

Câmara Municipal de Quatis

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LEI Nº 005, DE 28 DE JANEIRO DE 1993.

EMENTA: INSTITUI A LEI DE EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE QUATIS, EM CARÁTER TRANSITÓRIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Quatis, no Estado do Rio de Janeiro, aprova e, o Prefeito Municipal, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista o disposto no Artigo 37, inciso IX da Constituição Federal, sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei tem a finalidade de Instituir, em caráter transitório, as normas gerais e padrões sobre as Edificações nas áreas urbanas do Município de Quatis.

Art. 2º - O exercício da construção de imóveis dependerá da anuência prévia da Prefeitura Municipal, respeitado o disposto nesta Lei e na Legislação complementar pertinente.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal fiscalizará o estrito cumprimento das normas e exigências às atividades referidas na caput deste artigo.

CAPÍTULO II DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Câmara Municipal de Quatis

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º - As obras de construção, reforma e acréscimo, públicas ou privadas, realizadas no Município serão precedidas de aprovação de projeto, so licitada através de ofício à Prefeitura Municipal, conforme dispõe a Seção II.

Parágrafo Único - Examinado e aprovado o projeto, a Prefeitura, através de seu órgão competente expedirá o Alvará de Licença sem o qual nenhuma obra poderá ser iniciada.

Art. 4º - Ficam dispensadas de aprovação do projeto, estando contu do sujeitas ao licenciamento, os seguintes casos:

I - edificações residenciais unifamiliares com área de construção até 50,00m² (cinquenta metros quadrados), conforme projeto padrão, à disposição na Prefeitura;

II - telheiros e outras edificações de usodoméstico com área até 20,00m² (vinte metros quadrados);

III - acréscimos de áreas até 20,00m² (vinte metros quadrados);

IV - demolição de qualquer construção.

Parágrafo Único - A normatização da distribuição, assim como o desenvolvimento dos projetos citados no Inciso I, deste Artigo, estará a cargo da Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços Públicos, a quem ainda caberá dar orientação técnica em cada caso.

Art. 5º - Durante todo o período de execução, a obra está sujeita à fiscalização do órgão competente da Prefeitura Municipal, devendo para tanto ser mantida no local a documentação correspondente.

Art. 6º - Concluída a obra será requerida à Prefeitura, vistoria para fins de "Habite-se".

SEÇÃO II

DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 7º - Os profissionais habilitados nos termos da Legislação Federal para projetar, administrar e executar obras de construção civil deverão ser registrados no cadastro próprio da Prefeitura Municipal de Quatis e somente esses podem ser responsáveis por qualquer projeto ou construção no Município.

Art. 8º - O pedido de Licença para obra será solicitado pelo interessado à Prefeitura Municipal, instruído dos seguintes itens:

I - requerimento em formulário padrão fornecido pela Prefeitura Municipal;

II - título de propriedade, comprovante de compra e venda ou recibo;

III - projeto de arquitetura, em duas cópias no mínimo, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico legalmente habilitado, contendo pelo menos:

a) planta de situação da edificação, na escala mínima de 1:500 indicando os imóveis confrontados, distância do alinhamento do logradouro e nível do piso do pavimento térreo, em relação ao passeio construído ou projetado, além das informações sobre o lote a ser ocupado;

b) planta baixa de cada pavimento na escala de 1:50, admitindo-se escala mínima de 1:100;

c) cortes transversais e longitudinais na escala mínima de 1:100 passando obrigatoriamente pelo compartimento sanitário;

d) elevações na escala mínima de 1:100 com os elementos que compõem as fachadas para os logradouros;

e) planta de cobertura na escala de 1:100.

IV - indicação das partes a construir ou a demolir, no caso de obras de modificação e acréscimo.

SEÇÃO III
DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

Art. 9 - Toda obra de construção, ampliação ou reforma deverá apresentar tapume no alinhamento predial, com altura mínima de 2,00m (dois metros), podendo avançar até $\frac{2}{3}$ (dois terços) da largura do passeio, quando a obra for no alinhamento predial.

Art. 10 - É facultativo a construção de muros, gradil ou cercas no alinhamento oficial dos lotes edificados.

Art. 11 - As marquises poderão se projetar sobre o passeio obedecendo as seguintes condições:

I - estrutura em balanço sem apoio no passeio.

II - face externa do balanço projetado sobre o passeio afastado no mínimo 0,80m (oitenta centímetros) do alinhamento do meio fio;

III - caimento para escoamento de águas pluviais sem despejo direto sobre o passeio;

IV - altura em relação ao piso de no mínimo 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

Art. 12 - A fundação das construções deverá ser executada de acordo com as disposições das Normas Técnicas Brasileiras sobre projetos e execução de fundações (NBR 6122/80), não podendo avançar sob ou sobre o passeio ou imóveis vizinhos.

Art. 13 - As paredes de simples vedação, sem função estática, poderão ter espessura mínima de 0,10m (dez centímetros) e as externas, assim como'

Câmara Municipal de Quatis

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

as que separam unidades autônomas de uma edificação, espessura acabada de 0,15m (quinze centímetros).

Art. 14 - As partes da edificação que não forem vedadas, tais como sacadas, varandas e similares, deverão dispôr de guarda-corpo com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros).

Art. 15 - Os pisos e pavimentos das edificações deverão obedecer aos índices de resistência ao fogo, isolamento térmico e acústico; resistência e impermeabilidade adequados às finalidades dos compartimentos.

Art. 16 - A cobertura das edificações deverá ser de telhas de barro sustentadas por armação de madeira, com inclinação adequada, exceto galpões, instalações industriais e especiais, especificamente liberadas pela Prefeitura.

Art. 17 - As fachadas das edificações deverão apresentar bom acabamento em todas as partes visíveis e receber tratamento arquitetônico adequado, considerando seu compromisso com a paisagem urbana.

Art. 18 - Em toda edificação, os compartimentos, onde estiverem previstos o preparo, o manuseio ou o depósito de alimentos, a guarda de drogas, o aviamento de receitas, a aplicação de injeções ou tratamento-curativo, o depósito de lixo, assim como as destinadas a banheiros de qualquer natureza, os pisos e paredes serão revestidos com acabamento liso, lavável e impermeável até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 19 - As escadas deverão ser construídas atendendo às seguintes condições:

I - o dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula $2H+P=0,63m$ (sessenta e três centímetros), onde H é a altura do degrau, nunca superior a 0,18m (dezoito centímetros), e P é a profundidade do degrau, nunca inferior a 0,28m (vinte e oito centímetros);

II - quando o desnível a vencer for maior que 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), terão patamar intermediário de profundidade pelo menos igual à largura da escada;

Câmara Municipal de Quatis

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

III - largura mínima de 0,70m (setenta centímetros) quando de uso privativo e de 1,20m (um metro e vinte centímetros) quando de uso comum ao público.

Art. 20 - As rampas, quando substituírem as escadas coletivas estarão sujeitas às seguintes exigências:

I - instalação de corrimão;

II - comprimento máximo sem patamar de 9,00m (nove metros);

III - patamar plano para mudança de direção da rampa;

IV - nos casos de declividade acima de 6% (seis por cento), o piso deverá ser revestido de material antiderrapante e o corrimão deverá ser prolongado em 0,30m (trinta centímetros), nos dois lados da rampa;

V - declividade máxima de 9% (nove por cento).

Parágrafo Único - As saídas e entradas das rampas deverão ter patamar livre, com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para acesso de deficientes físicos.

Art. 21 - Os edifícios de uso público terão acesso feito obrigatoriamente por rampas.

Art. 22 - É obrigatória a construção e manutenção pelos proprietários de terrenos urbanos, edificados ou não, dos passeios dos logradouros em toda a extensão das suas testadas, onde a pavimentação do logradouro esteja em seu nível definitivo, obedecidas as seguintes disposições:

I - o passeio não poderá ter degraus ou rampas de acesso às edificações;

II - o passeio deverá ser plano, ressalvada a inclinação de 2%

(dois por cento) para o escoamento de águas pluviais;

III - o passeio deverá ter acabamento, assim como o rebaixamento para acesso e saída de veículos, com revestimento antiderrapante.

SEÇÃO IV
DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 23 - As edificações classificam-se para efeito desta Lei em:

I - Residenciais;

II - Não Residenciais

Art. 24 - As edificações residenciais deverão observar normas mínimas quanto a:

I - ventilação dos compartimentos;

II - dimensão mínima dos cômodos;

III - abertura mínima dos vãos;

IV - vagas de estacionamento;

§ 1º - Os quartos e salas de uma edificação residencial deverão ter 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) mínimo de pé direito, ser ventilados diretamente abertos para a área externa, através de vãos com área mínima equivalente a 1/6 da área do compartimento; a cozinha, banheiro e outros cômodos destinados a serviços, terão no mínimo pé direito equivalente a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e serão ventilados por vãos na proporção de 1/12 da área do compartimento.

§ 2º - Toda unidade residencial deverá ter ao menos 1 cômodo com área mínima equivalente a 12,00m² (doze metros quadrados) e pé direito de

Câmara Municipal de Quatis

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2,60m (dois metros e sessenta centímetros).

§ 3º - As portas de entrada das residências terão 0,80m (oitenta centímetros) mínimos de largura, a dos banheiros 0,60m (sessenta centímetros) e as demais 0,70m (setenta centímetros).

§ 4º - A edificação residencial multifamiliar deverá ter acesso para pessoas distinto do acesso de veículos, sendo que este poderá corresponder até a 1/3 da testada do lote.

§ 5º - Deverá ser prevista área de recreação nas Residências Multifamiliares, equivalente a 10% da área total de construção e local destinado a acomodação do lixo do prédio, de fácil acesso através da via pública.

§ 6º - As casas de vila terão acesso por passagem de utilização coletiva, com largura mínima de 4,00m (quatro metros) e deverão observar o descrito nos parágrafos anteriores.

§ 7º - As Edificações de uso transitório estarão sujeitas a Diretrizes de Construção.

Art. 25 - As edificações não residenciais serão classificadas, conforme as características e finalidades a que se propõem, como se segue;

- I - edificações para fins comerciais ou de serviços;
- II - edificações para fins educacionais;
- III - edificações para atendimento de saúde;
- IV - edificações para fins de reuniões culturais, religiosas, recreativas ou sociais;
- V - edificações para fins institucionais;
- VI - edificações para fins industriais ou de serviços pesados;

Câmara Municipal de Quatis

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

VII - edificações para serviços ligados a rede viária;

VIII - edificações especiais.

Parágrafo Único - A Secretaria de Planejamento normatizará o procedimento de análise e aprovação de edificações não residenciais, podendo instituir o sistema de pré análise para traçado de Diretrizes de Construção, devendo observar no mínimo:

- a) ventilação dos compartimentos;
- b) instalação de sanitários compatíveis com a população usuária;
- c) circulação com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- d) vagas de estacionamento e carga e descarga quando for o caso;
- e) instalação de elevadores, quando for o caso, de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

SEÇÃO ÚNICA

DOS CONDOMÍNIOS E INCORPORAÇÕES

Art. 26 - Entende-se como condomínio para fins urbanos, as edificações ou conjuntos de edificações construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não e constituindo cada unidade, uma propriedade autônoma, cabendo a cada unidade uma fração ideal do terreno.

Art. 27 - Entende-se por incorporação o compromisso que efetiva a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações'

Câmara Municipal de Quatis

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

a unidades autônomas a serem construídas.

Art. 28 - Para efeito de construção, as áreas tratadas como condomínios ou incorporações deverão atender as exigências deste Lei, além das exigências específicas da Lei Federal 4591/64 que dispõe sobre o assunto.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29 - Esta Lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 30 - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Quatis, 28 de janeiro de 1993.


JOSÉ LAERTE D'ELIAS

PREFEITO

*Bancada
b.º 01 Fhs 16 vº / 21 vº
João*

LEI DE EDIFICAÇÕES

ÍNDICE

CAPÍTULO I	ARTIGOS
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	1º e 2º
CAPÍTULO II	
DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES	
SEÇÃO I	
DISPOSIÇÕES GERAIS	3º e 6º
SEÇÃO II	
DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS	7º e 8º
SEÇÃO III	
DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL	9º e 22
SEÇÃO IV	
DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	23 e 25
CAPÍTULO V	
DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES	

Câmara Municipal de Quatis

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SEÇÃO ÚNICA

DOS CONDOMÍNIOS E INCORPORAÇÕES

26 a 28

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

29 a 30