financeiro de Habitação, firmada entre o requerente e a instituição financiadora.

Art. 8º - Os projetos que forem aprovados com base na legislação indicada no Artigo 3º e sua respectiva regulamentação, obterão apenas a aprovação, sem direito a início de obras e com direito a início de obras se os processos forem instruídos com instrumento de manifestação do respectivo Agente Financiador, afirmando adequação e/ou compromisso de financiamento da construção dos projetos e/ou respectivos adquirentes das unidades, conforme as normas de empréstimos ou financiamentos à habitação popular disponibilizados pelo Governo Federal ou pelos Agentes, públicos ou privados, do Sistema Financeiro de Habitação.

Art. 9º - Na implantação dos projetos habitacionais populares enquadrados na legislação mencionada no Artigo 3º, a cota de referência de gabarito será fixada a partir dos cortes realizados para adequação do terreno, de forma a assegurar o gabarito estabelecido na Lei Municipal nº 2.511/2007.

Art. 10 - As unidades habitacionais tratadas na Lei Municipal nº 2.511/2007 poderão ser implantadas de forma geminada, superpostas ou em série, nos bairros do Fonseca, Bairro de Fátima, Santana, São Lourenço, Ilha da Conceição, Barreto, Engenhoca, Caramujo, Viçoso Jardim, Baldeador, Santa Bárbara, Tenente Jardim, Ititioca, Várzea das Moças, Cantagalo, Cubango, Largo da Batalha, Maceió, Badu, Morro do Estado, Cachoeira, Santa Rosa, Viradouro, Centro, São Domingos, Rio do Ouro, Sapê e Maria Paula, aplicando-se a presente lei inclusive aos terrenos situados nas Zonas de Restrição à Ocupação Urbana (ZROU) e nas Zonas de Recuperação Ambiental (ZRA) nos bairros anteriormente mencionados ou adjacentes a estes.

Parágrafo único - Nos empreendimentos aprovados com base na legislação descrita no Artigo 3º do presente Decreto ficarão limitados ao número máximo de 12 (doze) unidades habitacionais por pavimento.

Art. 11 - As áreas úteis para sala, quarto, cozinha, banheiro e área de serviço deverão observar os seguintes parâmetros mínimos:



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

Comprimento	Área (m ²)	Diâmetro (m)
Sala	10,00	2,00
Quarto	4,00	2,00
Cozinha	4,00	1,50
Banheiro	2,00	0,80
Área de Serviço	1,50	0,80

Art. 12 - O afastamento lateral mínimo entre edificações de até dois pavimentos será de 3,00 (três metros); as edificações com mais de dois pavimentos deverão observar o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, quanto ao afastamento lateral, de fundos e entre blocos.

Art. 13 - Em empreendimentos com mais de 120 (cem e vinte) unidades habitacionais, será exigida a construção de área comunitária, visando atender e desenvolver as atividades administrativas, sociais, recreativas, esportivas e outras de interesse da comunidade.

Art. 14 - Os projetos residenciais beneficiados pela legislação indicada no Artigo 4º, para edificações até quatro pavimentos tipo, ficam isentos de elevadores e de sua previsão.

Parágrafo único - Nas edificações com mais de quatro pavimentos tipo serão exigidos elevadores, na forma das normas legais e técnicas aplicadas ao tema.

Art. 15 - Os conjuntos residenciais deverão ser dotados de depósito de lixo, com área mínima de 8,00 m² (oito metros quadrados), quando se tratar de construções com até 96 quartos, sendo acrescido 0,50 m² (meio metro quadrado) para cada 48 quartos ou fração destes.

§ 1º - O depósito de lixo deverá atender às seguintes especificações:

- I** – Ventilação natural correspondente a 1/10 da área do piso;
- II** – O local deverá ser de fácil acesso e possuir porta com dimensões mínimas de 1,20m de largura, em duas folhas de 0,60m em cada e de 2,00m de altura;
- III** – O revestimento interno deverá ser impermeável e dotado de ponto de água e ralo para esgotamento.

§ 2º - Ficam dispensados de obrigatoriedade de existência de compartimento de coleta nos pavimentos, do tubo de queda de lixo e da máquina compactadora de lixo.

§ 3º - Será permitida sua localização na faixa de afastamento.

Art. 16 - A concessão de licença de obras será condicionada à solução técnica de sistema de esgotamento sanitário e de abastecimento de água, nos locais desprovidos desses serviços.



PREFEITURA DE NITERÓI

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA**

Art. 17 - Deverá ser apresentado projeto de drenagem, ficando sua ligação interna à rede pública sujeita às exigências específicas, em função de características locais.

Parágrafo Único. Nos locais desprovidos de rede pública de drenagem, o projeto do empreendimento deverá ser submetido à Secretaria de Serviços Públicos, Trânsito e Transporte.

Art. 18 - Os conjuntos residenciais poderão receber aceite parcial, de acordo com o programa de etapas de execução aprovado com o projeto.

Parágrafo único - As etapas de execução poderão ser independentes entre si, garantidas as condições de habitabilidade e infraestrutura.

Art. 19 - A área destinada para estacionamento deverá corresponder, no mínimo, à relação de uma vaga para cada quatro unidades habitacionais, ficando livre sua localização, inclusive na faixa de afastamento frontal, desde que viabilizado em projeto, com as dimensões de acordo com as normas aplicáveis.

§ 1º - Toda a área do terreno poderá ser utilizada para garagem e/ou atividade de uso comum.

§ 2º - Serão toleradas coberturas nestas áreas, desde que não sejam cobertas com nenhum tipo de laje, não podendo haver desvirtuamento de uso.

§ 3º - Não será permitido nenhum tipo de uso, tampouco de cobertura, nas vias arteriais.

Art. 20 - Os parâmetros das edificações, não previstos nesta regulamentação, obedecerão aos da legislação vigente para unidades residenciais, individuais ou coletivas, conforme o caso.

Art. 21 - Aplica-se supletivamente a legislação municipal existente naquilo em que não houver conflito, sendo que os casos omissos serão resolvidos pela Comissão de Análise de Edificação – CAEd.

Art. 22 – O limite máximo para o valor de venda das unidades habitacionais a serem produzidas, para enquadramento dos projetos habitacionais a serem aprovados com base nos dispositivos das Leis 1763/1999, 2511/2007 e do presente Decreto, será o valor correspondente aos percentuais abaixo indicados:

a) Para unidades habitacionais com até 45m² de área útil: 27% (vinte e sete por cento) do limite de valor de avaliação do imóvel, fixado na Resolução do BACEN-Banco Central do Brasil para as operações habitacionais dos Agentes Financeiros,



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

públicos ou privados, no SFH-Sistema Financeiro da Habitação, com recursos próprios ou das Cadernetas de Poupança.

b) Para unidades habitacionais com até 65m² de área útil: 39%(trinta e nove por cento) do limite de valor de avaliação do imóvel, fixado na Resolução do BACEN-Banco Central do Brasil para as operações habitacionais dos Agentes Financeiros, públicos ou privados, no SFH-Sistema Financeiro da Habitação, com recursos próprios ou das Cadernetas de Poupança.

§ 1º – Quando os recursos financeiros contratados para a produção das unidades habitacionais forem provenientes do FGTS-Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, o limite máximo do valor de venda será aquele estabelecido pelo Conselho Curador do FGTS.

§ 2º – Por ocasião da aprovação dos projetos elaborados ao amparo desta legislação especial, o proponente deverá, obrigatoriamente, anexar ao respectivo processo Termo de Compromisso, firmado em caráter irrevogável e irretratável, de que tem ciência e obedecerá aos limites máximos de preço de venda estabelecidos na forma deste Decreto.

§ 3º - Para a concessão da licença de obras, o proponente deverá apresentar Carta de Intenção ou Contrato de Financiamento para o empreendimento, emitida pelo respectivo Agente Financeiro do SFH.

Art. 23 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogados os Decretos números 8.209/2000, 9.870/2006, 10.275/2008 e 10.399/2008.

Prefeitura Municipal de Niterói, 11 de novembro de 2009.

Jorge Roberto Silveira
Prefeito