

Decreto n.º 5281 de 23 de agosto de 1985

Simplifica normas e critérios para construção e aceitação de edificações residenciais unifamiliares e dá outras providências.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista o que consta do processo n.º 02/301/85,

DECRETA:

Art. 1.º - Para os fins do presente decreto, considera-se unidade residencial de edificação unifamiliar aquela constituída, no mínimo, de 1 (um) compartimento habitável, 1(um) banheiro e 1(uma) cozinha, dispensada a exigência de área mínima útil.

Art. 2.º - Nos locais onde é permitido apenas o uso residencial unifamiliar, a altura total das edificações residenciais unifamiliares não será superior a 11,00m (onze metros) incluindo todos os elementos construtivos (coroamento com caixas d'água, telhado, casas de máquinas, equipamentos de sistema de exaustão mecânica e condicionamento de ar e outros) , prevalecendo as condições mais restritivas fixadas por PAL ou por decreto.

Parágrafo único – Nos demais locais serão permitidos o número de pavimentos e a altura determinados para as edificações residenciais multifamiliares desde que respeitadas as demais condições impostas pela legislação edilícia em vigor.

(Artigo 2º e seu parágrafo único com redação dada pelo Decreto 8282, de 22-12-1988)

Art. 3.º - As edificações residenciais unifamiliares terão afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros) em relação ao alinhamento do logradouro.

Parágrafo único – Excetuam-se os seguintes casos:

I – as edificações situadas em ZR-1, que terão o afastamento frontal no mínimo de 5,00m (cinco metros), salvo nos lotes de 6ª e 7ª categorias;

II – em locais onde não seja exigido afastamento frontal;

III – em locais onde seja exigido afastamento frontal superior ao fixado no “caput” deste artigo, determinado por Projeto de Alinhamento (PA) ou decreto.

Art. 4.º - Os afastamentos laterais e de fundos mínimos, quando exigidos, bem como os prismas de iluminação e ventilação, terão, dimensões mínimas de:

I – 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para as edificações de até 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de altura;

II – 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para as edificações com altura superior a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único – Excetuam-se os banheiros, cozinhas e áreas de serviço das edificações com altura superior a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) que poderão ter dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

(Parágrafo único com redação dada pelo Decreto 5647, de 30-12-1985)

Art. 5.º - As edificações nos lotes respeitarão as taxas de ocupação máximas constantes do quadro seguinte:

	Zonas	Demais
Região Administrativa	ZR-ZT	Zonas
I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX	70%	70%
VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XV	60%	70%

§ 1.º - Não se incluem no disposto no caput deste artigo as áreas referidas no § 5.º do art. 91 do Regulamento de Zoneamento, aprovado pelo Decreto n.º 322, de 3 de março de 1976, e nas que constituam objeto de decretos específicos que estabeleçam condições locais de uso e ocupação do solo.

§ 2.º - Nos lotes com área inferior a 160m² (cento e sessenta metros quadrados) a taxa de ocupação máxima permitida será de 80% (oitenta por cento).

§ 3.º - A taxa de ocupação máxima nos lotes localizados no Bairro de São Conrado, da VI Região Administrativa – Lagoa, será de 50% (cinquenta por cento), exceto na Zona Especial – 1 (ZE-1).

(§ 3º com redação dada pelo Decreto 5647, de 30-12-1985)

Art. 6.º - Será exigida somente 1 (uma) vaga de veículos qualquer que seja a área útil da unidade, o número de compartimentos habitáveis e a Região Administrativa em que se localize.

§ 1.º - Os locais para estacionamento ou guarda de veículos poderão ocupar o afastamento frontal mínimo exigido, desde que descobertos.

§ 2.º - O espaço reservado efetivamente a cada veículo terá no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento.

Art. 7.º - As edificações residenciais unifamiliares deverão apresentar condições suficientes de higiene, segurança e habilidade e não poderão constituir cortiço ou estalagem.

Parágrafo único – Todo e qualquer compartimento deverá ter comunicação com o exterior através dos vãos pelos quais se fará a iluminação e ventilação, exceto as instalações sanitárias e as circulações, que poderão se comunicar com o exterior através de dutos.

Art. 8.º - As edificações residenciais unifamiliares ficam dispensadas das exigências mínimas de dimensionamento de reservatório de água, largura, comprimento e altura das circulações (horizontal e vertical) e áreas, largura, altura de vãos de acessos dos compartimentos e dos vãos de iluminação e ventilação.

(Artigo 8º com redação dada pelo Decreto 5647, de 30-12-1985)

Art. 9.º - As áreas de varandas ou terraços, reentrantes ou não, abertos, cobertos ou descobertos não serão computadas na taxa de ocupação.

Parágrafo único – As varandas e os terraços não poderão ocupar o afastamento frontal mínimo, podendo ocupar os afastamentos laterais e de fundos desde que abertos e cobertos por telha vã.

Art. 10 - *(Revogado pelo Decreto 7002, de 7-10-1987)*

Art. 11 – Os pedidos de licença para construção de edificações residenciais unifamiliares serão feitos por meio de requerimento e deverão ser obrigatoriamente instruídos com os seguintes documentos:

I- compromisso de compra e venda registrado no Registro de Imóveis, relativo à aquisição do lote onde constem suas dimensões, ou qualquer outro documento que supra esta exigência, inclusive projeto aprovado de loteamento, remembramento e desmembramento (PAL);

II- papeleta de informações para edificações, do órgão competente da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

III- formulário especial para licenciamento, conforme modelo anexo a este decreto;

IV- comprovante de registro dos profissionais no órgão competente da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

V- quitação do Imposto Predial ou Territorial Urbano;

VI- projeto de remembramento ou desmembramento aprovado, quando for o caso.

§1.º - Sem prejuízo do que estabelecem as demais normas deste decreto, as edificações unifamiliares ficam dispensadas da apresentação de projeto.

§2.º - O disposto no caput e no § 1.º deste artigo não se aplica ao licenciamento de edificações residenciais unifamiliares em lotes que apresentem as seguintes características, sendo neste caso exigido projeto completo de acordo com a legislação em vigor:

1- esteja situado em terrenos acidentados ou em encostas, ou que seja cortado por cursos de água, valas, córregos e riachos canalizados ou não;

2- esteja situado em área submetida a regime de proteção ambiental;

3- esteja situado em área tombada ou em vizinhança de bem tombado.

§3.º - O disposto no caput e no §1.º deste artigo se aplica às edificações em lotes sujeitos a desapropriação parcial, a recuo ou investidura, ou esteja atingido por área ou faixa “non aedificandi”, desde que atendidas as respectivas exigências.

Art.12 – A licença será válida a partir da data do pagamento, com prazo de validade de até 12 (doze) meses, renovável desde que a obra tenha sido iniciada.

(Artigo 12 com redação dada pelo Decreto 5647, de 30-12- 1985)

Art. 13 – As obras de reforma ou de modificação interna ou de fachada, sem acréscimo de área, ficam dispensadas de licença.

Parágrafo único – O disposto neste artigo não se aplica às edificações situadas em área submetida a regime de proteção ambiental, em área tombada ou em vizinhança de bem tombado, ou ainda em lotes sujeitos a desapropriação total ou parcial, a recuo ou investidura, ou que esteja atingido por área ou faixa “non aedificandi”.

(Parágrafo único com redação dada pelo Decreto 5647, de 30-12-1985)

Art.14- O alvará e o projeto visado, quando for o caso, deverão ser mantidos sempre no local da obra.

Art.15 – Do formulário especial de pedido de licença constarão os seguintes elementos:

I – local da obra;

II – nome, endereço, telefone e assinatura do proprietário ou adquirente do terreno;

III - nome, endereço, profissão números de inscrição no CREA e na O/DED dos profissionais responsáveis pelo projeto (PRPA) e pela execução de obra (PREO) e suas assinaturas, declarando que o projeto e a construção obedecerão à legislação vigente na data da licença;

IV – área do lote, área total construída, taxa de ocupação, altura da edificação e número de pavimentos;

V - número de compartimentos de edificação e número de vagas de estacionamento

VI - lote foreiro ou não;

VII - planta de situação da edificação no lote com indicação da escala, das dimensões do lote e da edificação, dos afastamentos frontal, das divisas e de fundos, cota de soleira da edificação e RN do meio-fio do logradouro na testada do terreno e indicação gráfica de vaga de estacionamento de veículo;

VIII – cálculo do valor da taxa de licença;

IX - data e assinatura da aprovação da licença no O/DED com a respectiva numeração;

X – termo de responsabilidade civil do proprietário ou adquirente;

(Inciso X com redação dada pelo Decreto 5647, de 30-12-1985)

XI – termo de responsabilidade profissional do PREO e do PRPA.

(Inciso XI com redação dada pelo Decreto 5647, de 30-12-1985)

Art.16 – Para concessão de prorrogações, fica estabelecido que obra iniciada é aquela que estiver com as suas fundações concluídas.

Art.17 – As licenças das edificações residenciais unifamiliares aprovadas de acordo com os projetos padronizados da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos ou com até 80,00m² (oitenta metros quadrados) de área total de construção em lotes de 6^a ou 7^a categoria, e desde que tenham apenas 1 (um) pavimento, ficam isentas do pagamento e o requerente dispensado da apresentação dos responsáveis técnicos (PREO E PRPA).

Art. 18 – Após o termino da obra, deverá ser solicitado pelo titular do processo, por meio de requerimento apresentado ao órgão municipal competente, a “DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO DA OBRA”.

§ 1.º - O requerimento deve ser acompanhado dos seguintes documentos:

1- declaração dos órgãos municipais e estaduais competentes relativa às ligações nas redes públicas de abastecimento de água potável, de esgoto sanitário e de águas pluviais, nos termos dos regulamentos respectivos;

2- prova, quando couber, da assinatura do termo de recuo;

3- declaração do responsável comprovando o plantio de mudas de árvores ou seu fornecimento para plantio à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, no caso de edificações com área total construída superior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados);

4- A averbação no Registro de Imóveis do remembramento ou do desmembramento, quando for o caso.

(Item 4 com redação dada pelo Decreto 5647, de 30-12-1985)

§2.º - A “Declaração de Aceitação de Obra” será concedida pelo órgão municipal competente, depois de ter sido verificada estar a obra completamente concluída, em obediência às informações prestadas no formulário especial de licença, ou do projeto aprovado, quando for o caso, o passeio construído, colocada a placa de numeração e a documentação referida no parágrafo anterior completa.

§3.º - A “Declaração de Aceitação da Obra” será fornecida pelo órgão municipal competente, com a discriminação das benfeitorias incorporadas ao terreno.

§4.º - Para fins de inscrição do imóvel no Registro Fiscal será feita, a remessa “ex-officio,” pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos à Secretaria Municipal de Fazenda, da 2^a (segunda) via da “Declaração de aceitação da Obra”, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

Art.19 – O disposto nos arts. 11 a 18 deste decreto é opcional e não se aplica aos grupamentos de edificações residenciais unifamiliares.

Art. 20 – Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 23 de agosto de 1985 – 421.º de Fundação da Cidade.

MARCELLO ALENCAR

Arnaldo de Assis Mourthé

Ivan Mota Lagrota

Luís Edmundo H. B. da Costa Leite

DORJ de 26/08/85