

Lei n.º 1.574 de 11 de dezembro de 1967

Estabelece normas para o desenvolvimento urbano e regional do Estado da Guanabara e dá outras providências.

O Governador do Estado da Guanabara:

Faço saber que a Assembléia Legislativa do Estado da Guanabara

decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Capítulo I

Título único

Disposições Iniciais

Art. 1.º Esta lei tem por finalidade instituir normas genéricas sobre o licenciamento, a execução e a fiscalização de obras, o zoneamento, o parcelamento da terra, as instalações e exploração de qualquer natureza no território do Estado da Guanabara, bem como fixar a natureza dos materiais a serem empregados.

§ 1.º O Poder Executivo promoverá as providências necessárias no sentido de dotar os órgãos do Estado de estrutura, meios e normas adequadas ao exato cumprimento das disposições deste artigo.

§ 2.º VETADO.

Art. 2.º A responsabilidade pelos diferentes projetos, cálculos e memoriais apresentados para o necessário licenciamento de obras, cabe sempre e exclusivamente aos profissionais que os assinarem. Da mesma forma, a responsabilidade pela execução de obras de qualquer natureza será atribuída exclusivamente aos profissionais que, no respectivo projeto, o assinarem com essa finalidade.

§ 1.º Nos casos onde se fizer desmonte de terreno ou extração de areia de rio ou de terreno, para fins comerciais, industriais ou particulares, exigir-se-á sempre a assinatura de termo ou carta de responsabilidade nos quais serão fixadas as obrigações por danos eventualmente causados a terceiros.

§ 2.º VETADO.

§ 3.º VETADO.

§ 4.º VETADO.

§ 5.º VETADO.

§ 6.º VETADO.

§ 7.º VETADO.

§ 8.º VETADO.

Art. 3.º Às repartições do Estado cabe apenas o encargo do exame de projetos, cálculos e memoriais a elas apresentados para autorização do licenciamento das obras decorrentes. Nessa verificação será examinado, nos seus pormenores, o atendimento do que estabelecerá esta lei em sua regulamentação, para o que serão feitas as exigências ao seu cumprimento.

Parágrafo único. Uma vez enquadrados nos preceitos da presente lei, os documentos e desenhos que constituem os projetos, cálculos e memoriais serão visados pela repartição competente, não cabendo ao Estado qualquer responsabilidade pelo mau uso dos mesmos.

Capítulo II

Título I

Do licenciamento

Art. 4.º Ressalvados os casos explicitamente determinados, não poderão ser executadas, em qualquer zona do Estado da Guanabara, obras, instalações ou explorações de qualquer natureza sem a devida licença.

Art. 5.º O processamento e a expedição das licenças de obras, instalações ou explorações de toda a natureza, serão efetuados de acordo com as instruções próprias baixadas pelo Secretário de Estado de Obras Públicas e na forma prevista por esta lei.

§ 1.º VETADO.

§ 2.º As obras do poder público estão sujeitas a aprovação e licença, tendo o exame do pedido preferência sobre outro qualquer.

§ 3.º Independem de licença as pinturas e os pequenos consertos de prédios, a construção de galerias e caramanchões e jardins, as pavimentações a céu aberto, bem como as instalações de antenas e bombas elevatórias de água.

§ 4.º A aprovação de um projeto poderá ser cancelada pela autoridade que o tenha aprovado ou autoridade superior, antes do pagamento da licença, caso seja verificada falta de imposição de qualquer exigência regulamentar anterior ou posteriormente publicada, ou decorrido o prazo de 2 (dois) meses, a contar da data da sua publicação, do despacho concessório.

Art. 6.º Nas regras gerais de licenciamento que serão definidas em regulamento, deverão ser previstas as condições de obrigatoriedade, competência e maneira de requerer, bem como as pessoas hábeis para tanto. Também serão reguladas a forma da apresentação dos projetos e a situação dos profissionais e firmas habilitados a projetar, calcular e construir.

Art. 7.º Deverão ser previstas pela regulamentação desta lei as condições peculiares para o licenciamento das entidades competentes da administração direta e indireta do Estado da Guanabara.

Título II

Da fiscalização

Art. 8.º O Estado se reserva o direito de, pelas suas repartições competentes, proceder a vistorias administrativas, sempre que o justificar o interesse coletivo e, preventivamente, quando houver indícios de ameaça à integridade física de pessoas ou bens de terceiros, quer se trate de terras ou rochas, quer de construções ou instalações, total ou parcialmente executadas.

Parágrafo único. As vistorias administrativas serão também promovidas quando se verificar a obstrução ou desvio de cursos de água, perenes ou não, bem como sempre que deixar de ser cumprida, no prazo nela fixado, intimação feita para a legalização ou para a demolição, parcial ou total, de qualquer construção ou instalação, ou para execução de obras de contenção, regularização ou fixação de terras ou rochas.

Art. 9.º Serão passíveis de punição os responsáveis pelas infrações dos dispositivos desta lei ou dela emanados.

Parágrafo único. Serão especificadas, na regulamentação desta lei, as diferentes espécies de penalidades.

Art. 10. Na regulamentação da presente lei, serão estabelecidos os tipos e formas de procedimento fiscal e definida a competência dos diferentes órgãos em relação à fiscalização das obras e atividades licenciadas.

Art. 11. Normas peculiares deverão ser previstas para a fiscalização das obras do Governo em geral, quando da regulamentação da presente lei.

Capítulo III

Título único

Do zoneamento

Art. 12. O Estado da Guanabara, para efeito de aplicação das disposições constantes do artigo 1.º, será dividido em zonas que serão delimitadas e indicadas por simbologia adequada no mapa de zoneamento que com suas notas explicativas fica fazendo parte da regulamentação desta lei.

Art. 13. Em cada zona a terra e as edificações só poderão ser usadas para os fins especificados no “Quadro Geral de Uso da Terra” (artigo 16) e suas regulamentações, através dos “Quadros Complementares de Uso da Terra”.

§ 1.º Todo uso ou edificação existente à data da promulgação ou de alteração subsequente desta lei, mas não em conformidade com sua regulamentação, será mantido com as limitações previstas no parágrafo seguinte.

§ 2.º Qualquer uso ou edificação que não satisfaça a regulamentação desta lei não poderá ser:

I — substituído por outro uso não conforme;

II — restabelecido após 6 (seis) meses de descontinuidade;

III — prorrogado, embora concedido temporariamente, a não ser em conformidade com a regulamentação do zoneamento;

IV — reconstruído após avaria que tenha atingido 60% (sessenta por cento) de sua área total de construção.

Art. 14. Em qualquer zona, toda edificação existente ou que sofra modificação em 60% (sessenta por cento) de sua área total de construção, a partir da vigência desta lei, deverá obedecer aos afastamentos mínimos, à altura máxima, ao índice do aproveitamento da área, ao número de unidades de uso permitidas por lote, fixado para cada zona, tipo de uso, intensidade e forma de uso indicados no “Quadro Geral de Uso da Terra” e “Quadros Complementares de Uso da Terra” que o regulamentam.

Parágrafo único. Nenhum afastamento ou área de ventilação e iluminação, exigidos para qualquer edificação, poderá, durante a sua existência, ser ocupado ou considerado como espaço livre para qualquer outra construção ou edificação.

Art. 15. Áreas de estacionamento de veículos, cobertas ou não, serão previstas nos diferentes lotes.

§ 1.º O espaço para o estacionamento deverá permitir o acesso de veículos, do ou para o logradouro, e ser considerado como espaço livre associado ao uso ou usos permitidos, e não poderá, em nenhum tempo, ser reduzido, de qualquer forma.

§ 2.º Os “Quadros Complementares de Uso da Terra”, que regulamentam o “Quadro Geral de Uso da Terra”, ao estabelecerem as particularidades de cada zona fixarão as condições em cada uma delas para atender aos casos em que não seja possível aplicar este artigo pelas características peculiares da zona ou lote.

Art. 16. Ficam estabelecidas as zonas e os tipos de uso, constantes do “Quadro Geral de Uso da Terra”, adiante exposto, com as informações necessárias a seu entendimento.

Quadro geral de uso da terra

ZONAS USOS	Residencial	Central	Centro-Bairro	Industrial	Rural	Turística	Recreativa reserva verde	Especial
Residencial	AD	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO
Comercial	TO	AD	AD	TO	TO	TO	IN	IN
Profissões e negócios	TO	AD	AD	TO	IN	TO	IN	IN
Indústria leve	TO	TO	TO	AD	TO	TO	IN	IN
Indústria em geral	IN	IN	IN	AD	TO	IN	IN	IN
Indústria nociva ou perigosa	IN	IN	IN	AD	TO	IN	IN	IN
Educativa .	TO	AD	AD	TO	TO	TO	TO	IN
Recreativa	TO	AD	AD	IN	TO	AD	TO	IN
Saúde-assistência	TO	AD	AD	IN	TO	IN	TO	IN
Cultivo – lavoura da terra	IN	IN	IN	IN	AD	TO	TO	IN
“Non altius tolendi”- proteção	TO	TO	TO	TO	TO	TO	AD	AD
“Non aedificandi”- espaço aberto	TO	TO	TO	TO	TO	TO	AD	AD
Outros tipos	SF	SF	SF	SF	SF	SF	SF	SF

Observação: No “Quadro Geral de Uso da Terra”, a coluna referente aos usos discrimina os fixados nesta lei; a linha referente às zonas discrimina as que serão delimitadas no Estado da Guanabara. Na interseção das linhas e colunas referentes a cada uso e zona encontra-se uma quadrícula na qual está indicado:

- 1 - pelas letras AD, que o uso é adequado e predominante na zona correspondente;
- 2 - pelas letras IN, que o uso é inadequado e não compatível com a zona correspondente;
- 3 - pelas letras TO, que o uso é tolerado na zona correspondente desde que cumpra as exigências de intensidade, dimensão, forma, etc., a serem fixadas nos “Quadros Complementares de Uso da Terra” de regulamentação desta lei;
- 4 - pelas letras SF, que as condições de uso serão fixadas de acordo com a região onde se pretende localizá-lo.

§ 1.º A caracterização dos usos permitidos para cada zona e a especificação de seus tipos e subtipos serão feitas junto com os “Quadros Complementares de Uso da Terra” ou farão parte da regulamentação desta lei.

§ 2.º Para facilitar a aplicação desta lei será organizada na sua regulamentação a lista de usos existentes e previstos, permitidos nas várias zonas, indicando como eles se grupam dentro da classificação apresentada no “Quadro Geral do Uso da Terra”.

Capítulo IV

Do parcelamento da terra

Título I

Logradouros

Art. 17. Para os efeitos desta lei os logradouros deverão ser classificados quanto à natureza, espécie, categoria e função.

Art. 18. Os logradouros públicos e os oficialmente reconhecidos terão designação própria.

Art. 19. Todos os edifícios terão numeração própria com placa oficial em lugar visível e as partes autônomas, lojas, apartamentos, salas e grupos serão também devidamente numerados.

Art. 20. Só serão realizadas obras de abertura de logradouros públicos ou particulares mediante autorização prévia pelas repartições competentes, que deverão fiscalizar sua execução posterior, aplicando-se a presente determinação inclusive às permissionárias de serviços públicos.

Parágrafo único. Depende também da autorização de que trata este artigo a execução daquelas obras, quando realizadas por quaisquer órgãos públicos.

Art. 21. As reposições de pavimentação, realizadas pelas companhias ou empresas concessionárias de serviços públicos, entidades paraestatais, de economia mista ou qualquer órgão do Governo da União, diretamente ou por meio de empreiteiros, mas sob a sua responsabilidade, além das prescrições técnicas vigentes previstas para as obras executadas pelo Governo do Estado, deverão obedecer às normas que sobre o assunto determinem os regulamentos.

Art. 22. A construção e a manutenção dos passeios dos logradouros dotados de meios-fios são obrigatórias em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não, e serão feitas pelos respectivos proprietários, ressalvados os casos explicitamente definidos em regulamento.

Art. 23. A arborização e o ajardinamento dos logradouros públicos serão projetados e executados pelo Governo do Estado.

Parágrafo único. Nos logradouros abertos por particulares, correm por conta dos responsáveis a promoção e o custeio da respectiva arborização cujo projeto e fiscalização cabem todavia ao Governo do Estado.

Art. 24. Serão baixadas na forma prevista por esta lei, as disposições relativas a conservação e limpeza dos logradouros e precauções a serem observadas durante a execução das obras nele efetuadas, visando à segurança pública.

§ 1.º Nenhum material poderá permanecer na via pública além do tempo necessário à sua descarga e remoção, salvo quando se destinar a obras a serem realizadas no próprio logradouro.

§ 2.º VETADO.

§ 3.º A usurpação ou invasão da via pública, bem como a depredação ou destruição de quaisquer benfeitorias do Estado, sujeitará o infrator às penas que forem estabelecidas por lei.

Título II

Terrenos

Art. 25. A ninguém, pessoa física ou jurídica, é lícito efetuar, sem prévia autorização da repartição competente, o parcelamento ou remembramento de áreas dos imóveis de sua propriedade, estendendo-se a interdição deste artigo aos concessionários ou permissionários de serviços públicos.

§ 1.º A proibição acima estende-se a todos os atos relacionados com o parcelamento ou remembramento, mesmo que efetuados em juízo.

§ 2.º Embora satisfazendo às demais exigências desta lei, qualquer projeto de parcelamento ou remembramento poderá ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo órgão estadual competente, tendo em vista:

- 1 - o Plano de Desenvolvimento Urbano do Estado da Guanabara;
- 2 - o desenvolvimento da região;
- 3 - a defesa das reservas naturais;
- 4 - a preservação de pontos panorâmicos;
- 5- a manutenção de aspectos paisagísticos, todos eles a serem fixados na regulamentação pertinente ao zoneamento do Estado da Guanabara.

Art. 26. Além dos casos explicitamente previstos no artigo 25 não poderão ser executados, sem a prévia licença do órgão estadual competente, as seguintes obras nos terrenos:

- 1 - construção de muralha de sustentação;
- 2 - abertura, regularização, desvio, canalização, capeamento de valas ou cursos de água, perenes ou não;
- 3 - lançamento e canalização, para logradouros, das águas pluviais;
- 4 - consolidação e proteção contra erosões;
- 5 - terraplenagens;
- 6 - vedação e fechamento.

Art. 27. Os proprietários dos terrenos ficam obrigados à fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e medidas de precaução contra erosões de solo, desmoronamento e contra carreamento de terras, materiais, detritos e lixo para as valas, sarjetas ou canalizações públicas ou particulares e logradouros públicos.

Art. 28. Os danos, usurpação ou a invasão da via ou servidão públicas, bem como das galerias e cursos de água, perenes ou não, ainda que situados em terreno de propriedade particular, constatáveis em qualquer época, serão punidos.

Art. 29. Caso o imóvel onde se pretende efetuar atos dependentes de licença, esteja atingido por projeto de urbanização ou de modificação de alinhamento, deverão ser efetivados o recuo ou a investidura (conforme o caso) anteriormente à aceitação de obras ou concessão do "habite-se" (mesmo parcial).

Art. 30. Todas as vezes em que a licença a ser expedida importar na criação de logradouros públicos, deverá o proprietário do imóvel transferir para o Estado da Guanabara, antes da aceitação das obras, a propriedade das áreas reservadas para os mesmos logradouros acima, bem como a daquelas que devem ser doadas.

Parágrafo único. Só será permitida a construção em lote devidamente transcrito no Registro Geral de Imóveis e o seu aproveitamento será de acordo com a finalidade prevista nos planos de desenvolvimento do Estado.

Capítulo V

Título único

Das construções e edificações

Art. 31. Não poderão ser executadas, sem prévia licença do órgão estadual competente, obras de construção e reconstrução parcial ou total de edificações de qualquer natureza, bem como os consertos, reformas e modificações em prédios existentes.

Parágrafo único. Serão especificadas, na forma desta lei, as obras que dependem de simples comunicação e as que independem da mesma.

Art. 32. As regras disciplinadoras de iluminação e ventilação dos compartimentos e seus usos serão previstas na regulamentação desta lei que disporá, ainda, acerca dos preceitos relativos aos pisos, paredes, coberturas, fachadas, caixas-d'água, escadas, elevadores e outros elementos de edificação.

Art. 33. Nenhuma construção ou edificação, seja qual for a sua natureza, poderá ser feita sem que seja fornecido, pela repartição estadual competente, o termo de alinhamento, altura da soleira e as respectivas numerações.

Art. 34. Serão reguladas, na forma como prevê esta lei, as condições de obstrução transitória ou permanente de logradouros públicos e vistas panorâmicas, bem como as relativas a obras de qualquer espécie nas fachadas.

Art. 35. O dimensionamento das construções é função das condições peculiares às zonas, bem como dos índices da densidade demográfica e de aproveitamento, obedecendo às condições de segurança, higiene e estética, atendendo às necessidades de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos.

Art. 36. As obras de acréscimo, quer no sentido vertical, quer no horizontal, modificação ou melhoria das condições higiênicas dos prédios existentes serão executadas na forma prevista pelo regulamento, atendendo também ao que dispõem, nesse particular, os regulamentos de saúde e saneamento.

Art. 37. Nas demolições de qualquer natureza, além das medidas de higiene e segurança exigidas pela Consolidação das Leis do Trabalho e pelo Código de Saúde, serão observadas as disposições previstas pelo regulamento.

Parágrafo único. Ao verificar-se a paralisação de uma obra por prazo superior a dois meses, o terreno será fechado por muro, o passeio construído, devendo ser retirado qualquer material cuja queda possa ocasionar acidentes, e fechados os vãos da fachada.

Art. 38. Finda a execução de qualquer obra, com observância de todas as prescrições legais, deverá ser pedida e concedida a aceitação pela autoridade fiscalizadora.

Parágrafo único. Verificada a inobservância de qualquer prescrição legal, o pedido será indeferido e conseqüentemente aplicada a penalidade cabível.

Art. 39. Para a execução de qualquer obra será permitida a construção de andaimes fixos ou suspensos e obrigatória a construção de tapumes.

Art. 40. Os materiais empregados nas construções deverão obedecer às especificações dos laboratórios de ensaios de materiais, oficiais ou particulares, podendo o Governo do Estado dar força obrigatória às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e sob forma de regulamento complementar à presente lei, inclusive quanto a quaisquer outras normas da mesma ABNT.

Capítulo VI

Título único

Do movimento de terras e explorações

Art. 41. Para casos especiais, além das exigências usuais previstas na forma desta lei, o Poder Executivo poderá estabelecer normas específicas de acordo com a natureza do movimento de terras ou exploração e com as prescrições técnicas aconselháveis.

Capítulo VII

Título único

Das instalações

Art. 42. Para os efeitos desta lei, as instalações são divididas em instalações mecânicas em geral e instalações especializadas.

Art. 43. As disposições desta lei deverão abranger as condições para o assentamento e o funcionamento das instalações a que se refere o artigo 44.

Art. 44. O assentamento de instalações, seja para fins industriais ou comerciais, seja para uso particular, está sujeito a licença na forma prevista por esta lei.

Parágrafo único. Para o assentamento de instalações a que se refere este artigo, deverão ser atendidas em todos os casos as recomendações das regulamentações de zoneamento, saúde e segurança do trabalho.

Art. 45. As instalações estão subordinadas às seguintes disposições referentes à sua fiscalização:

- 1 - disposições relativas às declarações;
- 2 - disposições relativas aos certificados;
- 3 - disposições relativas às condições de instalação e funcionamento;
- 4 - disposições relativas a profissionais e firmas.

Capítulo VIII

Título único

Das multas e penalidades

Art. 46. As infrações às disposições da presente lei e de sua complementação serão punidas com multas e outras sanções, como o embargo de obras, a demolição, o desmonte e outros, conforme escalonamento de penalidades que a regulamentação determinará.

§ 1.º As multas serão proporcionais ao valor das obras ou instalações executadas ilegalmente e as demais fixadas em tabela própria, que poderá ser atualizada em cada exercício.

§ 2.º Nas reincidências ou no não cumprimento das intimações, após a aplicação da primeira multa, as demais serão aplicadas em dobro.

Art. 47. No caso de haver duplicidade de autuação, prevalecerá o auto da data mais antiga e, se a data for a mesma, prevalecerá o da Secretaria de Obras Públicas e depois o da circunscrição fiscal.

Art. 48. A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de consumada a infração.

Art. 49. O pagamento de multa não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras ou instalações executadas sem licença ou demoli-las e desmontá-las.

Capítulo IX

Título único

Anúncios

Art. 50. VETADO.

Art. 51. VETADO.

Art. 52. VETADO.

Capítulo X

Título único

Disposições finais

Art. 53. Quando, em decorrência de obra ou de quaisquer fenômenos que alcançam a propriedade imobiliária privada, se configurar ameaça à integridade física de pessoas ou bens, o Estado poderá adotar, à sua custa, todas as medidas que se fizerem necessárias, sempre que não forem elas executadas pelos responsáveis diretos ou proprietários, nos prazos constantes das respectivas intimações, cobrando dos mesmos os custos que houver suportado, acrescidos de correção monetária e de multa de 20% (vinte por cento), sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

§ 1.º VETADO.

§ 2.º VETADO.

Art. 54. A ocupação, para fins comerciais, de calçadas — empachamento — será concedida a critério da autoridade competente na área do serviço de fiscalização, observadas as peculiaridades de cada ponto de comércio e de cada região.

Parágrafo único. VETADO.

Art. 55. VETADO.

Parágrafo único. VETADO.

Art. 56. VETADO.

§ 1.º VETADO.

§ 2.º VETADO.

§ 3.º VETADO.

§ 4.º VETADO.

§ 5.º VETADO.

§ 6.º VETADO.

§ 7.º VETADO.

§ 8.º VETADO.

Art. 57. VETADO.

Parágrafo único. VETADO.

Art. 58. A partir da data indicada no artigo 59 ficam revogados todos os atos (leis, decretos, portarias, ordens de serviço) ou parte desses atos que digam respeito à matéria tratada por esta lei e pelo regulamento a ser baixado pelo Poder Executivo e que colidam com o que for determinado por esses últimos diplomas.

Art. 59. Esta lei entrará em vigor cento e oitenta dias após sua publicação, simultaneamente com os atos normativos complementares.

§ 1.º Os expedientes administrativos formados até a data do início da vigência desta lei serão decididos de acordo com a legislação anterior, desde que não sejam arquivados ou caiam em perempção.

§ 2.º Os alvarás de licença de obras não iniciadas não poderão ser prorrogados ou revalidados sem obedecer às disposições desta lei.

Rio de Janeiro, GB, 11 de dezembro de 1967; 79.º da República e 8.º do Estado da Guanabara.

FRANCISCO NEGRÃO DE LIMA

ÁLVARO AMERICANO

RAIMUNDO DE PAULA SOARES

ARMANDO SALGADO MASCARENHAS

HILDEBRANDO MONTEIRO MARINHO

GONZAGA DA GAMA FILHO

DARIO COELHO

MÁRCIO DE MELO FRANCO ALVES

JOSÉ BONIFÁCIO DINIS DE ANDRADA

HUMBERTO BRAGA

VÍTOR DE OLIVEIRA PINHEIRO

COTRIM NETO

MÍLTON MENDES GONÇALVES

CARLOS ROCHA MAFRA DE LAET

DOEG de 13/12/1967

Retificado nos DOEG de 18/12/1967 e 19/12/1967