

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES SIMPLIFICADO ILUSTRADO



Fernando Veiga Bauler
Rogerio Goldfeld Cardeman
André Arão

2ª EDIÇÃO
Rio de Janeiro, 2023

**CÓDIGO DE
OBRAS E EDIFICAÇÕES
SIMPLIFICADO ILUSTRADO**

Fernando Veiga Bauler
Rogerio Goldfeld Cardeman
André Arão

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES SIMPLIFICADO ILUSTRADO

Bauler, Fernando Veiga
Código de obras e edificações simplificado
ilustrado [livro eletrônico] / Fernando Veiga
Bauler, Rogerio Goldfeld Cardeman, André Arão. --
2. ed. -- Rio de Janeiro : Ed. dos Autores, 2023.
PDF

Bibliografia.
ISBN 978-65-00-75747-7

1. Arquitetura 2. Direito urbanístico - Brasil
3. Edifícios I. Cardeman, Rogerio Goldfeld.
II. Arão, André. III. Título.

Esse guia tem caráter informativo e não pode
ser considerado oficial.

PREFÁCIO

Há milhares de anos a humanidade descobriu as conveniências de habitar coletivamente, entendendo que suas precariedades podem ser superadas pelo gesto solidário, que seus temores podem ser amenizados por este mesmo gesto, ainda que em ambiente muitas vezes hostil, quando domina a disputa das poucas oportunidades que as cidades concentram. Há muitos milênios ainda, percebemos que o afã e a necessidade de ocupar as áreas urbanas não pode ser conduzido pelo interesse de poucos, visto que são construção coletiva, patrimônio e bem comum, devendo portanto ser vistos por toda a sociedade, a partir de seus sistemas tradicionais, rituais ou legais.

Os Códigos Edilícios, já parte de nossa prática desde o séc. XIX, sempre visaram a vigilância e administração deste bem, a ser construído coletivamente, à partir de interesses diversos mas que necessitam ser consonantes em seus usos, ambiências e qualidades urbanas, como ainda convergentes com a defesa de seus recursos naturais e de resiliência. No entanto, a partir da determinação de posturas municipais, ciosas de um vocabulário duto em leis, este instrumento que deveria ser um manual de auxílio ao cidadão na construção de sua cidade, tornou-se um verdadeiro código cifrado, dificultando a compreensão de suas alternativas, assim como sua crítica a partir de um entendimento operacional do código legal.

À recente busca de uma simplificação na definição de regras coletivas para construção na cidade do Rio de Janeiro, acrescenta-se agora essa valiosa contribuição de Fernando Bauler e André Arão, destacados alunos do Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Veiga de Almeida, onde foram orientados pelo prof. Rogerio Cardeman, já autor de vários títulos sobre a questão legal da arquitetura no Rio de Janeiro, que vem compartilhar aqui conosco o consistente resultado de meses de leitura e pesquisa do novo Código de Obras do Município do Rio de Janeiro.

Trata-se de uma proposta de decupagem gráfica das normas legais ora em vigor no município, que objetiva seu melhor entendimento e domínio, facilitando assim sua crítica e seus futuros progressos, tornando-se por isso uma ferramenta importante na construção de nossa cidade.

Alder Catunda

APRESENTAÇÃO DA SEGUNDA EDIÇÃO

Ao completar três anos da publicação da primeira edição do COES Ilustrado apresentamos aqui a segunda edição que contempla, além de uma revisão gráfica a introdução da Lei Complementar Nº 262 de 2023. A divulgação e o alcance da primeira edição, em 2020, foi muito além do esperado, atingindo o objetivo inicial de mostrar como a legislação urbanística, materializada em desenhos, é uma ferramenta de interesse por parte dos profissionais e estudantes de arquitetura e urbanismo.

Esta publicação é a síntese de nossa crítica aos modelos de planejamento urbano nas cidades brasileiras, em especial a cidade do Rio de Janeiro, que preferem criar cidades em que sua forma urbana é o reflexo puramente da aplicação de seus parâmetros edilícios. Porém defendemos que a estratégia ideal deveria ser o de pensar na forma urbana para que depois seja transformado em legislação.

Nossa contribuição para o campo da arquitetura e urbanismo está presente nesta publicação e esperamos que seja utilizada para trazer uma melhoria na qualidade dos projetos e na paisagem da cidade do Rio de Janeiro.

SUMÁRIO

Capítulo I	Pág. 9
Capítulo II	Pág. 19
Capítulo III	Pág. 33
Capítulo IV	Pág. 61
Capítulo V	Pág. 65
Capítulo VI	Pág. 71
Capítulo VII	Pág. 75
Capítulo VIII	Pág. 79

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES
GERAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 198 DE 14 DE JANEIRO DE 2019.

Institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES.
Autor: Poder Executivo.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar :

DECRETO RIO Nº 45917

DE 03 DE MAIO DE 2019.

Regulamenta a Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019, que institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES, e dá outras providências.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, e CONSIDERANDO que a Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019, que institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES, ao simplificar as regras existentes quanto à elaboração de projetos de construção e modificação de edificações no território Municipal, por agente particular ou público, dispôs sobre as condições indispensáveis para as edificações, conforme expresso no § 2º de seu art. 3º;

CONSIDERANDO a necessidade de detalhamento de matérias relativas à aplicação da Lei Complementar nº 198, de 2019;

CONSIDERANDO o princípio da transparência quanto aos procedimentos da gestão pública, DECRETA:

LEI COMPLEMENTAR Nº 262 , DE 03 DE JULHO DE 2023.

Acrescenta art. 30-A à Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019, que institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES.

Art. 1º Inclua-se na Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019, o artigo 30-A com a seguinte redação:

Obs: Os artigos do Decreto 45.917 estão grifados em verde.

ART 1º

Esta Lei Complementar aprova o Código de Obras e Edificações Simplificado - COES do Município do Rio de Janeiro, que disciplina a elaboração de projetos, construção e modificação de edificações no território Municipal, por agente particular ou público.

§ 1º Esta Lei Complementar integra os instrumentos normativos estabelecidos na Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro e na Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro.

§2º Para os projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social, vinculados às políticas habitacionais governamentais, prevalecerão os parâmetros definidos por legislação específica, quando menos restritivos.

§ 3º Além desta Lei Complementar, os profissionais responsáveis pelos projetos também deverão observar o disposto nas seguintes normas:

I - legislações de uso e ocupação do solo;

II - legislações de preservação do patrimônio natural e cultural;

III - normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

IV - normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho ou órgão afim;

V - Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico e demais regulamentos do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro - CBMERJ;

VI - demais normas relacionadas ao uso específico da edificação.

§ 4º Toda edificação, construída ou reformada, deverá adotar, preferencialmente, medidas de sustentabilidade, economia de recursos naturais e tecnologias de eficiência energética.

§ 5º A construção, reforma ou ampliação das edificações deverá ser executada de modo a garantir acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todos os compartimentos e equipamentos de

suas partes comuns, observada a legislação em vigor.

Art. 1o Este Decreto regulamenta a Lei Complementar no 198, de 14 de janeiro de 2019, que institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES.

ART 2º

As edificações serão classificadas de acordo com suas funções e características em:

I - edificação residencial: destinada a abrigar o uso residencial permanente, podendo ser:

a) Unifamiliar – destinada a abrigar uma unidade residencial;

b) Bifamiliar – destinada a abrigar duas unidades residenciais, superpostas ou justapostas

c) Multifamiliar – destinada a abrigar mais de duas unidades residenciais.

II - Edificação mista: destinada a abrigar o uso residencial juntamente com usos não residenciais em unidades autônomas, desde que permitida a convivência dos usos;

III - Edificação não residencial: destinada a abrigar os usos industrial, comercial e de servi-

ços, podendo ser:

a) Edificação de uso exclusivo – destinada a abrigar um único uso ou atividade não residencial por lote, apresentando uma única numeração;

b) Edificação constituída por unidades autônomas – edificação destinada a abrigar usos e atividades não residenciais, apresentando mais de uma unidade autônoma.

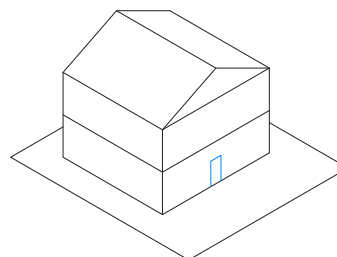
§ 1º Será admitida a justaposição horizontal de unidades residenciais, inclusive com entradas independentes, sendo o conjunto destas unidades considerado como uma única edificação multifamiliar para efeito da aplicação da legislação.

§ 2º Hotel, exceto residencial com serviço, será considerado espaço não residencial destinado ao uso de serviços.

§ 3º No licenciamento e legalização de edificação residencial bifamiliar, fica facultado o parcelamento do lote com metade da área do lote mínimo previsto para o local.

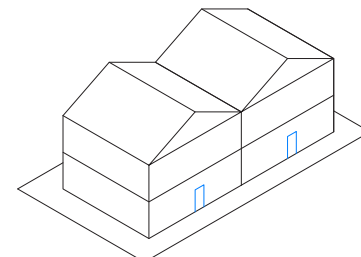
§ 4º Nos locais em que for permitida a construção de edificações residenciais multifamiliares, será permitida a implantação do grupamento tipo vila, formado por edificações

Art. 2º-I a



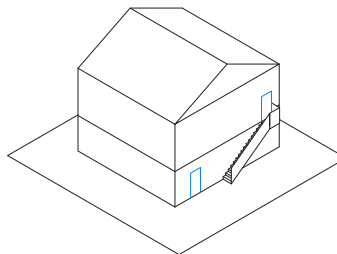
Unifamiliar

Art. 2º-I b



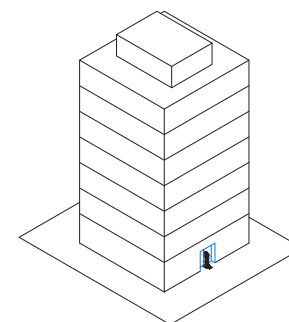
Bifamiliar Justapostas

Art. 2º-I b



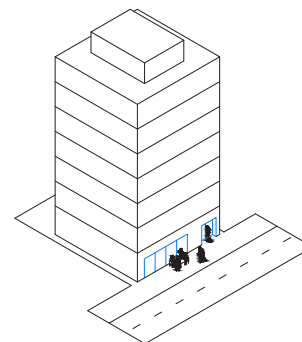
Bifamiliar Superpostas

Art. 2º-I c



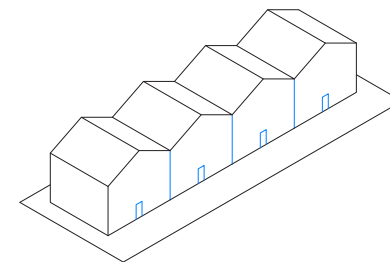
Multifamiliar

Art. 2º-II



Edificação Mista

Art. 2º-§ 1º



Justaposição horizontal

unifamiliares ou bifamiliares, com unidades justapostas ou sobrepostas, dotadas de acessos independentes através de área comum descoberta, observadas as seguintes condições:

I - área máxima do terreno: três mil metros quadrados;

II - número máximo de unidades: trinta e seis;

III - máximo de duas unidades superpostas em cada edificação;

IV - gabarito: três pavimentos e onze metros de altura;

V - atender ao disposto pelas normas em vigor quanto a afastamentos frontal e de fundos e primas de ventilação e iluminação;

VI - largura mínima da via interna:

a) quando permitido tráfego de veículos: largura mínima de seis metros;

b) quando permitido apenas tráfego de pedestres:

1 - quando houver edificações em apenas um dos lados da via: dois metros e cinquenta centímetros;

2 - quando houver edificações em ambos os lados da via: cinco metros.

§ 5º A conservação de uma rua de vila, sua entrada e serviços comuns constituem obrigação dos seus proprietários condôminos.

§ 6º Nas vilas situadas na Área de Planejamento 3 - AP 3, o gabarito máximo permitido será de quatro pavimentos e altura máxima de quatorze metros, incluídos todos os elementos da edificação.

Art. 2º O parcelamento de que trata o § 3º do art. 2º da Lei Complementar no 198, de 2019, deverá atender às seguintes condições:

I - o lote original deverá atender às dimensões mínimas definidas pela legislação de uso e ocupação do solo para o local;

II - cada lote só poderá ser parcelado uma única vez;

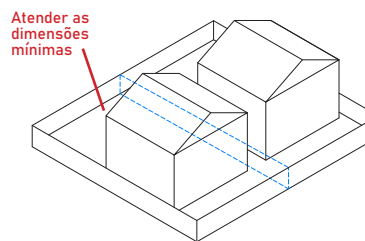
III - os lotes resultantes não poderão sofrer parcelamentos subsequentes;

IV - os lotes resultantes deverão atender às dimensões mínimas definidas pela legislação federal e poderão apresentar áreas com dimensões diferenciadas.

Parágrafo único.

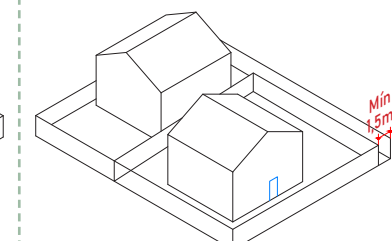
Caso um dos lotes resultantes não possua testada para logradouro reconhecido, deverá ser prevista servidão de acesso com largura mínima de um metro e cinquenta centímetros.

Art. 2º-§ 3º



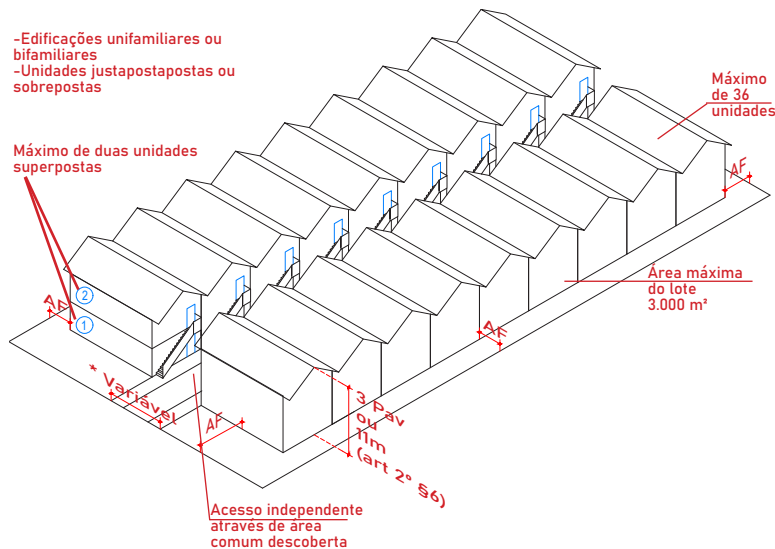
Parcelamento Facultativo

Art. 2º-IV



Servidão de Acesso

Art. 2º-§ 4º



*Largura mínima da via interna:

a) Quando permitido tráfego de veículos: largura mínima de 6,00m.

b) Quando permitido apenas tráfego de pedestres:

1. quando houver edificações em apenas um dos lados da via: dois metros e cinquenta;

2. quando houver edificações em ambos os lados da via: cinco metros.

ART. 3º

Para os fins desta Lei Complementar, os compartimentos serão sempre considerados pela sua utilização lógica na edificação e serão classificados, conforme a função a que se destinam, em:

I - compartimentos de permanência prolongada: quartos, salas, lojas, salas comerciais, quartos de hotel e aqueles definidos por legislação específica referente a atividades especiais;

II - compartimentos de permanência transitória: demais compartimentos.

Parágrafo único. Os locais de reunião são definidos como os compartimentos que abriguem atividades que envolvam grande quantidade de pessoas simultaneamente, como cinemas, teatros, estádios, áreas de exposição, congressos e similares.

Município do Rio de Janeiro e dá outras providências, observadas as seguintes condições:

I - nas vilas previstas na legislação sobre Planos de Estruturação Urbana - PEU - ou legislações específicas, prevalece o disposto na Lei Complementar no 198, de 2019;

II - caso não sejam atendidas as condições estabelecidas no § 4º do art. 2º da Lei Complementar no 198, de 2019, o empreendimento poderá ser enquadrado como multifamiliar horizontal, a que se refere o § 1º do art. 2º da mesma Lei complementar.

§ 1º Para as vilas ou planos de vilas aprovados até 8 de junho de 1968, aplica-se o disposto no Capítulo XIII do Decreto no 322, de 3 de março de 1976, que aprova o Regulamento de Zoneamento do Município do Rio de Janeiro, excetuando-se o disposto no § 6º do art. 2º da Lei Complementar no 198, de 2019.

§ 2º Para fins de licenciamento e regularização, são equivalentes os conceitos "área comum descoberta", mencionado no § 4º do art. 2º da Lei Complementar no 198, de 2019, as vias internas do "grupamento tipo vila" e "rua de vila" a que se refere o § 5º do art. 2º da mesma Lei.

Art. 3º As vilas mencionadas no § 4º do art. 2º da Lei Complementar no 198, de 2019, equivalem ao grupamento tipo vila relacionado no inciso XV do art. 50 da Lei Complementar no 111, de 1º de fevereiro de 2011, que dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do

CAPÍTULO II

DAS CONDIÇÕES VOLUMÉTRICAS E EXTERNAS DAS EDIFICAÇÕES

Seção I Afastamentos e Prismas

ART. 4º

Os afastamentos são classificados em:

I - frontal: estabelecido em relação a todas as testadas do lote e será definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo ou pelas legislações específicas para cada região;

II - lateral e de fundos: estabelecidos em relação às divisas laterais e de fundos do lote e não poderão ser inferiores a dois metros e cinquenta centímetros e, quando utilizados para ventilar ou iluminar compartimentos, serão equivalentes, no mínimo, a um quinto da altura da edificação;

III - entre edificações: estabelecido entre duas edificações no mesmo lote e será equivalente, no mínimo, a dois quintos da média das alturas das edificações, quando usados para iluminar ou ventilar compartimentos, não podendo ser inferior a dois metros e cinquenta centímetros.

§ 1º Quanto ao afastamento, as edificações são consideradas:

I - afastada das divisas: aquela que apresenta afastamentos

mínimos das divisas laterais e de fundos dimensionados na forma estabelecida nesta Lei Complementar, haja ou não abertura de vãos de iluminação e ventilação;

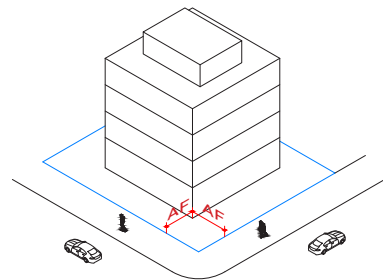
II - não afastada das divisas: aquela que não apresenta afastamento mínimo exigido, dimensionado na forma estabelecida nesta Lei Complementar, em relação a pelo menos uma das divisas do lote.

§ 2º Para aplicação do disposto no § 1º deste artigo, não será considerado o embasamento não afastado das divisas quando permitido por legislação específica.

§ 3º Fica permitida a utilização de elementos de composição arquitetônica balanceados sobre os afastamentos das edificações, bem como sobre a área coletiva, destinados a proporcionar conforto térmico, economia energética ou contribuir para a maior diversidade do conjunto arquitetônico do Município, que poderão ser fixos ou móveis, deverão ser vazados, poderão manter distância máxima de um metro das fachadas e não poderão constituir piso utilizável nem resultar em aumento da área da edificação.

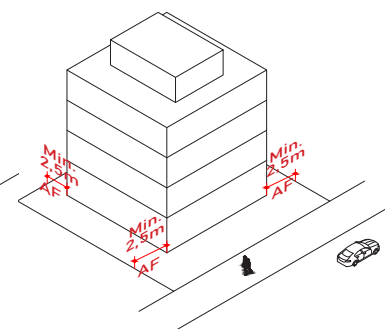
Art. 4º Considera-se como "emba-

Art. 4º I



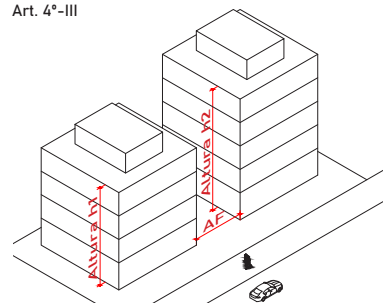
Afastamento frontal

Art. 4º-II



Afastamento lateral e de fundos

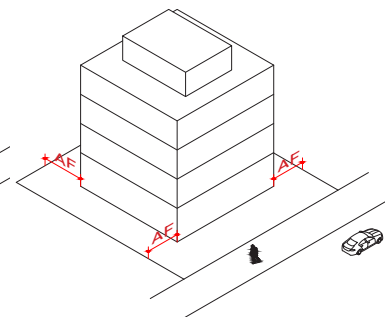
Art. 4º-III



Média das alturas = $(h1+h2)/2$
Afastamento = $2 \text{ (média das alturas)}/5$

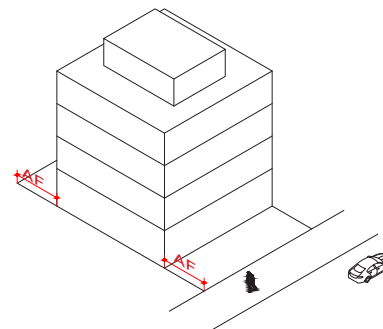
Afastamento entre edificações

Art. 4º-§1º -I



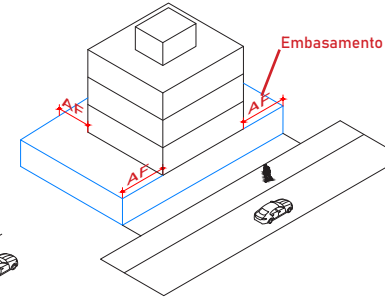
Edificação afastada das divisas

Art. 4º-§1º -II



Edificação não afastada das divisas

Art. 4º-§2º



Embasamento

samento não afastado das divisas”, de que trata o § 2o do art. 4o da Lei Complementar no 198, de 2019, os pavimentos inferiores mencionados na definição de embasamento do glossário da Lei Complementar no 198, de 2019, não sendo computados para efeito do cálculo do afastamento da edificação.

ART. 5º

Os prismas deverão se comunicar com o espaço aberto acima da edificação ou com as áreas de afastamento, não poderão ser cobertos e são classificados em:

I - Prisma de Ventilação e Iluminação - PVI: proporciona condições de ventilação e iluminação a compartimento de permanência prolongada;

II - Prisma de Ventilação - PV: proporciona condições de ventilação a compartimento de permanência transitória.

§ 1o A seção horizontal mínima dos prismas deverá ser constante ao longo de toda a sua altura, ter seus ângulos internos maiores ou iguais a noventa graus e observará os seguintes limites:

I - PVI: nenhum dos lados da figura formada pela seção horizontal poderá ser menor do que um quarto da altura do prisma, não podendo sua me-

didar ser menor que três metros;

II - PV: nenhum dos lados da figura formada pela seção horizontal poderá ser menor do que um vigésimo da altura do prisma, não podendo sua medida ser menor que um metro.

§ 2o Será admitido, nos prismas de ventilação e iluminação - PVIs com seção horizontal retangular, que a dimensão de um de seus lados seja reduzida a setenta por cento das dimensões mínimas calculadas, desde que a dimensão do outro lado seja aumentada de modo a manter a área da seção horizontal prevista no § 1º deste artigo.

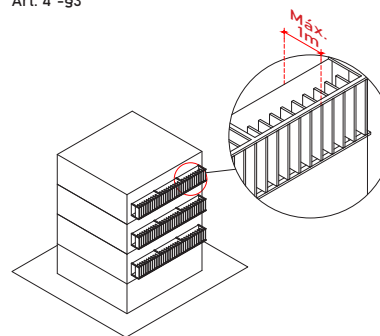
Art. 5o A aplicação do disposto no § 2o do art. 5o da Lei Complementar no 198, de 2019, é admitida desde que os lados resultantes dos prismas permaneçam atendendo às dimensões mínimas absolutas indicadas no seu § 1o.

§ 3o No caso da utilização de prismas para ventilação de estacionamentos:

I - deverão ser exclusivos, não podendo servir para ventilar outro tipo de compartimento, exceto aqueles destinados a lixo ou depósitos;

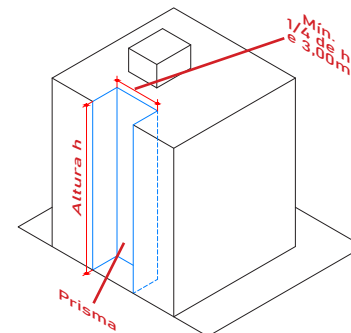
II - não poderão ser prolongamentos de prismas de ventila-

Art. 4º-§3º



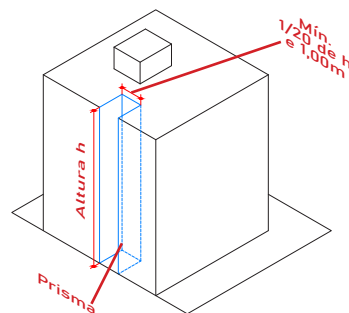
Elementos de composição arquitetônica

Art. 5º-I



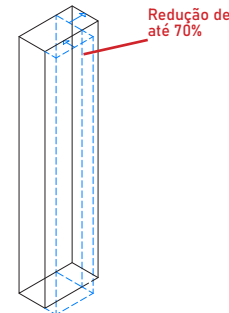
Prisma de ventilação e iluminação

Art. 5º-II



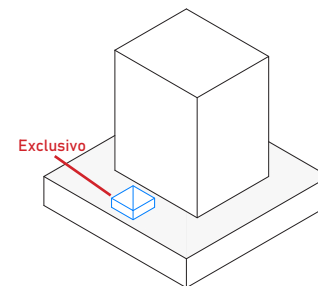
Prisma de ventilação

Art. 5º-§2º



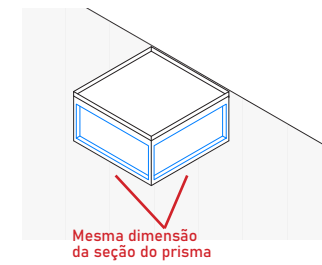
Redução de prismas

Art. 5º-§3º -I, II



Prisma de ventilação de estacionamento

Art. 5º-§3º-III



Prisma protegido contra a chuva

ção existentes na edificação;

III - as saídas dos prismas poderão ser protegidas contra a chuva, mantidas na abertura as dimensões mínimas calculadas para a seção do prisma.

§ 4o Nenhum prisma poderá ter suas dimensões mínimas reduzidas ou ser ocupado por qualquer elemento construtivo, inclusive em balanço.

§ 5o As reentrâncias em fachadas - frontais, laterais ou de fundos - não necessitarão possuir seção horizontal constante em toda a sua altura e deverão ter sua largura calculada como prisma quando possuírem mais de um metro e cinquenta centímetros de profundidade e servirem para ventilação ou iluminação de compartimentos.

ART. 6º

A altura a ser considerada para o cálculo dos prismas e dos afastamentos lateral e de fundos será a medida entre o nível do piso do primeiro compartimento iluminado ou ventilado e o nível do piso acima do último pavimento ventilado ou iluminado.

§ 1º Não será considerado no cálculo o eventual pavimento de cobertura e o Pavimento de

Uso Comum, ainda que possuam cômodos que ventilem pelo prisma ou afastamento em questão.

§ 2º No caso de prismas de compartimentos situados no embasamento ou no subsolo e que se comuniquem com o espaço aberto do embasamento - áreas de afastamento -, a altura será considerada entre o nível do piso do primeiro compartimento iluminado ou ventilado e o nível de abertura do prisma para o espaço de afastamento.

ART. 7º

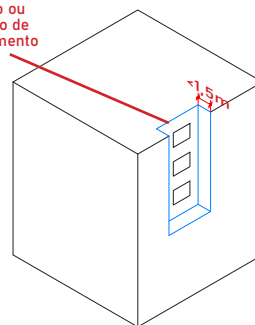
É aceito o direito real de servidão de áreas contíguas às divisas do lote para ventilação e iluminação dos compartimentos, desde que haja concordância dos proprietários dos terrenos contíguos estabelecida por escritura pública devidamente averbada no Registro Geral de Imóveis.

§ 1º A edificação deverá atender às condições mínimas de ventilação e iluminação para prismas ou afastamentos previstas por esta Lei Complementar.

§ 2º A edificação, nesse caso, será considerada não afastada das divisas.

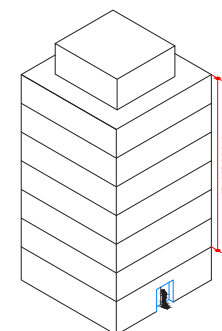
Art. 5º-55º

Ventilação ou iluminação de compartimento



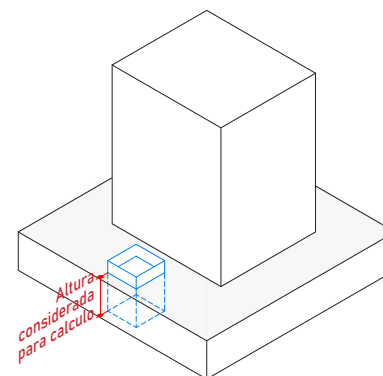
Reentrância nas fachadas

Art. 6º § 1º



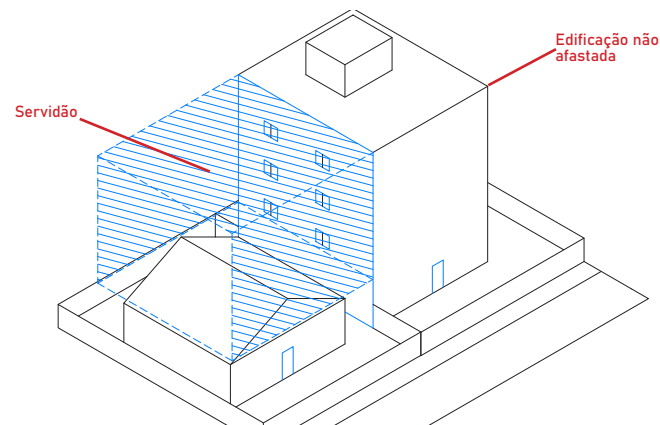
Cálculo de prismas

Art. 6º § 2º



Cálculo de prismas para compartimentos no embasamento ou subsolo.

Art. 7º



Servidão de ventilação e iluminação

Seção II Varandas, Sacadas e Marqui- ses

ART. 8º

Será permitida a construção de varandas e sacadas abertas, em balanço ou reentrantes.

§ 1º Sobre o afastamento frontal, as varandas e sacadas poderão ocupar toda a fachada e deverão recuar, no mínimo, um metro da testada do terreno.

§ 2º Sobre os afastamentos lateral e de fundos, as varandas e sacadas poderão ocupar toda a fachada e deverão distar, no mínimo, dois metros e cinquenta centímetros das divisas laterais e de fundos do lote.

§ 3º Para edificações não afastadas das divisas, as varandas e sacadas deverão guardar uma distância lateral mínima de um metro e cinquenta centímetros das divisas laterais e de fundos do lote.

§ 4º As varandas e sacadas de unidades residenciais, quando em balanço ou reentrantes, não serão computadas na Área Total Edificável – ATE e na Taxa de Ocupação.

§ 5º Nas edificações não re-

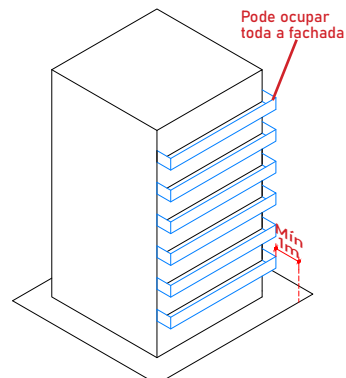
sidenciais e na parte não residencial das edificações mistas, não serão computadas no cálculo da Área Total Edificável as varandas e sacadas com até vinte por cento da área útil das unidades.

§ 6º Será permitida a instalação, nas varandas e sacadas, de modo integrado à composição estética da fachada, de churrasqueiras, de fechamento lateral do piso ao teto e de elementos decorativos de proteção à insolação, como brise-soleils, venezianas, treliças, cobogós, muxarabis ou similares, que deverão ser vazados, permitir a aeração de no mínimo cinquenta por cento do vão, e não serão considerados como fechamento destes espaços, desde que efetuados na construção da edificação ou em reforma geral da fachada.

§ 7º As lajes do teto das varandas e sacadas do último pavimento das edificações poderão ser incorporadas ao piso do pavimento de cobertura, quando permitido, como terraços descobertos.

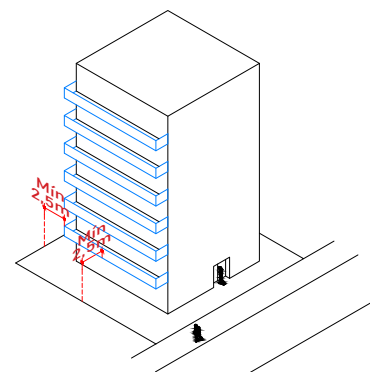
§ 8º Serão permitidas lajes técnicas em balanço para colocação de equipamentos de ar condicionado com distância máxima de um metro em relação ao plano da fachada.

Art. 8º § 1º



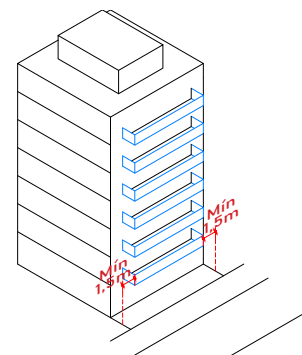
Varandas sobre afastamento frontal

Art. 8º § 2º



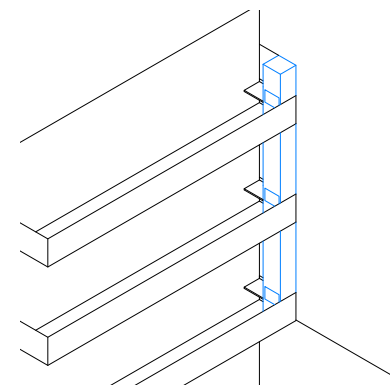
Varandas sobre afastamento lateral e de fundos

Art. 8º § 3º



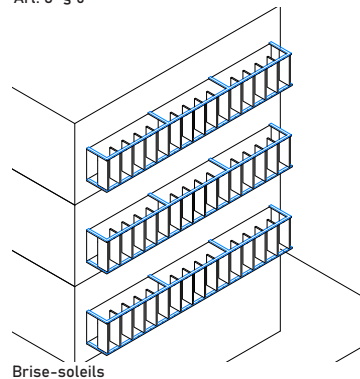
Varandas em edificações não afastadas

Art. 8º § 6º



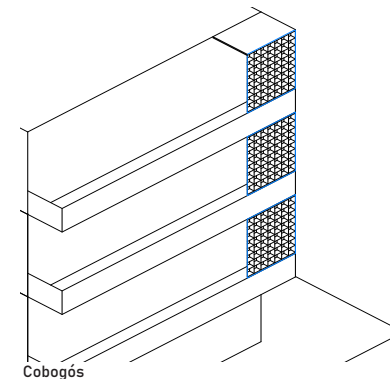
Churrasqueiras

Art. 8º § 6º



Brise-soleils

Art. 8º § 6º



Cobogós

§ 9º As varandas balanceadas acrescentadas a edificações que tenham sua certidão de habite-se regularmente expedida há mais de cinco anos podem apresentar pilar de sustentação nos afastamentos desde que:

I - não sejam prejudicados os espaços destinados à circulação de pessoas e veículos;

II - a seção horizontal acabada de cada pilar não ultrapasse a dimensão de trinta e cinco por trinta e cinco centímetros;

III - os pilares estejam afastados do corpo da edificação no máximo um metro e meio, contado a partir de sua face mais próxima ao plano da fachada;

IV - seja apresentada, no ato do licenciamento, autorização condicional;

V - a solução empregada seja uniforme para toda a fachada e seja executada em sua totalidade de uma só vez.

§ 10. As varandas permitidas neste artigo poderão ser fechadas, sem necessidade de licenciamento, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - com painéis de vidro totalmente retráteis instalados sem esquadrias de acordo com

o disposto na Lei Complementar nº 145, de 6 de outubro de 2014;

II - o fechamento da varanda não poderá resultar em aumento real da área da unidade, nem será admitida a incorporação da varanda, total ou parcialmente, aos compartimentos, de acordo com o disposto na Lei Complementar nº 145, de 2014.

§ 11. Quaisquer outros tipos de fechamento de varandas não previstos ou em desacordo com este artigo deverão observar o disposto na Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018 e em suas regulamentações.

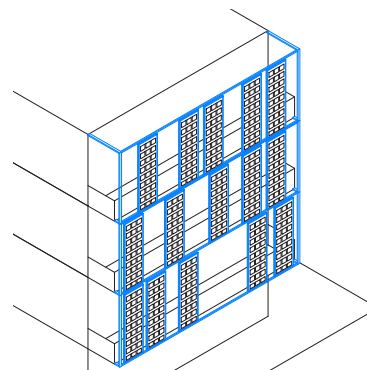
Art. 6º Para fins de aplicação do art. 8º da Lei Complementar no 198, de 2019, a distância mínima entre varandas projetadas sobre o afastamento entre edificações é de cinco metros.

ART. 9º

As edificações poderão utilizar marquises como proteção para acesso e circulação, balanceadas sobre os afastamentos das edificações, dentro dos limites do lote, obedecidas as seguintes condições:

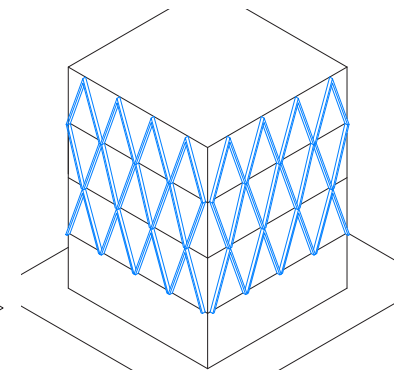
I - terão altura útil mínima de dois metros e cinquenta centímetros em toda sua extensão;

Art. 8º § 6º



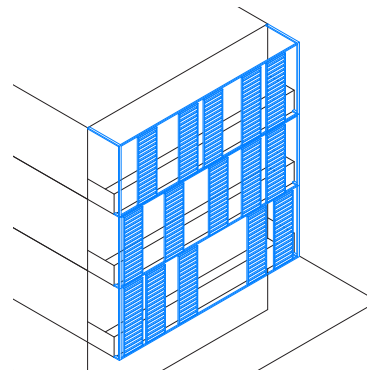
Muxarabis

Art. 8º § 6º



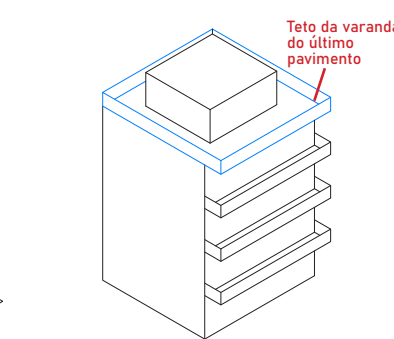
Treliças

Art. 8º § 6º



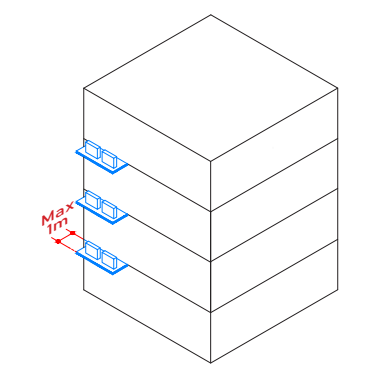
Venezianas

Art. 8º § 7º



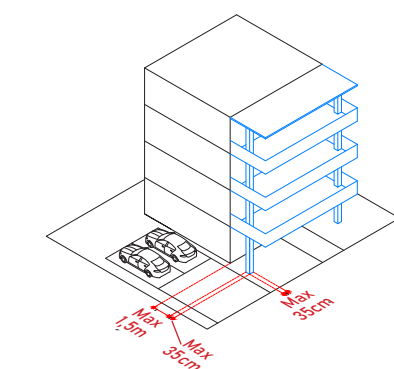
Incorporação do teto das varandas e sacadas ao piso do pavimento de cobertura

Art. 8º § 8º



Lajes técnicas

Art. 8º § 9º - I, II, III



Acréscimo de Varandas

II - permitirão o escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote;

III - equipamentos e maquinários só poderão ser colocados sobre a marquise até uma distância de um metro do plano de fachada;

IV - as marquises situadas sobre os afastamentos laterais e de fundos deverão guardar distância mínima de um metro e cinquenta centímetros das divisas do lote.

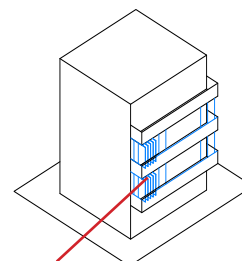
Seção III Demais Elementos Externos

ART. 10º

Os equipamentos e elementos construtivos localizados nos pavimentos de cobertura e nos telhados deverão estar integrados à composição arquitetônica da edificação, terão altura máxima de quatro metros e cinquenta centímetros, calculada em relação ao nível superior do último pavimento habitável, e serão limitados aos planos das fachadas, admitindo-se exceção para equipamentos e elementos que, justificadamente, requeiram por sua natureza técnica ou plástica altura superior.

Parágrafo único. Será permitido o uso de telhado verde sobre a laje no teto do último pavimento das edificações, edículas e demais coberturas, que deverá ter vegetação natural e poderá ser utilizado como jardim descoberto, prevendo área para circulação de acesso a eventuais equipamentos técnicos.

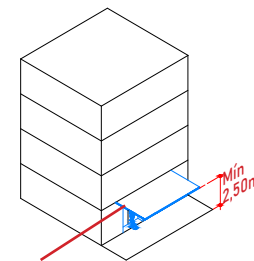
Art. 8º § 10º



Não poderá resultar em aumento real da unidade.

Fechamento de varandas

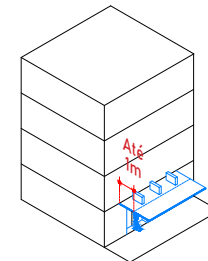
Art. 9º- I e II



Escoamento exclusivamente para dentro do lote.

Marquises

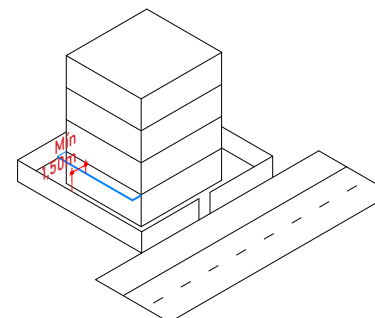
Art. 9º- III



Até 1m

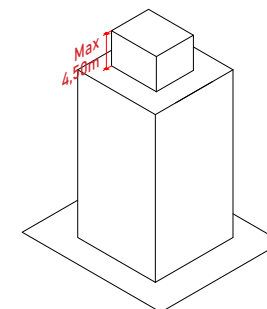
Equipamentos sobre marquises

Art. 9º- IV



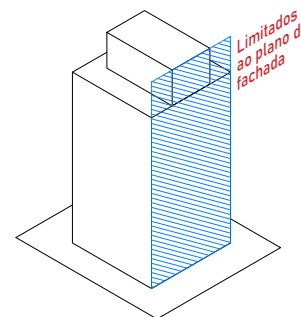
Marquises sobre afastamento lateral e de fundos

Art. 10º - Caput



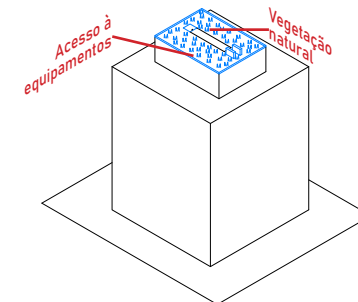
Equipamentos e elementos do telhado e cobertura

Art. 10º - Caput



Equipamentos e elementos do telhado e cobertura

Art. 10º - Parágrafo único



Telhado verde

CAPÍTULO III

DOS ELEMENTOS INTERNOS DA EDIFICAÇÃO

Seção I Unidades Residenciais e seus Compartimentos

ART. 11º

A área mínima útil das unidades residenciais em edificações multifamiliares ou mistas será de vinte e cinco metros quadrados, excluindo-se as varandas e terraços descobertos, excetuadas as seguintes situações:

I - na Área de Planejamento 2 - AP2 deverá ser atendida ainda a área média mínima de trinta e cinco metros quadrados úteis para todas as unidades da edificação ou lote, excluindo-se as varandas e terraços descobertos;

II - as unidades residenciais nas edificações situadas em quadras limítrofes às favelas e Áreas de Especial Interesse Social - AEIS das AP's 2 e 4.2 ficam obrigadas apenas ao cumprimento de área mínima útil;

III - na Área de Planejamento 4.2 - AP 4.2, onde permanecem em vigor as disposições contidas nas legislações de uso do solo vigentes.

§ 1º A unidade residencial das edificações multifamiliares e mistas é constituída, no míni-

mo, por um compartimento de permanência prolongada dotado dos equipamentos relativos a uma cozinha e por um banheiro sem superposição de peças.

§ 2º Permanecem em vigor os coeficientes de adensamento vigentes pela legislação específica, especialmente na XX Região Administrativa.

Art. 7º Para fins de aplicação do disposto no inciso II do art. 11 da Lei Complementar no 198, de 2019, quando não houver formação de quadra, será utilizado como parâmetro o trecho de logradouro até duzentos metros de distância, em linha reta, dos acessos diretos às Áreas de Especial Interesse Social e às favelas sem delimitação oficial.

Parágrafo único. Serão considerados os terrenos localizados total ou parcialmente no perímetro mencionado no inciso II do art. 11 da Lei Complementar no 198, de 2019.

ART. 12º

Os compartimentos das unidades residenciais em edificações multifamiliares ou mistas deverão atender às seguintes disposições quanto à altura útil mínima:

I - para compartimentos de permanência prolongada: dois metros e cinquenta centímetros;

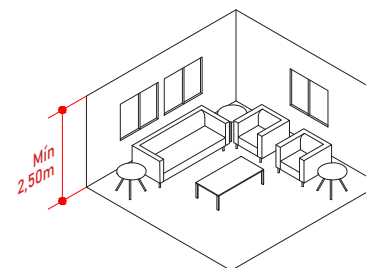
Art. 11º

UNIDADES RESIDENCIAIS E SEUS COMPARTIMENTOS	m²	média
Área mínima das unidades residenciais em edificações multifamiliares ou mista	25m²	X
I - Área de Planejamento 2 - AP2	25m²	35m²
II - Unidades nas edificações situadas em quadras limítrofes às favelas e AEIS das AP's 2 e 4.2 (Quando não houver formação de quadra, será considerada a distância de até 200m em linha reta do acesso da área de especial interesse social. [Decreto])	25m²	X
III - Área de planejamento 4.2	não alterada	não alterada

OBS:

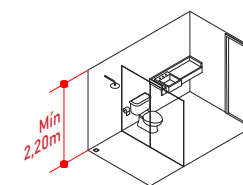
§ 2º Permanecem em vigor os coeficientes de adensamento vigentes pela legislação específica, especialmente na XX Região Administrativa.

Art. 12º I



Permanência Prolongada
Ex: Sala

Art. 12º II



Permanência Transitória
Ex: Banheiro

II - para compartimentos de permanência transitória: dois metros e vinte centímetros.

ART. 13º

Fica facultado nos empreendimentos residenciais com mais de quarenta unidades residenciais, a destinação de uma unidade à edificação de uma academia voltada à prática de atividade física, com tamanho total mínimo ao equivalente à metragem de duas unidades imobiliárias.

Parágrafo único. Para apuração do tamanho da unidade imobiliária que deve ser obedecida no “caput”, considerar-se-á o tamanho médio geral de uma unidade imobiliária formada pela média aritmética das unidades individuais de todo o empreendimento.

Art. 8º A “academia” de que trata o art. 13 da Lei Complementar no 198, de 2019, quando projetada, deverá ser de uso exclusivo dos condôminos e conformará área comum do condomínio.

Seção II
Unidades Não Residenciais e seus Compartimentos

ART. 14º

Os compartimentos das unida-

des não residenciais deverão atender às alturas mínimas úteis estabelecidas abaixo:

I - salas, quartos de unidades hoteleiras e demais compartimentos de permanência prolongada: dois metros e sessenta centímetros;

II - lojas: três metros;

III - banheiros, circulações internas e demais compartimentos de permanência temporária: dois metros e vinte centímetros.

ART. 15º

As salas, lojas e edificações hoteleiras deverão dispor de sanitários, nos quais não poderá haver sobreposição de peças.

§ 1º Os sanitários dispostos no “caput” poderão ser coletivos, desde que situados em cada pavimento, em área comum acessível a todas as unidades respectivas, e seu número será calculado de acordo com o disposto na Seção IV deste Capítulo.

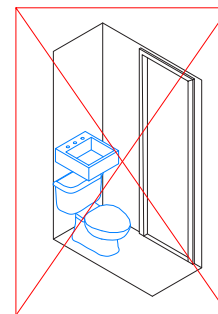
§ 2º Nos pavimentos em que for exigida a construção de sanitários de uso público, ao menos um banheiro será acessível, de acordo com as normas técnicas de acessibilidade da

Art. 14º

Salas, quartos de unidades hoteleiras e demais compartimentos de permanência prolongada	2,60m
Lojas	3,00m
Banheiros, circulações internas e demais compartimentos de permanência temporária	2,20m

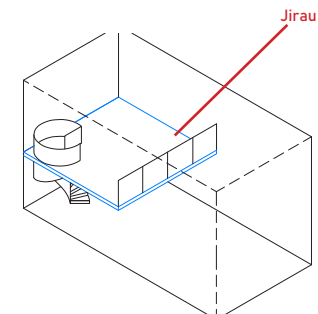
Unidades não residenciais

Art. 15º



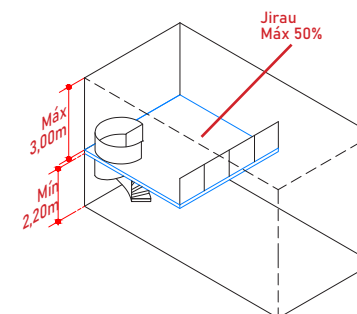
Vedada a sobreposição de peças

Art. 16º - Caput



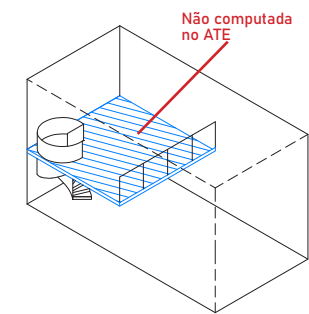
Jiraus

Art. 16º - I, II e III



Regras para jiraus

Art. 16º - IV



Jiraus não são computados na ATE

ABNT.

ART. 16º

Serão permitidos jiraus em lojas, localizadas no térreo ou nos subsolos de edificações não residenciais ou mistas, que não serão considerados como um pavimento, desde que atendam aos seguintes requisitos:

I - poderão ocupar até cinquenta por cento da área útil da loja onde forem construídos;

II - terão altura útil máxima de três metros na parte superior;

III - terão altura útil mínima de dois metros e vinte centímetros na parte inferior;

IV - não terão suas áreas computadas na ATE;

V - quando destinados a equipamentos técnicos, depósito ou compartimentos de permanência transitória, não terão restrição quanto à altura mínima na parte superior e poderão dispor de escada de acesso móvel;

VI - quando configurarem área aberta ao público ou compartimento de permanência prolongada, terão altura útil mínima de dois metros e vinte centímetros no piso superior;

VII - não poderão ter acesso independente para a circulação comum da edificação.

§ 1º Serão permitidos mediante pagamento de contrapartida, calculada de acordo com o disposto na Lei Complementar nº 192, de 2018 e suas regulamentações, jiraus nas seguintes situações:

I - em lojas localizadas em qualquer nível de edificações não residenciais ou mistas;

II - com até cem por cento de ocupação da área útil da loja em que forem construídos.

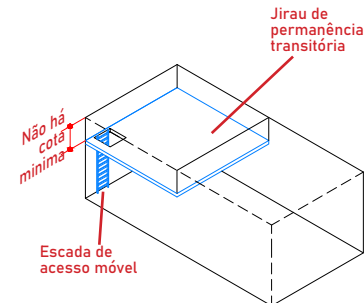
§ 2º Os jiraus previstos no § 1º deverão atender às condições previstas nos incisos II a VII deste artigo.

§ 3º Nas edificações destinadas a shopping centers, o licenciamento dos jiraus, de acordo com o disposto no § 1º, poderá ser realizado tendo por base a totalidade das áreas úteis das lojas da edificação e sendo livre a sua distribuição nos pavimentos.

§ 4º A aplicação do disposto no § 3º será regulamentada pelo Poder Executivo.

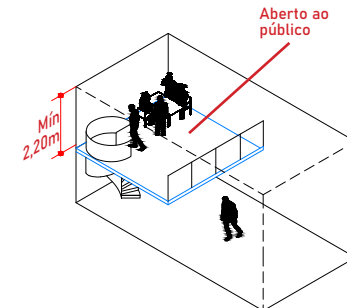
Seção III Ventilação e Iluminação dos Compartimentos

Art. 16º - V



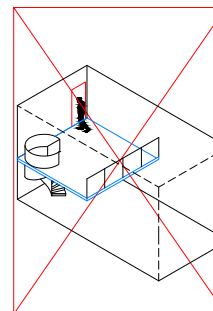
Jirau de permanência transitória

Art. 16º - VI



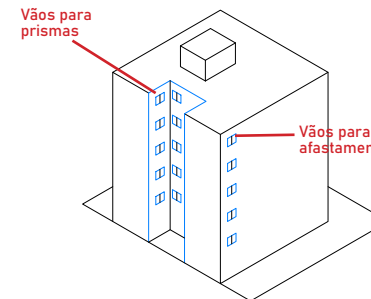
Jirau aberto ao público

Art. 16º - VII



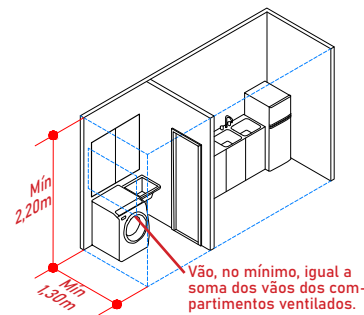
Vedado acesso independente

Art. 17º § 1º



Compartimentos iluminados e ventilados

Art. 18º § 4º



Iluminação e ventilação pelo terraço coberto

Art. 18º § 7º



Iluminação
Totalidade do vão

Ventilação
Metade do vão

Vãos mínimos de ventilação e iluminação

ART. 17º

Os compartimentos serão iluminados e ventilados por aberturas, vãos ou janelas, cuja área deverá garantir condições de conforto ambiental, conforme a função a que se destinem.

§ 1º Os vãos de ventilação e iluminação dos compartimentos deverão se comunicar diretamente ou através de varandas ou terraços com o espaço externo, constituído por afastamentos, prismas ou pelo espaço aéreo acima da edificação.

§ 2º A ventilação dos compartimentos pode ser:

I - natural, através de vãos abertos diretamente ou através de varandas ou terraços cobertos para prismas, afastamentos ou para o espaço externo, ou através de dutos e rebaixos de outro compartimento, sem auxílio mecânico;

II - mecânica, quando feita com o auxílio de equipamentos mecânicos.

§ 3º Os compartimentos de permanência prolongada deverão sempre possuir ventilação e iluminação natural, que não poderão ser feitas através de outro compartimento, com

exceção das lojas e dos locais de reuniões, que estão isentos de iluminação e podem ser ventilados por sistema de ar condicionado ou outros equipamentos de mesma finalidade.

§ 4º Os compartimentos de permanência transitória deverão sempre possuir ventilação, que poderá ser assegurada por dutos, sistemas de ar condicionado ou equipamentos mecânicos, incluindo aparelhos tipo ventokit para banheiros.

ART. 18º

Os vãos mínimos de ventilação e iluminação dos compartimentos serão os seguintes: (Quadro)

§ 1º Os dutos de ventilação natural poderão ser feitos sobre outros compartimentos e não poderão ter comprimento horizontal maior de que seis metros.

§ 2º Os demais compartimentos de permanência transitória, incluindo circulações internas, closets, despensas e depósitos ficam dispensados de ventilação e iluminação.

§ 3º Os demais compartimentos não residenciais de permanência prolongada obedecerão às normas específicas em vi-

Art. 18º

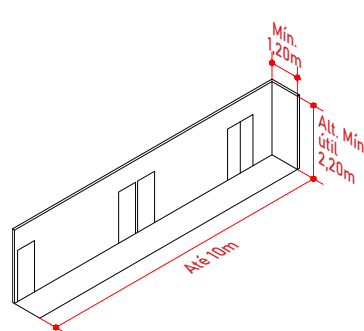
COMPARTIMENTO	ÁREA MÍNIMA DO VÃO (sobre a área do compartimento)
Salas, Quartos, Salas Comerciais e demais compartimentos de permanência prolongada	1/8
Cozinha, Copa, Vestiários e Refeitórios	1/10
Conjunto Sala-Cozinha	1/8 da área do conjunto
Banheiros e Lavabos (apenas a ventilação é obrigatória)	1/10 quando natural 1/8 quando por dutos
Lojas (apenas a ventilação é obrigatória)	1/8 - excluindo o jirau ou ar-condicionado

Obs:

Quadro original da Lei.

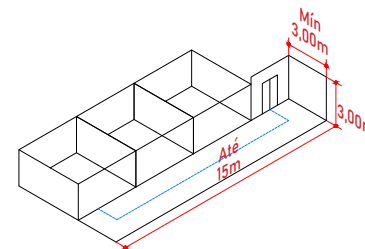
Demais compartimentos de permanência transitória ficam dispensados de ventilação e iluminação.

Art. 19º



Circulação horizontal de uso comum

Art. 20 I e IIº



Circulação de acesso público às lojas

gor para cada uso ou atividade, sendo permitida ventilação por ar condicionado para salas comerciais, teatros, cinemas, locais de reunião e quartos de hotel.

§ 4º Nas unidades residenciais, os terraços cobertos podem servir para iluminar e ventilar os compartimentos para eles voltados, desde que apresentem as seguintes condições:

I - largura mínima de um metro e trinta centímetros;

II - vão de ventilação e iluminação equivalente, no mínimo, à soma dos vãos de ventilação e iluminação dos compartimentos ventilados;

III - altura útil mínima igual a dois metros e vinte centímetros.

§ 5º As fachadas compostas de paramentos de vidro, em prédios dotados de sistema central de condicionamento de ar, deverão prever dispositivos que permitam a abertura de elementos destinados à ventilação dos compartimentos, cuja área não poderá ser inferior a 1/15 da área do piso dos compartimentos a que se destinam, devendo ser dispostos de modo a propiciar uma correta distribuição da ventilação.

§ 6º Os estacionamentos deverão ter ventilação natural através de vãos com 1/25 da área de estacionamento, podendo ser reduzidos para 1/50 caso a ventilação se faça em faces opostas - cruzada -, ou terão equipamentos de exaustão mecânica.

§ 7º A iluminação deve ser garantida na totalidade do vão e a ventilação, no mínimo, na metade deste, quando da abertura dos dispositivos - portas ou janelas.

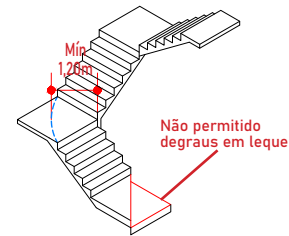
Seção IV Partes Comuns

ART. 19º

As circulações horizontais de uso comum serão projetadas livres de qualquer obstáculo de caráter permanente ou transitório e terão largura mínima de um metro e vinte centímetros para os primeiros dez metros de comprimento, acrescentando-se dois centímetros por cada metro excedente.

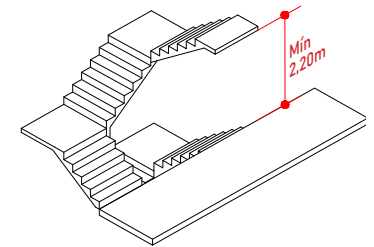
§ 1º Nos locais de reunião, as circulações terão largura mínima de dois metros e cinquenta centímetros, quando a área destinada ao público for igual ou inferior a quinhentos metros quadrados, excedida essa área, haverá acréscimo de cinco centímetros na largu-

Art. 21º I



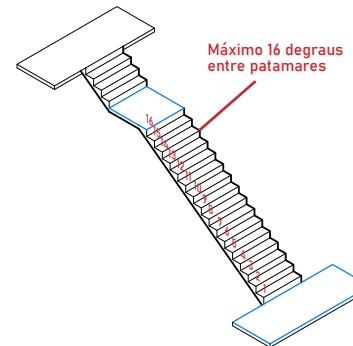
Escadas de uso comum - Largura mínima

Art. 21º II



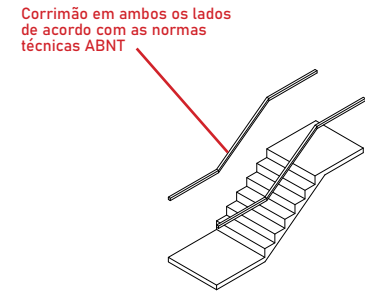
Escadas de uso comum - Passagem mínima

Art. 21º III



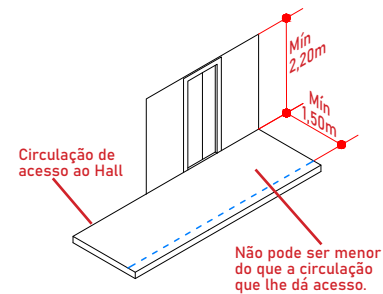
Escadas de uso comum - Lance máximo

Art. 21º IV



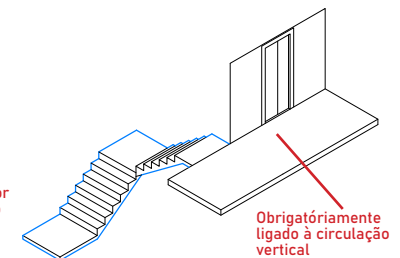
Escadas de uso comum - Corrimão

Art. 22º I e II



Hall de Elevadores - Dimensões mínimas

Art. 22º III



Hall de Elevadores

ra, para cada dez metros quadrados excedentes.

§ 2º O comprimento das circulações de uso comum será medido a partir do eixo da escada ou do eixo da porta da escada de uso comum ou escape até o eixo da porta de acesso da unidade e sua altura mínima útil será de dois metros e vinte centímetros.

§ 3º Todas as circulações horizontais de uso comum serão interligadas verticalmente por escadas, rampas ou equipamento mecânico, acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

§ 4º Todas as unidades terão acesso direto às circulações de uso comum, exceto aquelas que tenham acesso direto pelas áreas comuns externas da edificação.

§ 5º Nos locais de reunião, as portas de saída deverão ser ao menos duas, ambas com largura mínima de dois metros e, no total, devem respeitar a relação de um metro de largura para cada cem espectadores.

ART. 20º

A circulação de acesso público às lojas deverá observar às seguintes condições:

I - possuir altura mínima útil de três metros;

II - possuir largura mínima de três metros para uma extensão máxima de quinze metros a contar do acesso mais próximo; para cada cinco metros ou fração de acréscimo a esta extensão, a largura será aumentada em trinta centímetros. Parágrafo único. As circulações que servirem para escoamento de auditórios, cinemas, teatros ou locais de reunião pública deverão ter sua largura dimensionada atendendo o que determinam as normas de Segurança contra Incêndio e Pânico do CBMERJ, sem prejuízo do estabelecido na presente Lei Complementar.

ART. 21º

As escadas de uso comum, enclausuradas ou não enclausuradas, deverão atender às seguintes condições:

I - largura útil mínima de um metro e vinte centímetros em todo o seu desenvolvimento, não sendo permitido o uso de degraus em leque para mudança de direção;

II - passagem livre com altura mínima de dois metros e vinte centímetros;

III - lance máximo de dez-

seis degraus entre patamares;

IV - possuir corrimão em ambos os lados da escada, com as especificações previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

§ 1º As edificações, quando isentas expressamente da instalação de elevadores, poderão se utilizar apenas de escadas de uso comum, não enclausuradas, que deverão ser ventiladas, e as circulações comuns dos pavimentos superiores ficam dispensadas de atendimento às normas de acessibilidade.

§ 2º As edificações residenciais com quatro ou mais pavimentos, isentas da instalação de elevadores, deverão garantir o espaço necessário para a futura instalação destes equipamentos.

ART. 22º

O hall dos elevadores deverá atender às seguintes especificações:

I - terá dimensão mínima de um metro e cinquenta centímetros e não poderá ser menor do que a dimensão mínima da circulação que lhe dá acesso;

II - terá altura útil mínima de dois metros e vinte centíme-

tros;

III - será obrigatoriamente ligado à circulação vertical - rampa ou escada - da edificação.

ART. 23º

Nas edificações residenciais ou mistas as áreas para recreação e atividades de lazer são facultativas e, quando construídas, deverão atender às normas técnicas de acessibilidade e às seguintes condições:

I - na parte coberta, a altura mínima útil deve ser de dois metros e cinquenta centímetros;

II - deverão estar isoladas da circulação de veículos e dos locais de estacionamento por mureta ou gradil com altura mínima de um metro;

III - não terão qualquer comunicação com compartimentos para depósito de lixo e para medidores de qualquer natureza, seja por vãos de ventilação ou portas de acesso;

IV - serão iluminadas e ventiladas através de vãos com área mínima correspondente a um oitavo da área de recreação projetada;

V - poderão estar localizadas

nos afastamentos frontal, lateral ou de fundos, desde que descobertas;

VI – quando houver sanitários, nas áreas de recreação e atividades de lazer, estes deverão atender as normas técnicas de acessibilidade previstas na ABNT.

ART. 24º

As edificações não residenciais destinadas a centro de compras com mais de quinhentos metros quadrados de área útil de lojas deverão possuir instalações sanitárias para uso público com as seguintes características:

I - a cada pavimento destinado a lojas, serão construídos no mínimo dois sanitários, constituídos por vaso ou mictório e lavatório, com instalações separadas masculinas e femininas e local adequado para troca de fraldas;

II - a cada quatrocentos metros quadrados ou fração excedente, será acrescido um lavatório e um vaso ou mictório;

III - se projetados, os sanitários individualizados por lojas poderão ser considerados no cálculo da proporção mínima exigida para toda a edificação.

§ 1º Nos edifícios de salas comerciais, quando forem construídos sanitários coletivos, estes serão projetados na proporção de um para cada duzentos e cinquenta metros quadrados de área útil de salas.

§ 2º Em locais de reunião, será obrigatória a existência de instalações sanitárias em cada nível, independentes daquelas destinadas aos empregados, e sua proporção será de lavatório e um vaso, facultada a adição de mictório, para cada cem metros quadrados de área de público ou para cada quinhentos espectadores.

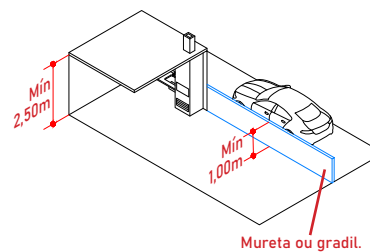
§ 3º As instalações sanitárias de uso público atenderão às condições relativas à acessibilidade universal, de acordo com a legislação específica em vigor.

ART. 25º

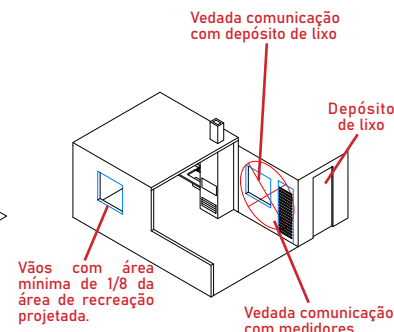
As instalações e dependências para funcionários obedecerão às seguintes características em todas as edificações multifamiliares, mistas ou não residenciais:

I - é obrigatória a construção de banheiro para funcionários, constituído ao menos de vaso, lavatório e chuveiro, sem superposição de peças;

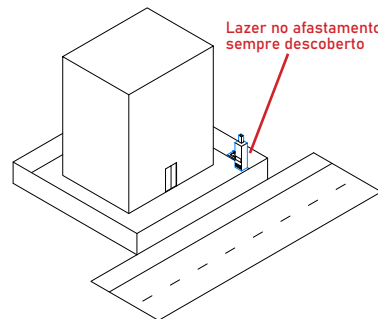
Art. 23º I e II



Art. 23º III e IV



Art. 23º V



Art. 24º

Edificações não residenciais destinadas a centro de compras com mais de quinhentos metros quadrados de área útil de lojas

A cada pavimento de lojas	Mínimo de dois sanitários
A cada 400m² ou fração excedente	Acrescer um lavatório e um vaso ou mictório (incluindo no cálculo os sanitários individuais das lojas)

§ 1º Edificações de salas comerciais, quando houverem sanitários coletivos

A cada 250m² de área útil de sala	Mínimo de 1 sanitários coletivo
-----------------------------------	---------------------------------

§ 2º Em locais de reunião

A cada 100m² de área de público ou 500 espectadores	Mínimo de 1 sanitários coletivo em cada nível da edificação, independente do sanitário dos funcionários
---	---

II - deverão ser atendidas as normas contidas na legislação trabalhista relativas à disponibilidade de áreas de vestiário, refeitório e alojamento para os funcionários;

III - é obrigatória a manutenção de apartamento para zelador nas edificações existentes da Cidade, ficando facultativa a construção de apartamento para zelador nas novas edificações, que, caso seja executado, deverá atender às especificações mínimas de ventilação e iluminação previstas nesta Lei Complementar;

IV - em edifícios residenciais com até quatro pavimentos nas Subzonas A-1 e A-20 do Decreto nº 3.046, de 27 de abril de 1981, é obrigatória a construção de apartamento de zelador, com área privativa de no mínimo trinta metros quadrados;

V - os compartimentos destinados a instalações e dependências para funcionários e ao uso comum do condomínio poderão estar situados em qualquer pavimento da edificação, inclusive subsolos, desde que sejam servidos por prismas adequados e tenham ligação direta com as circulações comuns, vedado o acesso através de áreas de estacionamento e

circulação de veículos.

ART. 26º

Será permitida a construção, ao nível do terreno ou sobre o embasamento, de edículas, com até dois pavimentos, destinadas a compartimentos de apoio às partes comuns da edificação, devendo atender aos afastamentos em relação à edificação, e observar o afastamento frontal exigido para o local.

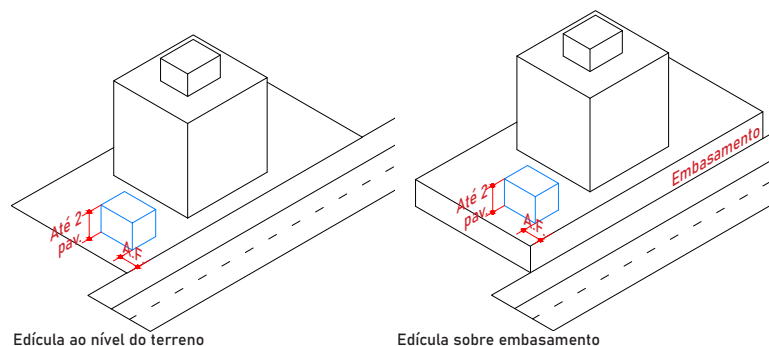
§ 1º Será permitida a construção de guaritas ou pórticos nas faixas de afastamento frontal, que deverão permitir livre passagem para os veículos de serviço e do Corpo de Bombeiros, que não serão computados na ATE.

§ 2º Será permitida a instalação, no afastamento frontal, de equipamentos e medidores exigidos pelas concessionárias de serviços públicos, desde que:

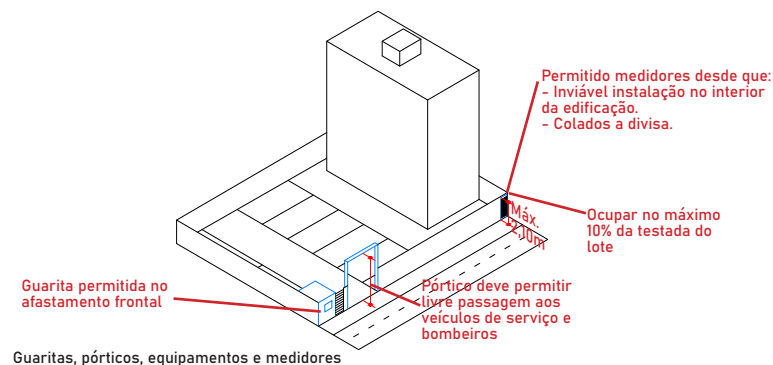
I - seja comprovadamente inviável sua instalação no interior da edificação;

II - estejam colados aos muros das divisas laterais do terreno, salvo onde não houver divisa lateral, quando a localização será livre;

Art. 26º Caput



Art. 26º § 1º e § 2º I, II, III e IV.



Guaritas, pórticos, equipamentos e medidores

III - tenham no máximo dois metros e dez centímetros de altura;

IV - ocupem no máximo dez por cento da testada do lote, sem prejuízo da ventilação e permeabilidade, conforme o caso.

Seção V Aparelhos de Transporte

ART. 27º

As edificações com seis ou mais pavimentos de qualquer natureza, excluindo os subsolos e incluindo os pavimentos de uso comum, estacionamento e cobertura com unidades independentes estão obrigadas a instalar ao menos um elevador.

§ 1º Para edificações com dez ou mais pavimentos, será exigida a instalação de ao menos dois elevadores.

§ 2º Para edificações cujo pavimento de acesso esteja situado em um piso diferente do térreo, o número de pavimentos será calculado a partir do pavimento de acesso.

§ 3º Todas as unidades terão acesso direto aos elevadores pelos circulações horizontais dos pavimentos, e nenhum elevador, mesmo aqueles de

uso exclusivo de uma ou mais unidades, poderá acessar uma circulação horizontal comum que não esteja diretamente ligada à escada de incêndio.

Seção VI Estacionamento de Veículos

ART. 28º

Os locais para estacionamento de veículos, quando projetados, poderão ser cobertos ou descobertos e obedecerão às seguintes exigências:

I - declividade dos pisos de estacionamentos não poderá ser superior a cinco por cento;

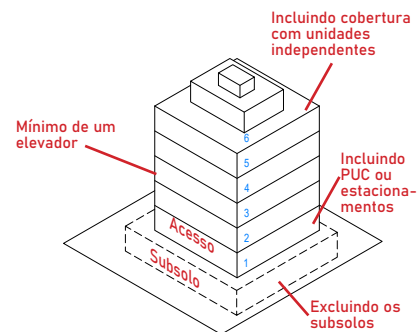
II - a altura útil mínima dos estacionamentos, inclusive em toda a extensão das rampas de acesso será de dois metros e vinte centímetros;

III - os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão dimensionados e executados livres de qualquer interferência;

IV - o estacionamento em subsolo, desde que totalmente enterrado, em edificações residenciais, será permitido nas áreas de afastamento frontal.

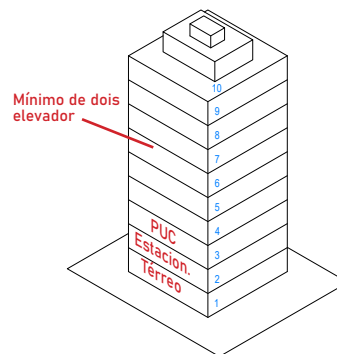
§ 1º As garagens em subsolo ou pavimento elevado deverão

Art. 27º Caput



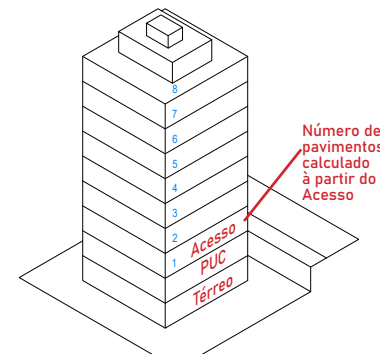
6 a 9 pavimentos

Art. 27º § 1º



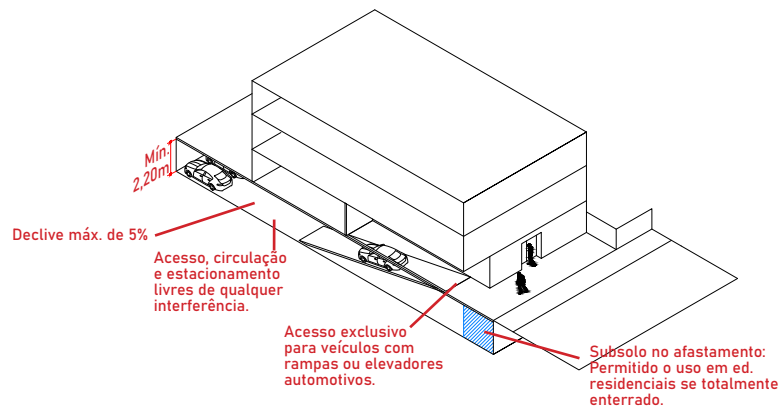
10 ou mais pavimentos

Art. 27º § 2º



Acesso em piso diferente do térreo

Art. 28º CAPUT I a IV e § 1º



possuir acesso exclusivo para veículos através de rampas ou elevadores automotivos.

§ 2o As rampas destinadas à circulação de veículos obedecerão aos seguintes parâmetros:

I - inclinação máxima de vinte por cento, devendo sempre existir um trecho horizontal mínimo de seis metros entre dois lances de rampa;

II - largura mínima de dois metros e cinquenta centímetros quando construída em linha reta e três metros quando em curva, cujo raio médio mínimo deverá ser de cinco metros e cinquenta centímetros;

III - as rampas para acesso ao subsolo ou pavimento elevado deverão ter início no mínimo a cinco metros para o interior do alinhamento do lote.

§ 3o Os elevadores especiais para transporte de veículos devem observar:

I - distância mínima de cinco metros até a linha de fachada, a fim de permitir as manobras necessárias ou a instalação de girador para que o veículo saia, obrigatoriamente, de frente para o logradouro;

II - na entrada, antes da cabine

do elevador, deverá ser reservada área destinada a acumulação com capacidade para ao menos dois veículos.

§ 4o Os locais para estacionamento ou guarda de veículos para fins comerciais, incluindo edifícios garagem, deverão prever:

I - a entrada será localizada antes dos serviços de controle e recepção e terá de ser reservada área destinada à acumulação com espaço para um mínimo de dois veículos, dentro da área do lote, podendo ocupar a área do afastamento mínimo frontal, desde que descoberta;

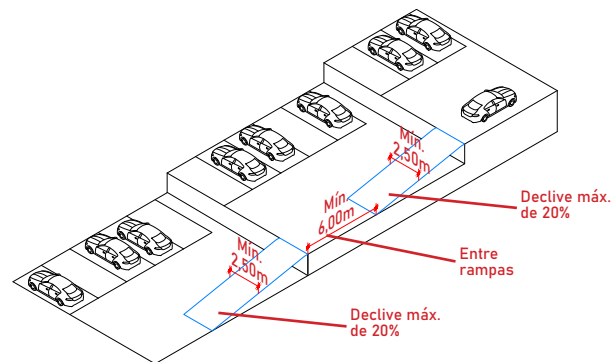
II - nos projetos, deverão constar, obrigatoriamente, as indicações gráficas referentes às localizações de cada vaga de veículos e dos esquemas de circulação desses veículos;

III - deve ser garantida a acessibilidade a todos os pavimentos destinados ao público.

§ 5o Nas edificações destinadas a armazenagem, a carga e descarga de quaisquer mercadorias e a área de acumulação deverão estar localizadas no interior do lote.

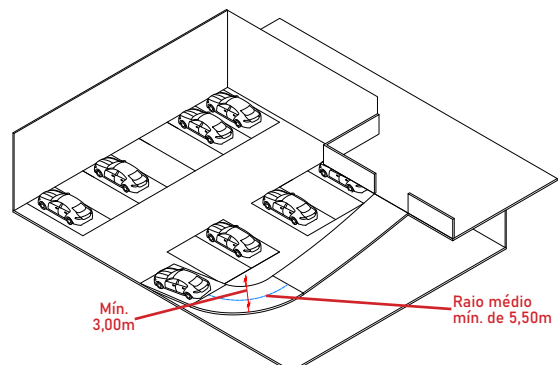
§ 6o As edificações situadas em um raio de distância de até

Art. 28º - § 2º I e II



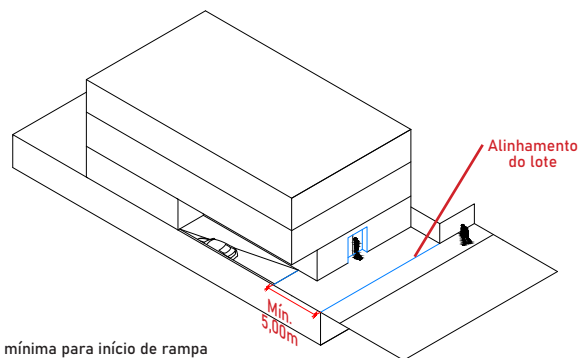
Rampa reta

Art. 28º - § 2º II



Rampa em curva

Art. 28º - § 2º III



Distância mínima para início de rampa

oitocentos metros de estação metroviária, ferroviária, de Bus Rapid Transit - BRT ou de Veículo Leve sobre Trilhos - VLT, deverão obedecer à proporção de uma vaga para cada quatro unidades, desprezada a fração.

§ 7o O disposto no parágrafo anterior passa a vigorar no prazo de cento e oitenta dias, a contar da data da publicação desta Lei Complementar.

§ 8o Excluem-se do disposto no § 6o as edificações situadas na XXIV Região Administrativa.

§ 9o Poderão ser exigidas, pelo órgão responsável pelos impactos na mobilidade urbana, por norma específica, vagas para:

I - pessoas com deficiência;

II - ônibus, ambulâncias e caminhões;

III - carga e descarga.

§ 10. A legislação específica para cada local prevalecerá sobre o disposto no § 6o quando for menos restritiva.

Art. 9o A aplicação do disposto no § 6o do art. 28 da Lei Complementar no 198, de 2019, obedecerá ao seguinte:

I - a proporção de uma vaga para quatro unidades, desprezada a fração,

corresponde ao mínimo exigido, podendo a edificação ter uma proporção maior de vagas;

II - o raio de oitocentos metros será considerado a partir de qualquer ponto de acesso à estação ou da parada do respectivo meio de transporte;

III - os terrenos, mesmo que parcialmente atingidos pelo raio de oitocentos metros, enquadram-se no disposto no § 6o do art. 28 da Lei Complementar no 198, de 2019;

IV - os ônibus do "Metrô na superfície" e as barcas são considerados como integrantes da malha de transportes de alta capacidade da Cidade e suas estações e paradas também são consideradas para fins de aplicação do disposto no § 6o do art. 28 da Lei Complementar no 198, de 2019.

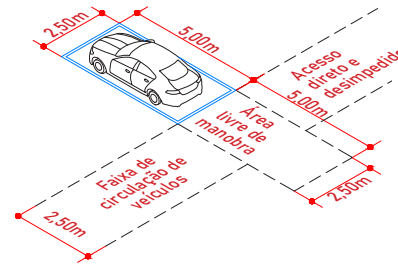
Parágrafo único. Nos demais casos aplicam-se as disposições relativas ao número mínimo de vagas da legislação para o local.

ART. 29º

As vagas de estacionamento, quando projetadas, terão as seguintes características:

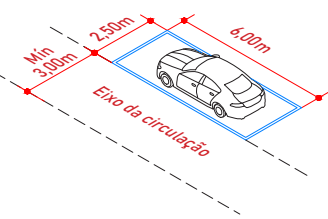
I - terão forma retangular, com dois metros e cinquenta centímetros de largura e cinco metros de comprimento, ou, quando forem paralelas ao eixo da circulação, seis metros de comprimento;

Art. 29º - I, II e IV



Vagas de estacionamento

Art. 29º - I e Art. 10 do Dec. 45.917



Vagas de estacionamento - Baliza

Art. 29º § 1o - I a III

§ 1o Nas edificações multifamiliares, a disposição das vagas deve observar :

Capacidade do pavimento garagem	Máximo de vagas sem acesso direto a circulação	Filas com no máximo x vagas enfileiradas
18 vagas	2/3	3
32 vagas	1/2	2
33 vagas ou mais	0	X*

Vagas pertencentes a uma mesma unidade podem estar enfileiradas, com apenas uma delas acessando diretamente a circulação.

II - conformarão área de manobra, livre de quaisquer obstáculos, contígua à menor dimensão demarcada, de dois metros e cinquenta centímetros de largura por cinco metros de comprimento;

III - deverão estar obrigatoriamente demarcadas, exceto quando estiver atendida a proporção mínima de vinte cinco metros quadrados de área de estacionamento por vaga, descontadas as áreas com elementos estruturais ou com dimensões que inviabilizem sua utilização para este fim;

IV - deverão ter acesso direto e desimpedido às faixas de circulação de veículos, que terão, no mínimo, dois metros e cinquenta centímetros de largura;

V - deverão manter o mínimo de vagas para pessoas com deficiência, prevista em Lei Federal, seguindo as normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

§ 1o Nas edificações multifamiliares, a disposição das vagas deve observar:

I - nos pavimentos de garagem com capacidade de até dezoto vagas será admitido que no máximo dois terços do número de vagas não tenham acesso

direto a circulação, conformando filas com no máximo três vagas enfileiradas;

II - nos pavimentos de garagem com capacidade de até trinta e duas vagas será admitido que no máximo metade do número de vagas exigidas não tenham acesso direto à circulação, conformando filas com no máximo duas vagas enfileiradas;

III - nos pavimentos de garagem com capacidade de trinta e três ou mais vagas todas as vagas deverão ter acesso direto à circulação, sendo admitido que as vagas pertencentes a uma mesma unidade estejam enfileiradas, com apenas uma delas acessando diretamente a circulação.

§ 2o Nos estacionamentos das edificações de uso comercial ou público, a disposição das vagas deve observar:

I - na parte dos estacionamentos destinados a salas, sedes administrativas e edificações de uso exclusivo será admitido que no máximo dois terços das vagas necessárias não tenham acesso direto à circulação, conformando filas com no máximo três vagas enfileiradas;

II - as vagas de centros de

Art. 29º § 2o

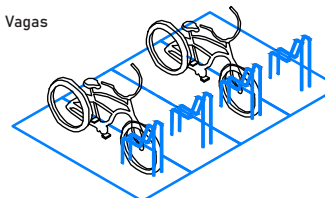
§ 2o Nos estacionamentos das edificações de uso comercial ou público, a disposição das vagas deve observar:

Parte do estacionamento destinado a:	Máximo de vagas sem acesso direto a circulação	Filas com no máximo x vagas enfileiradas
Salas, sedes administrativas e edificações de uso exclusivo	2/3	3
centro de compras	0	1

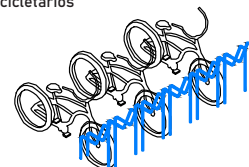
Obs: Serão reservados 2% do total de vagas P.N.E, sendo ao menos uma próxima a entrada principal ou elevador com fácil acesso a circulação de pedestre.

Art. 30º Caput - Local para guarda de bicicletas

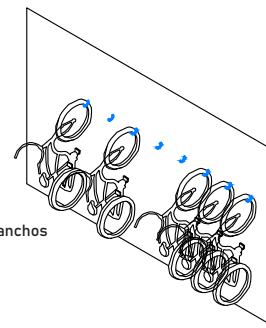
Vagas



Bicicletários



Ganchos



compras deverão ter acesso direto das vagas à circulação;

III - serão reservados dois por cento do total de vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, em locais próximos da entrada principal ou do elevador e de fácil acesso à circulação de pedestres.

§ 3o No caso de vagas com acesso direto pelo logradouro, não será exigida a demarcação da faixa relativa à circulação.

§ 4o Fica permitida a instalação de equipamentos para estacionamento de veículos, automatizados ou não, horizontais ou verticais, que, caso configurem edificação independente ou acréscimo volumétrico de edificações existentes, deverão atender à volumetria e ao zoneamento - equiparado a edifício garagem - previstos para o local e respeitar as diretrizes do órgão municipal de controle de trânsito.

Art. 10. As vagas de estacionamento com acesso paralelo que possuam, no mínimo, seis metros de comprimento, podem ter área de manobra com largura mínima de três metros ao longo de seu lado com maior dimensão.

ART. 30º

Deverá ser destinado local para guarda de bicicletas, tais como vagas, bicicletários, ganchos ou similares, com as seguintes capacidades mínimas:

I - nas edificações residenciais multifamiliares e na parte residencial das edificações mistas, espaço para uma bicicleta para cada unidade residencial;

II - nas edificações não residenciais ou na parte não residencial das edificações mistas, espaço para uma bicicleta para cada duzentos metros quadrados de ATE.

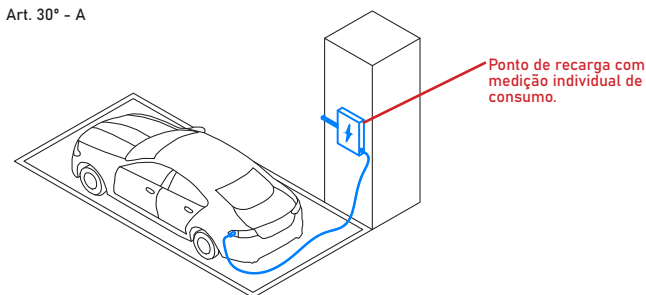
Parágrafo único. Será permitido o uso da vaga de automóvel para estacionamento de bicicleta quando o espaço não for utilizado para veículo de passeio.

ART. 30º - A

As edificações residenciais multifamiliares, comerciais e industriais deverão prever ponto de recarga para abastecimento de veículos movidos a energia elétrica nos seguintes parâmetros:

I - nas novas edificações residenciais multifamiliares, haverá uma vaga com ponto de recarga para abastecimento de veículos movidos à energia

Art. 30º - A



Art. 30º - A - I, II e III

Tipo de edificação	Residenciais Multifamiliares	Edificações Comerciais	Edificações Industriais
Mínimo Obrigatório	1 vaga	1 vaga	1 vaga
1 ponto extra a cada	40 vagas	50 vagas	50 vagas

*Os empreendimentos habitacionais de interesse social vinculados às políticas habitacionais governamentais ficam desobrigados do cumprimento do disposto no caput deste artigo.

elétrica com medição individual de consumo obrigatória, além de um ponto extra de recarga para cada quarenta vagas de garagem, excluindo-se os empreendimentos resultantes de programas habitacionais públicos;

II - nas novas edificações comerciais, haverá uma vaga com ponto de recarga para abastecimento de veículos movidos a energia elétrica com medição individual de consumo obrigatória, além de um ponto extra de recarga para cada cinquenta vagas de estacionamento; e

III - nas novas edificações industriais, haverá uma vaga com ponto de recarga para abastecimento de veículos movidos a energia elétrica com medição individual de consumo obrigatória, além de um ponto de recarga extra para cada cinquenta vagas de estacionamento.

Parágrafo único. Os empreendimentos habitacionais de interesse social vinculados às políticas habitacionais governamentais ficam desobrigados do cumprimento do disposto no caput deste artigo.

CAPÍTULO IV

DAS CONDIÇÕES
ESPECIAIS

Seção I Condições das Edificações Unifamiliars e Bifamiliars

ART. 31º

As edificações residenciais unifamiliars e bifamiliars, desde que mantidas as condições de salubridade e higiene da habitação, ficam dispensadas das seguintes exigências:

- I - área mínima das unidades;
- II - dimensões mínimas das circulações, dos compartimentos, dos vãos de iluminação e ventilação e dos reservatórios d'água;
- III - vagas de estacionamento;
- IV - afastamento frontal, para estacionamento coberto de veículos, em telha vã, com um pavimento de altura;
- V - atendimento às normas técnicas de acessibilidade;
- VI - construção de instalação interna de gás.

Parágrafo único. Os prismas de ventilação e iluminação e afastamentos laterais, de fundos e entre edificações, de edificações unifamiliars ou bifamiliars, quando exigidos, serão de, no mínimo, um metro e cinquenta centímetros, indepen-

dente da altura da edificação.

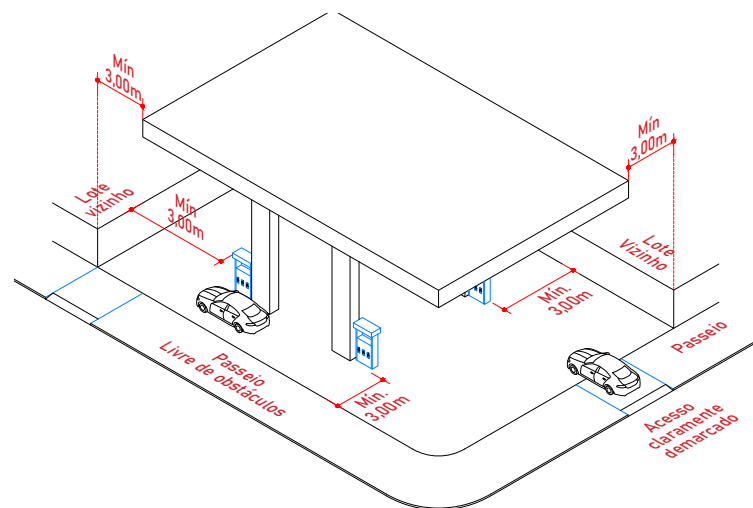
Seção II Postos de Abastecimento de Combustíveis

ART. 32º

Os postos de serviços e de abastecimento de veículos deverão observar:

- I - o disposto nesta Lei Complementar, a legislação sobre inflamáveis e a legislação sobre despejo industrial;
- II - afastamento mínimo de três metros de todas as divisas e do alinhamento do lote para as bombas e os tanques de combustível;
- III - os passeios contíguos aos postos de abastecimento e serviços serão mantidos livres de qualquer obstáculo em toda sua extensão para passagem de pedestres, devendo os acessos de veículos ser claramente demarcados;
- IV - nas áreas de circulação de veículos, a instalação de coberturas de estrutura leve deverá guardar afastamento mínimo de três metros das divisas e poderá ocupar as áreas correspondentes ao afastamento mínimo frontal, desde que em balanço.

Art. 32º



Posto de combustíveis

CAPÍTULO V

DA INFRAESTRUTURA, SEGURANÇA E ARBORIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Seção I Infraestrutura

ART. 33º

Toda edificação, atendendo à legislação específica em vigor e às normas das concessionárias de serviços públicos, é obrigada a possuir:

I - sistema interno próprio de água potável ligado à rede de abastecimento público, prevendo a instalação de medidores de consumo de água individuais para todas as unidades da edificação;

II - sistema próprio de coleta e destinação adequada de esgotos sanitários;

III - sistemas de esgotamento das águas pluviais das áreas de telhado para dentro dos limites do terreno;

IV - sistemas de reuso e retardo das águas pluviais, de acordo com as condições determinadas nas normas e na legislação específicas vigentes;

V - sistema de distribuição de energia elétrica, ligado à rede pública, e compartimentos para medidores;

VI - meios necessários à instalação de sistemas de telefonia e de transmissão de dados

para as unidades;

VII - rede interna de distribuição de gás para as unidades residenciais, quando previsto pela legislação específica vigente, ligada à rede pública existente, quando possível, e compartimentos para medidores;

VIII - sistema próprio de coleta, separação e armazenamento de lixo, exceto para edificações unifamiliares e bifamiliares.

Seção II Segurança e Proteção

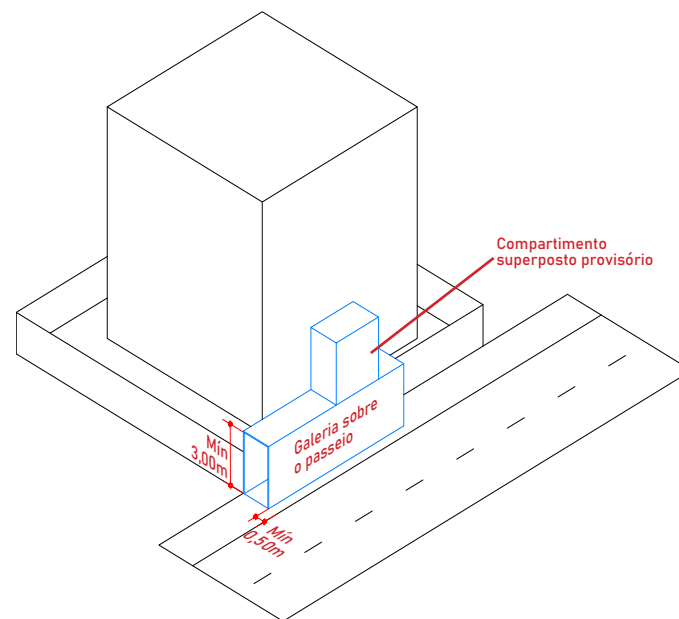
ART. 34º

É obrigatório o isolamento e a colocação de elementos de segurança e proteção do canteiro de obras, como tapumes, galerias, andaimes e telas de acordo com as normas vigentes.

§ 1º Não há necessidade de licença para instalação quando os elementos estiverem dentro do limite do lote.

§ 2º A instalação dos elementos de proteção não poderá prejudicar a visualização de placas de sinalização e de informação, a eficiência de equipamentos de iluminação e de sinalização, a arborização pública e o acesso às instalações de concessionárias de

Art. 34º § 4º



Galeria coberta sobre o passeio.

serviços públicos.

§ 3º A instalação de tapume fora dos limites do lote será admitida, excepcionalmente, quando estritamente necessário e pelo menor tempo possível, mediante licença para a sua instalação, nos seguintes casos:

I - nas edificações construídas no alinhamento e em casos devidamente justificados, podendo ocupar, no máximo, a metade da largura do passeio, deixando largura livre mínima de um metro e cinquenta centímetros para circulação de pedestres;

II - nos lotes atingidos por projeto de alinhamento, o tapume poderá ocupar a área de recuo, a título precário, desde que não prejudique as condições locais de circulação e acessibilidade e seja recuado para o alinhamento projetado tão logo o acabamento externo da obra esteja concluído.

§ 4º A construção de galeria coberta para proteção dos transeuntes sobre o passeio, quando necessária, dependerá de licença e deverá atender às seguintes condições:

I - largura mínima livre de um metro e cinquenta centímetros para circulação de pedestres;

II - altura interna livre mínima de três metros;

III - distância mínima do meio-fio de cinquenta centímetros;

IV - será permitida a existência de compartimentos superpostos à galeria, como complemento da instalação provisória da obra.

§ 5º Os tapumes de obras paralisadas por mais de cento e vinte dias, que estejam ocupando parcialmente o passeio, deverão ser removidos.

Seção III Passeios e Arborização

ART. 35º

Os proprietários de terrenos edificados em logradouros dotados de meio-fio são obrigados a construir passeios em toda a extensão da testada, obedecendo ao tipo, desenho, largura, declividade e demais especificações existentes na legislação em vigor.

§ 1º Ao executar obras em seus lotes, os proprietários são responsáveis pela manutenção dos passeios contíguos ao terreno, respeitando-se as características locais, e, após a execução de obras, devem reconstruí-los de acordo com

o exigido pela legislação em vigor.

§ 2º É vedada a colocação ou construção de degraus, rampas de acesso ao lote e abertura de portões fora do alinhamento dos terrenos.

§ 3º O rebaixamento de meio-fio somente será permitido nos locais estritamente necessários para a travessia de pedestres e a entrada e saída de veículos, obedecida a legislação específica em vigor.

§ 4º Na construção de novas edificações, será obrigatória a arborização do passeio e o plantio de mudas no terreno, de acordo com as regras e as normas técnicas definidas pelo órgão municipal gestor de arborização urbana.

§ 5º O órgão municipal gestor da arborização urbana regulamentará os procedimentos de doação de mudas de árvore para compensação da construção de novas edificações, a ser paga por ocasião do habite-se.

§ 6º Até a publicação da regulamentação prevista no parágrafo anterior, as novas construções deverão doar ao Município, de acordo com as normas vigentes, uma muda de árvore para cada cento e cinquenta metros quadrados de

ATE construídos, desconsiderando frações, a ser paga por ocasião do habite-se.

CAPÍTULO VI

DA RECONVERSÃO E READEQUAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DE EDIFICAÇÕES TOMBADAS OU PRESERVADAS

ART. 36º

Mediante lei específica, será permitida a reconversão de edificações tombadas ou preservadas, por meio da transformação de uso ou pelo desdobramento em unidades independentes, em condições especiais estabelecidas neste Capítulo ou legislação específica, desde que garantidas as condições de proteção e integridade do patrimônio cultural e aprovado pelo órgão de tutela do patrimônio cultural e pelos demais órgãos competentes, podendo ser dispensadas as seguintes exigências:

I - afastamento frontal, recuos e gabarito, em casos de criação de pisos, dentro da volumetria original;

II - circulações e escadas de uso comum;

III - estacionamentos e demais compartimentos de uso comum;

IV - medidores individuais de água para todas as unidades, quando considerado tecnicamente inviável pelo órgão municipal de tutela do patrimônio cultural;

V - acessibilidade, quando for comprovadamente impraticável o atendimento às normas

vigentes;

VI - área mínima média das unidades residenciais;

VII - outras disposições e parâmetros relativos às áreas internas da edificação, a critério do órgão municipal responsável pelo patrimônio cultural e demais órgãos municipais competentes.

§ 1º A reconversão das edificações tombadas ou preservadas para o uso não residencial ou misto poderá permitir usos e atividades não previstos para a Zona onde se encontra o imóvel, mediante lei específica.

§ 2º Os bens tombados e preservados deverão ter suas principais características arquitetônicas protegidas, sendo permitidas modificações internas e acréscimos, inclusive criação de pisos, respeitada a volumetria original, desde que sejam aprovadas pelos órgãos de tutela do patrimônio cultural e garantam boas condições de segurança, higiene, uso e habitabilidade da edificação.

§ 3º Os prismas de iluminação e ventilação existentes na edificação tombada ou preservada poderão ser aproveitados para a iluminação e ventilação dos novos compartimentos, ainda que não atendam às di-

mensões previstas nesta Lei Complementar, a critério do órgão de tutela do patrimônio cultural.

§ 4º Caso a adequação da edificação às normas vigentes do CBMERJ exija a construção de novas instalações para escape e proteção contra incêndio e pânico, a área desses acréscimos não será computada na ATE, desde que seja comprovadamente inviável a adaptação das instalações existentes e haja aprovação do órgão de tutela do patrimônio cultural.

ART. 37º

A critério do órgão de tutela do patrimônio municipal, será permitida a readequação de potencial construtivo no lote em que existirem edificações tombadas ou protegidas, cuja área construída não será computada no cálculo da ATE e da Taxa de Ocupação.

§ 1º Serão tolerados acréscimos acompanhando a altura existente de edificações tombadas ou protegidas, ainda que a legislação local prescreva altura inferior, desde que aprovados pelo órgão de tutela do patrimônio cultural.

§ 2º O espaço acima das edificações tombadas e preservadas poderá ser utilizado

para ventilação e iluminação de cômodos situados em novos pavimentos ou em novas edificações criadas no mesmo lote, em cujo caso o cálculo da altura ventilada de prismas e afastamentos será feito até a altura da edificação tombada ou preservada existente.

CAPÍTULO VII

DA RECONVERSÃO DE EDIFICAÇÕES - RETROFIT

ART. 38º

Mediante lei específica, será permitida reconversão para o uso residencial multifamiliar, por meio da transformação de uso ou pelo desdobramento das unidades das edificações existentes regularmente construídas e licenciadas.

§ 1º A volumetria existente legalizada poderá ser aproveitada e adequada ao novo uso sem restrições quanto à ATE, à Taxa de Ocupação e à área mínima das unidades, aplicando-se os índices urbanísticos vigentes apenas para os acréscimos.

§ 2º O uso multifamiliar será aceito em qualquer lugar do Município, desde que possa ser realizado sem risco à saúde de seus moradores.

§ 3º Ficam dispensadas as exigências relativas a vagas de estacionamento e áreas comuns.

§ 4º Caso a adequação da edificação às normas vigentes do CBMERJ exija a construção de novas instalações para escape e proteção contra incêndio e pânico, a área desses acréscimos não será computada na ATE, desde que seja comprovadamente inviável a adaptação das instalações existentes.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

ART. 39º

A responsabilidade pelos diferentes projetos, cálculos e memórias relativos à execução de obras e instalações cabe sempre e exclusivamente aos profissionais que os assinarem, assim como a responsabilidade pela execução de obras de qualquer natureza será atribuída exclusivamente aos profissionais que, no respectivo projeto, assinarem com essa finalidade.

§ 1º O responsável técnico pela autoria do projeto, o responsável técnico pela execução da obra e os proprietários assumem a completa responsabilidade pelo cumprimento desta Lei Complementar e das demais normas em vigor aplicáveis às obras e edificações.

§ 2º Esta Lei Complementar estabelece as condições que a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro considera indispensáveis às edificações.

§ 3º Outros elementos ou condições não previstos e também não restringidos pela presente Lei Complementar serão permitidos, mediante lei específica.

§ 4º As dimensões das edificações serão sempre expressas nos projetos por valores

em metros, correspondentes a medidas acabadas, não sendo admitidas medidas em osso.

§ 5º A altura, a projeção horizontal, os afastamentos, o número de pavimentos e demais condições volumétricas das edificações serão determinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS ou por legislação local específica em vigor.

§ 6º O glossário com os conceitos e definições que devem ser observados na aplicação desta Lei Complementar constam do Anexo Único.

Art. 40. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 41. Ficam revogados:

I - os Decretos nºs:

- a) 7.336, de 5 de janeiro de 1988;
- b) 8.272, de 19 de dezembro de 1988;
- c) 9.743, de 26 de outubro de 1990;
- d) 10.426, de 6 de setembro de 1991;
- e) 26.431, de 28 de abril de 2006;
- f) 28.485, de 25 de setembro de 2007.

II - o Regulamento de Construções e Edificações, disposto no

Decreto "E" nº 3.800, de 20 de abril de 1970;

III - as Leis nºs:

- a) 77, de 21 de dezembro de 1978;
- b) 179, de 22 de setembro de 1980;
- c) 213, de 9 de janeiro de 1981;
- d) 550, de 19 de junho de 1984;
- e) 615, de 18 de setembro de 1984;
- f) 749, de 14 de outubro de 1985;
- g) 1.024, de 14 de julho de 1987;
- h) 1.174, de 30 de dezembro de 1987;
- i) 1.196, de 4 de janeiro de 1988;
- j) 1.218, de 11 de abril de 1988;
- k) 1.393, de 16 de maio de 1989;
- l) 1.406, de 8 de junho de 1989;
- m) 1.426, de 25 de agosto de 1989;
- n) 2.333, de 30 de junho de 1995;
- o) 3.221, de 23 de abril de 2001;
- p) 3.666, de 13 de outubro de 2003;
- q) 4.041, de 11 de maio de 2005;
- r) 6.063, de 31 de março de 2016.

IV - as Portarias nºs:

- a) DU / SPE / COTED 90, de 1º de julho de 1987;
- b) U/SPE 301, de 28 de maio de 1991.

V) a Resolução Conjunta SMAC/SMU nº 14, de 30 de outubro de 2009;

VI) as Leis Complementares nºs:

- a) 65, de 16 de abril de 2003;

- b) 77, de 28 de abril de 2005;
- c) 112, de 17 de março de 2011;
- d) 134, de 24 de março de 2014;
- e) 156, de 6 de julho de 2015.

MARCELO CRIVELLA

D. O RIO 15.01.2019
Republ. em 18.01.2019

Art. 11. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 3 de maio de 2019 - 4550 da Fundação da Cidade.

MARCELO CRIVELLA

D.O.RIO 06.05.2019

Art. 2º Esta lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

EDUARDO PAES

D.O.RIO 03.07.2023

ANEXO ÚNICO

GLOSSÁRIO

ACESSIBILIDADE - Possibilidade e condição de alcance, para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na zona rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

ACESSO - Chegada, entrada, aproximação, trânsito, passagem. Em Arquitetura, significa o modo pelo qual se chega a um lugar ou se passa de um local a outro, por exemplo, do exterior para o interior ou de um pavimento para o seguinte. Em planejamento urbano é a via de comunicação através da qual um núcleo urbano se liga a outro.

ACRÉSCIMO - Aumento de uma construção ou edificação em área ou em altura.

AFASTAMENTO - É a distância mínima, determinada pela legislação em vigor, entre duas edificações ou entre uma edificação e as linhas divisórias

do terreno onde ela se situa; o afastamento é frontal, lateral, ou de fundos quando essas divisórias forem, respectivamente, a testada, os lados ou os fundos do terreno.

AFASTAMENTO FRONTAL - Corresponde à distância entre o plano da fachada da edificação e o alinhamento do terreno onde se situa.

AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS - Correspondem às distâncias entre os planos das fachadas da edificação e os limites das divisas laterais e de fundos do terreno onde se situa.

ALINHAMENTO - Linha que define o limite entre o terreno e o logradouro público.

ALTURA DE UM COMPARTIMENTO OU DE UM PAVIMENTO - É a distância vertical entre o piso e o teto desse compartimento ou desse pavimento.

ALVARÁ - É a licença administrativa para realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade, e caracteriza-se pela guia quitada referente ao recolhimento das taxas relativas ao tipo de obra ou atividade licenciada.

ANDAIME - Estrutura provisória onde trabalham operários

de uma obra.

APARTAMENTO - É uma unidade autônoma de uma edificação destinada a uso residencial permanente, com acesso independente através de área de utilização comum e que compreende, no mínimo, dois compartimentos habitáveis, um banheiro e uma cozinha.

ÁREA COLETIVA - Área delimitada, em projeto específico, no interior de uma quadra, comum às edificações que a circundam, destinada à servidão permanente de iluminação e ventilação.

ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE - Espaços da Cidade perfeitamente delimitados sobrepostos em uma ou mais Zonas ou Subzonas, que serão submetidos a regime urbanístico específico, relativo à implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano e formas de controle que prevalecerão sobre os controles definidos para as Zonas e Subzonas que as contêm.

ÁREA LIVRE - Espaço descoberto, livre de edificações ou construções dentro dos limites de um terreno.

ÁREA TOTAL EDIFICÁVEL (ATE) - É a área máxima edificável resultante da multiplicação

do Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT) pela área do terreno (S), representada pela fórmula $ATE = IAT \times S$.

ÁREA ÚTIL DO COMPARTIMENTO - É a área de piso de um compartimento.

ARMAZÉM - Edificação destinada a armazenar matérias primas, produtos mercadorias, máquinas, etc.

BANHEIRO - É o compartimento de uma edificação destinado à instalação sanitária com, no mínimo, lavabo, chuveiro ou banheira e vaso.

BAR - Estabelecimento comercial onde se servem refeições ligeiras e bebidas, inclusive as alcoólicas, em balcões ou em mesas.

BARREIRAS - Qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança e a possibilidade das pessoas se comunicarem ou terem acesso à informação.

CAIXA DE RUA - Parte dos logradouros destinada a rolamento de veículos.

CALÇADA - Parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à

circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização e vegetação.

CIRCULAÇÕES - Designação genérica dos espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos. Em uma edificação são os espaços que permitem a movimentação de pessoas de um compartimento para outro, ou de um pavimento para outro.

COBERTURA - É o último teto de uma edificação.

COMPARTIMENTO - Diz-se de cada uma das divisões dos pavimentos da edificação.

COMPARTIMENTO DE PERMANÊNCIA PROLONGADA - É o compartimento com características de iluminação e ventilação que permita a permanência com conforto por longo tempo, tal como quarto, sala, escritório.

COTA DE SOLEIRA - Cota de implantação da edificação.

DEPÓSITO - Lugar aberto ou edificação destinada a armazenagem. Em uma unidade residencial é o compartimento não habitável destinado à guarda de utensílios e provisões.

DESENHO UNIVERSAL - Concepção de espaços, artefatos e produtos que visam atender simultaneamente todas as pessoas, com diferentes características antropométricas e sensoriais, de forma autônoma, segura e confortável, constituindo-se nos elementos ou soluções que compõem a acessibilidade.

DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL - É aquele que atende às necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras de atenderem às suas próprias necessidades. A sustentabilidade deve ser atingida em três dimensões interdependentes, relacionadas ao ambiente, à economia e à sociedade.

DIVISA - Limite de um lote ou terreno.

EDÍCULA - Construção de pequeno porte complementar a edificação principal.

EDIFICAÇÃO - Construção destinada a moradia ou a abrigar qualquer atividade.

EDIFICAÇÃO COMERCIAL - É aquele destinado a lojas ou a salas comerciais, ou a ambas, e no qual unicamente as dependências do porteiro ou zelador são utilizadas para o uso

residencial.

EDIFICAÇÃO CONSTITUÍDA POR UNIDADES AUTÔNOMAS - Edificação destinada a abrigar usos e atividades não residenciais, apresentando mais de uma unidade autônoma.

EDIFICAÇÃO DE USO EXCLUSIVO - Edificação destinada a abrigar um único uso ou atividade não residencial no lote, apresentando uma única numeração.

EDIFICAÇÃO MISTA - Edificação destinada a abrigar o uso residencial juntamente com usos não residenciais em unidades autônomas, com acessos independentes, desde que permitida a convivência dos usos.

EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR - Edificação destinada ao uso residencial permanente constituída por mais de duas unidades residenciais.

EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - Edificação destinada a abrigar os usos industrial, comercial e de serviços.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL BIFAMILIAR - Edificação destinada ao uso residencial permanente constituída por duas unidades justapostas ou superpostas.

EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR - Edificação destinada ao uso residencial permanente constituída por uma única unidade.

EDIFÍCIO GARAGEM - Edificação não residencial de uso exclusivo, destinada a guarda de veículos, com unidades autônomas (vagas).

EMBASAMENTO - Parte da edificação composta pelos pavimentos inferiores, cujas dimensões horizontais excedem a projeção dos pavimentos superiores.

ESPAÇO LIVRE - Espaço não edificado, de domínio público ou privado, com ou sem cobertura vegetal remanescente.

ESTABELECIMENTO ASSISTENCIAL DE SAÚDE - Denominação dada a qualquer edificação destinada à prestação de assistência à saúde à população, que demande o acesso de pacientes, em regime de internação ou não, qualquer que seja o seu nível de complexidade.

ESTABELECIMENTOS DE INTERESSE À SAÚDE - O local, a empresa, a instituição pública ou privada, e/ou a atividade exercida por pessoa física ou jurídica, que pelas características dos produtos e/ou

serviços ofertados, possam implicar em risco à saúde da população e à preservação do meio ambiente.

ESTACIONAMENTO - Local coberto ou descoberto em um terreno, destinado a guarda de veículos.

FACHADA - Qualquer das faces externas de uma edificação, voltada para o logradouro ou para os afastamentos da edificação em relação ao terreno ou a outra edificação.

FAIXA LIVRE - Área do passeio, calçada, via ou rota destinada exclusivamente à circulação de pedestres.

GABARITO - Parâmetro que corresponde à altura máxima e ao número máximo de pavimentos permitidos para uma edificação pela legislação em vigor.

GALERIA DE PEDESTRE - Servidão pública de passagem coberta ao nível do passeio, constituída por faixa formada a partir do alinhamento do lote com dimensões e modulação determinadas por Projeto Aprovado de Alinhamento ou Plano de Urbanização.

GALPÃO - É a edificação destinada geralmente a fim industrial ou comercial constituída

por cobertura apoiada em paredes ou colunas, cuja área é fechada parcial ou totalmente em seu perímetro.

GARAGEM - Área coberta para guarda individual ou coletiva de veículos.

GRUPAMENTO - Conjunto constituído por edificações ou áreas de terreno no mesmo lote, destinadas a unidades autônomas.

GUARITA - Compartimento destinado ao controle de acesso e vigilância de uma edificação ou grupamento.

HABITE-SE - Denominação comum da autorização especial, dada pela autoridade competente, para a utilização de uma edificação.

HOTEL - Hotel é a edificação residencial transitória, com unidades habitacionais constituídas, no mínimo, de 1 (um) compartimento habitável (quarto) e 1 (um) banheiro privativo, cujo acesso é controlado por serviço de portaria e dispendo de partes comuns adequadas.

HOSTEL - Estabelecimento de hospedagem com características simplificadas, podendo possuir quartos individuais ou coletivos. Albergue.

IMÓVEL - Lote ou terreno, público ou privado, edificado ou não.

ISOLAMENTO - É a capacidade de um determinado material de impedir a passagem de energia de uma de suas faces à outra. Em edificações está comumente relacionado ao desempenho térmico e acústico.

JIRAU - É o piso elevado no interior de um compartimento, ocupando parcialmente a área do mesmo e atendendo às alturas e dimensões estabelecidas pela legislação.

LAVABO - Instalação sanitária composta de lavatório e vaso sanitário.

LICENÇA - É a autorização dada pela autoridade competente para execução de obra, instalação, localização de uso e exercício de atividades permitidas.

LIMITE MÁXIMO DE PROFUNDIDADE - Limite máximo de profundidade de construção é uma linha ideal que determina a faixa passível de construção no terreno, a partir da qual nada se pode construir.

LINHA DE FACHADA - É aquela que representa a projeção horizontal do plano da fachada de

uma edificação, voltada para o logradouro.

LOGRADOURO PÚBLICO - Espaço de propriedade municipal, destinado ao trânsito público, oficialmente reconhecido, aceito e identificado por uma denominação.

LOJA - Edificação ou parte desta destinada ao exercício de uma atividade comercial, industrial ou armazenagem, geralmente abrindo para o exterior (lote ou logradouro) ou para uma galeria de lojas.

LOTE - Parcela autônoma de terreno resultante de loteamento, desmembramento ou remembramento, cuja testada é adjacente a logradouro público reconhecido.

MEIO-FIO - Arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro.

PAISAGEM - Interação entre o ambiente natural e a cultura, expressa na configuração espacial resultante da relação entre elementos naturais, sociais e culturais, e nas marcas das ações, manifestações e formas de expressão humanas.

PARCELAMENTO - Divisão de uma área de terreno em por-

ções autônomas, sob a forma de desmembramento ou loteamento.

PASSEIO - Parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

PAVIMENTO - Conjunto de áreas cobertas ou descobertas em uma edificação, situadas entre o plano de um piso e o teto imediatamente superior, admitindo-se um desnível máximo de 1,50m.

PAVIMENTO DE USO COMUM (PUC) - Parte integrante das áreas comuns da edificação, podendo abrigar dependências de serviço e apoio ao uso principal, atividades de lazer e recreação, de administração, de estacionamento, e outras admitidas pela legislação.

PESSOA COM DEFICIÊNCIA - A que possui limitação ou incapacidade para o desempenho de atividade e se enquadra nas categorias definidas no Decreto Federal nº 5296, de 02 de dezembro de 2004 ou outro que venha a substituí-lo.

PESSOA COM MOBILIDADE REDUZIDA - A que, não se enqua-

drando no conceito de pessoa com deficiência, tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentar-se, permanente ou temporariamente, gerando redução efetiva de mobilidade, flexibilidade, coordenação motora e percepção.

PEU - Plano de Estruturação Urbana.

PISCINA - Todo reservatório de água para finalidades de lazer, terapêuticas e de práticas esportivas, com capacidade superior a cinco metros cúbicos.

PISO - É a designação genérica dos planos horizontais de uma edificação, onde se desenvolvem as diferentes atividades humanas.

POUSADA - Estabelecimento de hospedagem de menor porte, geralmente com administração familiar.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - Atividade comercial que se ocupa da prestação de serviços cotidianos através de ofícios, tais como sapateiro, barbeiro, tintureiro, funileiro, vidraceiro borracheiro, etc.

PRISMA DE VENTILAÇÃO - Espaço livre e descoberto, de seção horizontal constante ao longo de toda altura da edificação, destinado à ventilação

dos compartimentos não habitáveis.

PRISMA DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO - Espaço livre e descoberto, de seção horizontal constante ao longo de toda altura da edificação, destinado à ventilação e iluminação dos compartimentos habitáveis.

PROJEÇÃO HORIZONTAL - Toda a área coberta da edificação, excluídas as áreas em balanço, como as varandas, sacadas e saliências.

PROJETO APROVADO DE ALINHAMENTO (PAA) - Projeto que define o traçado dos logradouros, separando o espaço público das parcelas privadas ou de outros bens públicos.

PROJETO APROVADO DE LOTEAMENTO (PAL) - Projeto de Parcelamento da terra podendo ser efetuado através de Loteamento ou Desmembramento ou através de remembramento - neste projeto são identificados os lotes e suas dimensões.

RECONVERSÃO - Conjunto de intervenções arquitetônicas que vise a assegurar a manutenção das estruturas e elementos construtivos do imóvel tombado ou preservado, assim como sua permanência na paisagem urbana e no ambiente

cultural, por meio de uma nova função ou uso apropriado, de forma a promover sua reintegração à realidade social, cultural e econômica.

RECUO - Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno de propriedade particular adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a implantação ou modificação de alinhamento aprovado pelo Município.

REFORMA - É o conjunto de obras que substitui parcialmente os elementos construtivos essenciais de uma edificação (tais sejam, pisos, paredes, coberturas, esquadrias, escadas, elevadores, etc.) sem modificar, entretanto, a forma, a área ou a altura da compartimentação.

RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL - São os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras,

caliça ou metralha.

RESTAURAÇÃO - Recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais.

RETROFIT - É a remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil e eficiência operacional e energética. No entanto, busca preservar os elementos que caracterizam a edificação, reutilizando-os, ao invés de descartá-los.

RISCO - É a probabilidade latente de que ocorram perdas para a saúde, propriedade ou ambiente (ambientais, sociais e econômicas), além de um valor considerado aceitável para um lugar específico durante um período de tempo determinado. O grau de risco é função da intensidade da ameaça (chuvas intensas, movimentos de massa ou inundações) e dos níveis de vulnerabilidade existente.

SOBRELOJA - É o pavimento situado sobre a loja, com acesso exclusivo através desta e sem numeração independente.

SUBSOLO - Pavimento situado sob o nível de acesso da edificação no terreno, podendo ser enterrado ou semienterrado em relação ao nível natural do terreno.

TAPUME - Vedação provisória que separa um lote ou uma obra do logradouro público.

TAXA DE PERMEABILIDADE - Percentagem da área do terreno que deve ser mantida permeável, livre de qualquer construção que impeça a infiltração de águas no solo e subsolo.

TELHADO - Teto do último pavimento da edificação podendo abrigar exclusivamente compartimentos técnicos e caixas d'água, não sendo permitida sua utilização para outra finalidade.

TELHADO VERDE - Também chamados de ecotelhados ou biocoberturas, é o uso do teto do último pavimento da edificação com vegetação projetada sobre laje.

TELHEIRO - É a construção destinada exclusivamente a fim industrial ou a depósito, constituída apenas por uma cobertura apoiada, pelo menos em parte, em colunas, e aberta em seu perímetro.

TERRAÇO COBERTO - Qualquer recinto coberto e pavimentado, porém aberto, localizado no rés do chão, em balanço ou sobreelevado.

TERRAÇO DESCOBERTO - Área de pavimento acessível que não conte com cobertura e não seja considerada varanda.

TESTADA - Linha que separa o logradouro público do lote ou terreno e coincide com o alinhamento existente ou projetado.

TESTADA DO LOTE - É a linha que separa o logradouro público do lote e coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Governo do Estado.

TETO - A superfície interior e superior dos compartimentos de uma edificação.

UNIDADE AUTÔNOMA - É a parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

UNIDADE RESIDENCIAL - É aquela constituída de, no mí-

nimo, dois compartimentos habitáveis, um banheiro e uma cozinha.

VÃO - Abertura na edificação destinada à iluminação e a ventilação dos compartimentos.

VARANDA - Espaço externo aberto da edificação, projetado em balanço, com ventilação permanente, podendo ser coberto ou descoberto, com dimensões máximas estabelecidas pela legislação em vigor.

VEGETAÇÃO EXTENSIVA - Cobertura dos telhados verdes que não é pisoteável, possuindo substrato fino e plantio de espécies rasteiras, preferencialmente nativas.

VENTILAÇÃO CRUZADA - Estratégia de projeto que promove uma melhor eficiência da ventilação natural. Posicionamento de aberturas em faces opostas ou adjacentes do compartimento, para que o vento possa cruzar os ambientes, permitindo assim a renovação do ar e a retirada de cargas térmicas.

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES SIMPLIFICADO ILUSTRADO

A paisagem urbana das cidades é construída, em sua área formal, por instrumentos edilícios que dão parâmetros de uso e ocupação do solo, o conjunto destas legislações são chamados de código de obras. O planejamento com perfil inclusivo e democrático só pode ocorrer em ambientes político-administrativos abertos, mas os códigos de obras normalmente são entendidos por poucos profissionais, por serem complexos e principalmente por terem sua parte gráfica muito deficiente. No caso do novo código de obras da cidade do Rio de Janeiro, aprovado através da Lei Complementar N° 198 em janeiro de 2019 (LC 198/2019) não existe nenhum gráfico explicativo que ilustre o texto. Pretende-se então com esta obra interpretar graficamente a legislação em questão para assim trazer luz a um importante instrumento urbanístico que atualmente se coloca exclusivamente como texto jurídico, dificultando o acesso dos profissionais que lidam em sua maior parte com a expressão gráfica.

Ao completar três anos da publicação da primeira edição do COES Ilustrado apresentamos aqui a segunda edição que contempla, além de uma revisão gráfica a introdução da LEI Complementar 262 de 2023.

DISPONÍVEL PARA
DOWNLOAD



ISBN 978-65-00-75747-7



9 786500 757477



DCARQUITETURA

dc.arq.br