

**DECRETO N º 1321 DE 25 DE NOVEMBRO DE 1977**

Estabelece normas relativas a edificações, grupamentos de edificações e urbanização aplicáveis a empreendimentos de interesse social, nas Áreas de Planejamento definidas pelo PUB-RIO e dá outras providências.

**O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor,

DECRETA:

**Art. 1º** - As normas relativas a edificações, grupamentos de edificações e urbanização, previstas neste decreto, aplicam-se às zonas residenciais (ZR) e aos respectivos centros de bairro (CB) das áreas de planejamento 3 e 5 definidas pelo PUB-RIO, situadas na X (Ramos), XI (Penha), XII (Inhaúma), XIII (Méier), XIV (Irajá), XV (Madureira), XVII (Bangu), XVIII (Campo Grande), XIX (Santa Cruz), XXII (Anchieta), XXV (Pavuna) e XXVI (Guaratiba) Região Administrativa.

*(Artigo 1º, caput, com redação dada pelo Decreto 5280, de 23-8-1985)*

*Parágrafo único* - Estas normas só se aplicam quando, cumulativamente, a área livre no lote for igual ou superior a 50% (cinquenta por cento), a área útil das unidades residenciais for igual ou inferior a 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e as edificações forem afastadas das divisas.

**Art. 2º** - Nos grupamentos de edificações, a extensão máxima da via Interior para veículos, sempre considerado o seu início no alinhamento do logradouro, não poderá exceder de 120,00m (cento e vinte metros).

§ 1º - O número de unidades residenciais das edificações que tiverem acesso pelo trecho da via interior para veículos além de 100,00 m (cem metros) do alinhamento do logradouro, não poderá ultrapassar de 30% (trinta por cento) do número total de unidades residenciais do grupamento de edificações.

§ 2º - As edificações residenciais multifamiliares ou unifamiliares poderão distar até 30,00m (trinta metros) da via interior para veículos pela qual tiver acesso.

§ 3º - A largura mínima da via Interior descoberta para veículos (caixa de rolamento), não consideradas as edificações com frente para logradouro público, que distem até 20,00m (vinte metros) deste e tenham acesso direto pelo mesmo, será:

I - 5,00m (cinco metros) para acesso até 200 (duzentas) unidades residenciais;

II - 6,00m (seis metros) para acesso a mais de 200 (duzentas) unidades residenciais;

III - 9,00m (nove metros) para acesso a mais de 500 (quinhentas) unidades residenciais.

**Art. 3º** - Nos grupamentos residenciais, as edificações residenciais multifamiliares ou mistas, afastadas das divisas, poderão ficar justapostas duas a duas, tendo acessos independentes. Neste caso, as dimensões máximas de projeção horizontal do conjunto formado pelas duas edificações serão as mesmas

## REVOGADO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 270 DE 16 DE JANEIRO DE 2024

---

fixadas para uma só edificação afastada das divisas, pelos parágrafos do artigo 88 do Regulamento de Zoneamento e pelo artigo 13 deste Decreto.

**Art. 4º** - Nos grupamentos residenciais, as edificações unifamiliares poderão ficar justapostas duas a duas, com acessos independentes.

**Art. 5º** - No grupamento de edificações com mais de 7 (sete) unidades residenciais ou área total de construção superior a 800,00m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) poderá existir apenas um local para a administração de todo o grupamento, cuja área obedecerá as condições da alínea "c" do artigo 10 do Regulamento de Construções e Edificações, localizada em edificação própria, afastada ou não das divisas, ou numa das edificações do grupamento.

§ 1º. - Também poderá existir mais de um local para a administração, correspondendo, cada local, a um determinado número de edificações do grupamento. Neste caso, cada local obedecerá as condições da alínea "c" do artigo 10 do Regulamento de Construções e Edificações, tendo área proporcional à área total de construção das correspondentes edificações e podendo ficar localizado em edificação própria, afastada ou não das divisas ou numa das correspondentes edificações do grupamento.

§ 2º. - Nos casos previstos no "caput" deste artigo e no parágrafo anterior, será dispensável local para administração em cada edificação.

**Art. 6º** - No caso de grupamento ou de conjuntos integrados de grupamentos e edificações, em uma mesma área de terreno, formando condomínios autônomos, poderão existir um ou mais centros comunitários, na mesma área, comuns aos diversos grupamentos.

*Parágrafo único* - Admitir-se-á que o local para administração de cada grupamento, cuja existência é obrigatória, tenha área inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) da área construída do respectivo grupamento, desde que:

I - O local para a administração de cada grupamento tenha, no mínimo 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);

II - A área total dos locais para a administração e dos centros comunitários seja sempre igual ou maior que 0,5% (cinco décimos por cento) da área total construída dos grupamentos.

**Art. 7º** - O pavimento de uso comum será dispensável nos grupamentos de edificações quando estes forem dotados, em outros locais dos respectivos lotes, das condições previstas no art. 132 do Regulamento de Construções e Edificações, aprovado pelo Decreto "E" n. 3800, de 20 de abril de 1970.

§ 1º. - Na edificação residencial multifamiliar, mesmo quando única no lote, que tenha o pavimento térreo destinado a estacionamento ou guarda de veículos e também acesso, nele poderão ser localizados o compartimento destinado à administração, a área de recreação e as dependências do zelador desde que:

1 - O pavimento térreo fique limitado à projeção dos pavimentos superiores e não seja fechado;

2 - a área de recreação fique completamente isolada da área de estacionamento ou guarda de veículos, admitindo-se que este isolamento seja por muretas ou gradis com altura mínima de 0,70m (setenta centímetros);

3 - acesso, dependência do zelador, da administração e de recreação ocupem no máximo 50% (cinquenta por cento) da projeção dos pavimentos superiores.

## REVOGADO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 270 DE 16 DE JANEIRO DE 2024

---

§ 2º - No caso previsto no § 1º. deste artigo também será dispensável o pavimento de uso comum.

*(Artigo 7º com redação dada pelo Decreto 2667, de 27-6-1980)*

**Art. 8º.** - Nas edificações residenciais multifamiliares até 6 (seis) pavimentos residenciais sobre 1 (um) pavimento de uso comum ou sobre 1 (um) pavimento garagem (observado o disposto no artigo anterior e seu parágrafo único), os elevadores poderão parar em pavimentos alternados ou em níveis intermediários aos pavimentos, respeitadas as disposições do Código de Segurança Contra Incêndio ou Pânico aprovado pelo Decreto Estadual n. 891, de 21 de setembro de 1976.

§ 1º. - No caso dos elevadores pararem em pavimentos alternados, o pavimento térreo, de acesso, será obrigatoriamente servido por elevador.

§ 2º. - No caso dos elevadores pararem em níveis Intermediários aos pavimentos, não poderá haver desníveis superiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre o piso de um pavimento e os pisos dos respectivos halls dos elevadores imediatamente acima e abaixo desse pavimento.

**Art. 9º.** - Ficam isentas de elevadores as edificações residenciais multifamiliares com até 5 (cinco) pavimentos e mais 1 (um) pavimento de uso comum ou 1 (um) pavimento-garagem, quando não houver pavimento de uso comum, desde que adotada a altura de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para os diversos pavimentos, não se admitindo outro pavimento de qualquer natureza e não se aplicando, em hipótese alguma, o disposto no art. 120 do Regulamento de Zoneamento.

*(Artigo 9º com redação dada pelo Decreto 2667, de 27-6-1980)*

**Art. 10** - Nas edificações residenciais multifamiliares com até 5 (cinco) pavimentos e mais 1 (um) pavimento de uso comum ou 1 (um) pavimento-garagem, quando não houver pavimento de uso comum, que não observarem a altura para os diversos pavimentos, fixada no artigo anterior, será tolerada a existência de apenas 1 (um) elevador.

*(Artigo 10 com redação dada pelo Decreto 2667, de 27-6-1980)*

**Art. 11** - Nos grupamentos residenciais, as edificações residenciais multifamiliares ou mistas servidas apenas por escadas ou rampas, serão dispensados os halls em cada pavimento e o hall de acesso não poderá ter largura inferior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

**Art. 12** - Para as unidades: residenciais, ficam permitidas as dimensões mínimas de vaga de veículo com 2,50m x 5,00m (dois metros e cinquenta centímetros por cinco metros), dispensando-se o atendimento do "caput" do artigo 156 do Regulamento de Zoneamento, desde que comprovado, através de planta, que a ocupação de cada vaga possa ser feita livremente, sem qualquer interferência com as áreas destinadas às demais vagas.

§ 1º - O cálculo do número mínimo de vagas de veículos exigido para as unidades residenciais de edificações residenciais multifamiliares, localizadas em ZR-5 das Regiões Administrativas citadas no art. 1º e em ZR-4 da X (Ramos), XI (Penha), XIV (Irajá), XVII (Bangu), XVIII (Campo Grande), XIX (Santa Cruz), XXII (Anchieta) e XXVI (Guaratiba) Região Administrativa, será feito com base nas condições indicadas no seguinte quadro:

## REVOGADO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 270 DE 16 DE JANEIRO DE 2024

Unidades residenciais com área útil	Vaga por unidade
Até 50m <sup>2</sup>	1:4
Maior que 50m <sup>2</sup> até 70m <sup>2</sup>	1:3

(Parágrafo 1º com redação dada pelo Decreto 5280, de 23-8-1985)

§ 2º. - Nos Centros de Bairro - CB das ZR-4 e ZR-5 das Regiões Administrativas citadas no parágrafo anterior, o cálculo do número mínimo de vagas de veículos exigido para as unidades residenciais das edificações residenciais multifamiliares será feito com base nas condições indicadas no seguinte quadro:

Unidades residenciais com área útil	Vaga por unidade
Até 50m <sup>2</sup>	1:2
Maior que 50m <sup>2</sup> até 70m <sup>2</sup>	1:1

§ 3º - Nos demais ZR e CB de ZR das Regiões Administrativas citadas no artigo 1º. aplica-se no que se refere ao número mínimo de vagas de veículos uma vaga por unidade residencial seja qual for sua área útil até 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

**Art.13** - Na determinação das dimensões máximas da projeção horizontal das edificações residenciais murtfamiliares e da parte destinada a unidades residenciais das edificações mistas, além dos casos previstos nos parágrafos do artigo 88 do Regulamento de Zoneamento, uma dimensão poderá exceder de 40,00m (quarenta metros) desde que seja observado o perímetro máximo de 150,00m (cento e cinquenta metros) considerando-se, para este perímetro, a figura formada pelos planos mais externos das fachadas.

**Art. 14** - As unidades residenciais poderão atender às seguintes condições:

I - A soma das áreas da sala e cozinha será, no mínimo, igual a 16,00m<sup>2</sup> (de-zesseis metros quadrados), observadas às seguintes áreas mínimas:

Compartimento	Área (m <sup>2</sup> )
Sala.....	10,00
Cozinha .....	3,40

Dentro do mínimo de 16,00 m<sup>2</sup> (dezesesseis metros quadrados) poderá ser incluída uma área de serviço, com área mínima de 1,50 m<sup>2</sup>.

II - A área útil dos dormitórios obedecerá às seguintes condições, quanto às dimensões mínimas:

Unidades com 1 dormitório	8,00 m <sup>2</sup>
Unidades com 2 dormitórios (soma das áreas)	15,00 m <sup>2</sup>
Unidades com 3 dormitórios (soma das áreas)	22,00 m <sup>2</sup>

Unidades com 4 dormitórios (soma das áreas) 30,00 m<sup>2</sup>

Nas unidades com até 4 dormitórios, a área útil mínima delas será de 8,00 m<sup>2</sup> (oito metros quadrados), tolerando-se apenas um com área útil mínima de 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados).

Nas unidades com mais de 4 dormitórios, os excedentes a este número terão área útil mínima de 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados). O compartimento de serviçais (apenas um), previsto no artigo 142 do Regulamento de Construções e Edificações, poderá ser reversível, admitindo-se também acesso pela parte social, quando iluminado e ventilado por prisma de iluminação e ventilação PIV.

III - A altura mínima dos compartimentos habitáveis poderá ser de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e a dos não habitáveis poderá ser de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

IV - A área útil mínima das unidades residenciais será da 28,00 m<sup>2</sup> (vinte e oito metros quadrados).

**Art. 15** - Nos empreendimentos de interesse social promovidos pela CEHAB-RJ ou destinados às Cooperativas Habitacionais assessoradas pelo INOCOOP-RJ será permitida a concessão de licença para execução das obras de urbanização do loteamento, após a aprovação de projetos de arruamento e loteamento, depois da publicação no Diário Oficial o termo da vinculação.

*Parágrafo único* - As averbações, no Registro de Imóveis, da certidão do loteamento e do termo de vinculação poderão ser apresentadas até a aceitação das obras do loteamento.

**Art. 16** - Será permitida a construção, em caráter provisório, de edificações protótipos, idênticas às constantes do projeto visado, com a finalidade de exibição, aos futuros mutuários, das unidades a construir ou em construção.

**Art. 17** - Será permitida à CEHAB-RJ construir habitações especiais, de caráter transitório, denominadas unidades de triagem, não destinadas à venda, cujos projetos de arquitetura e urbanização tenham características próprias não previstas na legislação. Tais habitações têm por finalidade dar atendimento às famílias removidas das favelas, que não possuam condições sócio-econômicas para adquirirem casas ou apartamentos oferecidos pela CEHAB-RJ, dentro do Plano Nacional de Habitação.

**Art. 18** - Será permitida à CEHAB-RJ construir edificações residenciais unifamiliares constituídas, cada uma, por um núcleo embrião formado por 1 (um) compartimento habitável, 1 (uma) cozinha e 1 (um) banheiro, com a previsão de sua evolução para 2 (dois) ou mais compartimentos habitáveis, de acordo com projetos padrões.

**Art. 19** - Os projetos destinados a Cooperativas Habitacionais assessorados pelo INOCOOP-RJ poderão ser visados com base nas disposições contidas nestas normas, mesmo que as cooperativas interessadas não tenham ainda adquirido os respectivos terrenos, desde que tais projetos sejam assinados pelos então proprietários desses terrenos, com a apresentação da certidão de Registro de Imóveis, em nome desses proprietários.

*Parágrafo único* - Em tais casos, a expedição das guias de licenciamento das obras ficará condicionada à aquisição dos respectivos terrenos pelas cooperativas interessadas, não incidindo, sobre o projeto visado, qualquer nova disposição geral, pelo prazo de 18 (dezoito) meses após a data do visto do projeto.

**Art. 20** - As disposições dos artigos 12 e 14 aplicam-se à unidade residencial unifamiliar cuja área útil seja igual ou inferior a 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), quando única no lote, mesmo que se trate de edificação não afastada das divisas e que a área livre mínima no lote seja inferior a 50% (cinquenta por cento), independentemente da zona em que se situe, nas Regiões Administrativas citadas no artigo 1º. do presente decreto.

## REVOGADO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 270 DE 16 DE JANEIRO DE 2024

---

**Art. 21** - Na Zona Especial ZE-9 deverão ser obedecidas as condições expressas no Decreto n. 1.299, de 16 de novembro de 1977.

*Parágrafo único* - O disposto neste artigo não se aplica aos lotes situados na Zona Residencial 5 (ZR-5) nos bairros de Inhaúma, Engenho da Rainha e Tomás Coelho, da XII Região Administrativa (Inhaúma), e aos lotes situados nas Regiões Administrativas de Irajá (XIV), Anchieta (XXII) e Pavuna (XXV), para edificações afastadas das divisas, até 6 (seis) pavimentos).

*(Parágrafo único acrescentado pelo Decreto 2286, de 18-9-1979 e com redação dada pelo Decreto 10062 de 13-3-1991)*

**Art. 22** - As condições de urbanização e edificações não previstas expressamente no presente decreto obedecerão à legislação em vigor para a zona e a Região Administrativa em que se situar o imóvel.

**Art. 23** - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto "E" n. 7.467, de 23 de outubro de 1974, bem como as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 1977.

MARCOS TAMOYO

César Seroa da Motla

Samuel Szyglic

Orlando Feliciano Leão

DORJ de 07/03/78