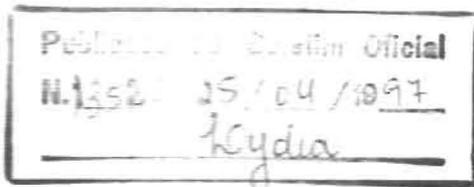




ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS
GABINETE DO PREFEITO

D E C R E T O Nº 3.003, DE 25 DE ABRIL DE 1997.

EMENTA: Simplifica normas e critérios para construção, acréscimo e aceitação de edificações residenciais unifamiliares, e dá outras providências.



O PREFEITO MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS ,
no uso de suas atribuições legais,

D E C R E T A :

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

§ 1º - A cada unidade de edificação residencial unifamiliar deverá corresponder, no mínimo, uma fração ideal de terreno equivalente a 1/4 (um quarto) da área do lote, sendo aceitas a justaposição e a superposição de unidades.

§ 2º - Será tolerada a construção de dependências destinadas ao exercício de atividades econômicas, desde que sejam compatíveis com o zoneamento municipal e exercidas pelo próprio morador no lote.

Art. 2º - A altura total das edificações residenciais unifamiliares não será superior a 11,00m (onze metros) e nenhum elemento construtivo (inclusive o coroamento com caixas d'água, telhado, casas de máquinas e equipamentos de sistema de exaustão mecânica e condicionamento de ar) poderá ultrapassá-la.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS
GABINETE DO PREFEITO

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

Art. 4º - Nenhuma edificação poderá abrir nas paredes construídas sobre as divisas laterais e de fundo do lote, vãos para iluminação ou ventilação de compartimentos, pois para isso, será necessário o afastamento da divisa, ou a criação de um prisma, com a dimensão mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 5º - A taxa de ocupação máxima permitida para os lotes com edificações residenciais unifamiliares será de 70% (setenta por cento), sempre que o zoneamento municipal admitir o uso residencial unifamiliar.

Parágrafo Único - Não serão computadas para efeito de taxa de ocupação as varandas e terraços, os quais não poderão vir a ocupar o afastamento frontal.

Art. 6º - Para atender ao uso residencial unifamiliar será exigida, pelo menos, 1 (uma) vaga de veículos em cada lote.

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

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

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

§ 1º - Os quartos, salas e cozinha deverão ter comunicação com o exterior através dos vãos, pelos quais se fará a iluminação e ventilação, podendo os banheiros fazer esta comunicação através de duto.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - Será tolerada a iluminação e ventilação da cozinha através da área de serviço coberta ou dos vãos de iluminação e ventilação da sala.

Art. 8º - As edificações residenciais unifamiliares ficam dispensadas das exigências mínimas de áreas e comprimento, largura e altura de compartimentos, de reservatório de água, de circulações horizontal e vertical, de vãos de acessos aos compartimentos, de vãos de iluminação e ventilação e da distância mínima entre edificações no mesmo lote.

Art. 9º - Os pedidos de licença para construção ou acréscimo de edificações residenciais unifamiliares serão feitos por meio de requerimento e deverão ser obrigatoriamente instruídos com os seguintes documentos:

- I - formulário especial para licenciamento, conforme modelo anexo a este Decreto;
- II - cópia do compromisso de compra e venda, inscrito no Registro de Imóveis, relativamente à aquisição do lote onde contém suas dimensões, ou de qualquer outro documento que supra esta exigência, inclusive projeto de loteamento, remembramento e desmembramento;
- III - cópia da guia de quitação do imposto predial ou territorial urbano, referente ao exercício anterior ao do pedido;
- IV - cópia do comprovante de registro dos profissionais no órgão competente da Secretaria Municipal de Obras, ou da guia de quitação do ISS.

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

W. Lino



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS
GABINETE DO PREFEITO

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

1. esteja situado em terrenos acidentados ou em encostas, ou que seja cortado ou tenha distância inferior a 50,00m (cinquenta metros) de cursos d'água: valas oficiais, valões, córregos, riachos e rios, canalizados ou não;
2. esteja situado em área submetida a regime de proteção ambiental;
3. esteja situado em área tombada ou vizinhança de bem tombado;
4. quando se tratar de agrupamento com mais de 4 (quatro) edificações residenciais unifamiliares.

§ 3º - O disposto no § 1º deste artigo se aplica às edificações em lotes sujeitos à desapropriação parcial, a recuo ou investidura, ou esteja atingido por área ou faixa "non aedificandi", uma vez que sejam atendidas as respectivas exigências.

§ 4º - Excepcionalmente para fins de licenciamento, serão admitidos os documentos públicos ou particulares mencionados no § 1º do Artigo 27 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, quais sejam: pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de lote, bem como qualquer outro documento que conste a manifestação de vontade das partes, a indicação do lote, o preço e o modo de pagamento, em especial aqueles relacionados com os loteamentos e áreas inscritos no Núcleo de Regularização Fundiária.

[Handwritten signature]



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 10 - A licença será válida a partir do pagamento com prazo de validade de até 12 (doze) meses, renovável, desde que a obra tenha sido iniciada.

Parágrafo Único - Para concessão de prorrogações, fica estabelecido que obra iniciada é aquela que estiver com as suas fundações concluídas.

Art. 11 - As obras de reforma ou de modificação interna ou de fachada sem acréscimo de área ficam dispensadas de licença.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo não se aplica às edificações situadas em área submetida a regime de proteção ambiental, em área tombada ou em vizinhança de bem tombado.

Art. 12 - O alvará e o projeto visado, quando for o caso, deverão ser mantidos sempre no local da obra.

Art. 13 - Do formulário especial de pedido de licença constarão os seguintes elementos:

- I - local da obra;
- II - número do processo administrativo referente ao pedido de licença;
- III - nome, endereço, telefone e assinaturado proprietário ou adquirente do terreno;
- IV - nome, endereço, profissão, números de inscrição no CREA dos profissionais responsáveis pelo projeto (PRPA) e pela execução da obra (PREO) e suas assinaturas, declarando que o projeto e a construção obedecerão à legislação vigente, na data da licença;
- V - área do lote, área a construir, área construída, taxa de ocupação, altura da edificação e número de pavimentos;

[Handwritten signature]



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS
GABINETE DO PREFEITO

- VI - discriminação e número de compartimentos da edificação e número de vagas de estacionamento;
- VII - lote foreiro ou não;
- VIII - planta de situação no lote com indicação da escala, das dimensões do lote e da edificação, dos afastamentos frontais, das divisas e de fundos, cota de soleira da edificação e RN do meio-fio do logradouro na testada do terreno e indicação gráfica da vaga de estacionamento do veículo;
- IX - cálculo do valor da taxa de licença;
- X - data e assinatura da aprovação da licença na SMO com a respectiva numeração;
- XI - termo de responsabilidade civil do proprietário ou adquirente;
- XII - termo de responsabilidade profissional do PREO e do PRPA.

Art. 14 - São isentas do pagamento de emolumentos e ISS, as licenças das edificações residenciais unifamiliares, tipo popular, desde que:

- I - estejam vinculadas aos projetos padronizados oficiais, aprovados pela Secretaria Municipal de Obras;
- II - tenham até 70,00 m² (setenta metros quadrados) de área total de construção;

Parágrafo Único - Nos casos previstos no Inciso II deste artigo e desde que o lote não se enquadre nos casos relacionados no § 2º do Artigo 9º do presente Decreto, o requerente poderá ser dispensado da apresentação de responsáveis técnicos (PREO e PRPA), desde que:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS
GABINETE DO PREFEITO

- a) participe de programa de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- b) seja comprovada a sua condição de baixa renda.

Art. 15 - Após o término da obra, deverá ser solicitado por meio de requerimento do titular do processo, o "Habite-se" ou a Declaração de Aceitação de Obra.

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

1. declaração dos órgãos municipais e estaduais competentes relativa às ligações nas redes públicas de abastecimento de água potável, de esgoto sanitário e de águas pluviais, nos termos dos regulamentos respectivos;
2. prova, quando couber, da assinatura do termo de recuo;
3. prova de averbação do remembramento ou do lote, no Registro Geral de Imóveis, quando for o caso.

§ 2º - O "Habite-se" ou a Declaração de Aceitação de Obra serão concedidos pelo Departamento de Edificações, da Secretaria Municipal de Obras, depois de ter sido verificado estar a obra completamente concluída em obediência às informações prestadas no formulário especial de licença ou do projeto aprovado, quando for o caso, o passeio construído, colocada a placa de numeração e a documentação, referida no parágrafo anterior, completa.

§ 3º - Excepcionalmente poderá ser concedido o "Habite-se", para obra que esteja com a alvenaria completa, coberta, com um quarto ou sala, cozinha e banheiro revestidos e com as instalações sanitárias executadas.

§ 4º - O "Habite-se" ou a Declaração de Aceitação da Obra serão fornecidos pelo Departamento de Edificações da Secretaria Municipal de Obras, com a discriminação das benfeitorias incorporadas ao terreno.

[Handwritten signature]



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 16 - Para fins de inscrição do imóvel no Registro Fiscal, será feita a remessa "ex officio", pela Secretaria Municipal de Obras à Secretaria Municipal de Fazenda, da 2ª via do "Habite-se" ou da Declaração de Aceitação de Obras, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 17 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário constantes do Decreto nº 1610, de 06 de maio de 1985 e do Decreto nº 2185, de 04 de dezembro de 1990, no que se refere à presente matéria.

Prefeitura Municipal de Duque de Caxias, 25
de *abril* de 1997.

JOSÉ CAMILO ZITO DOS SANTOS FILHO
Prefeito Municipal