



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

---

**LEI MUNICIPAL Nº 571 DE 27 DE DEZEMBRO DE 1976.**

Institui o Código de Obras do município de Santa Maria Madalena e dá outras providências

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA MARIA  
MADALENA, ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Faz saber que a Câmara Municipal de Santa Maria Madalena aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Fica instituído o Código de Obras do Município de Santa Maria Madalena.

**PRIMEIRA PARTE**

**CAPÍTULO I**  
**Das condições gerais**

**Art. 2º** - Qualquer construção somente poderá ser executada dentro das áreas urbanas, após aprovação do Projeto e concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal, e sob a responsabilidade do profissional legalmente habilitado.

§ **Único** – Eventuais alterações em Projetos aprovados serão considerados projetos novos para o efeitos desta lei.

**Art. 3º** - Para obter aprovação do projeto e licença de construção, deverá o interessado submeter à Prefeitura Municipal projeto da obra.

**CAPÍTULO II**  
**Da aprovação do Projeto**

**Art. 4º** - De acordo com a espécie da obra, os respectivos requerimentos serão apresentados com obediência às normas estabelecidas neste regulamento.

§1º - As pranchas terão as dimensões mínimas de 0,22m x 0,33m (vinte e dois por trinta e três centímetros), podendo ser apresentadas em cópias, e constarão dos seguintes elementos:

- a) a planta baixa de cada pavimento comportar a construção, determinando o destino de cada compartimento e suas dimensões, inclusive áreas;
- b) a elevação da fachada ou fachadas voltadas para a via pública;
- c) os cortes, transversal e longitudinal, da construção, com as dimensões verticais;
- d) a planta de cobertura com as indicações dos caimentos;
- e) a planta de situação (locação) da construção, indicando sua posição em relação as divisas devidamente cotadas e sua orientação;
- f) a planta e memorial descritivo das instalações de água, esgoto e eletricidade.

§2º - Para as construções de caráter especializado (cinema, fábrica, hospital, etc), o memorial descritivo deverá conter especificações de iluminação, ventilação artificial, condicionamento de ar, aparelhagem contra incêndios, além de outras inerentes a cada tipo de construção.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**

**GABINETE DO PREFEITO**

---

§3º - Poderá ser exigida a apresentação dos cálculos de resistência estabilidade, assim como, outros detalhes necessários à boa compreensão da obra.

**Art. 5º** - As escalas mínimas serão:

- a) de 1.500 para as plantas de situação;
- b) de 1.100 para as plantas baixas e de cobertura;
- c) de 1.100 para as fachadas;
- d) de 1.50 para os cortes;
- e) de 1.25 para os detalhes

§1º - Na prancha deverá ser indicada a escala do desenho.

§2º - A escala não dispensará a indicação de cotas.

§3º - Somente às construções proletárias será facultada a apresentação do projeto em esboço, devidamente cotado.

**Art. 6º** - No caso de reformas ou ampliação, deverá seguir-se a convenção:

- a) Preto – para as partes existentes;
- b) Amarelo – para as partes a serem demolidas;
- c) Vermelho – para as partes novas ou acréscimos.

**Art. 7º** - Quando se tratar de construções destinadas ao fabrico ou manipulação de gêneros alimentícios, frigoríficos ou matadouros, bem como estabelecimentos hospitalares e congêneres, deverá ser ouvido o órgão de Saúde do Estado.

**Art. 8º** - Serão sempre apresentados quatro jogos completos assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo construtor responsável, dos quais, após visados serão entregues ao requerente junto com a Licença de Construção e conservado na obra e ser sempre apresentado quando solicitado por fiscal de obras ou autoridades competentes da Prefeitura Municipal, e os outros serão arquivados.

**Parágrafo Único** – Poderá ser requerida a aprovação do Projeto independentemente da Licença de Construção, hipótese em que as pranchas serão assinadas somente pelo proprietário e pelo autor do Projeto;

**Art. 9º** - O título de propriedade do terreno ou equivalente, deverá ser anexado ao requerimento.

**Art. 10** - A aprovação do projeto terá validade por 1 (um) ano, ressalvando requerer revalidação.

**CAPÍTULO III**  
**Execução da Obra**

**Art. 11** – Aprovado o projeto e expedida a Licença de construção, a execução da obra deverá verificar-se dentro de 1 (um) ano viável a revalidação.

**Parágrafo Único** – Considerar-se-á a obra iniciada assim que estiver com os alicerces prontos.

**Art. 12** – Será obrigatória, a critério da Prefeitura, a colocação de tapume sempre que se executar obras de construção, reforma ou demolição no alinhamento da via pública.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**

**GABINETE DO PREFEITO**

---

§1º - Os tapumes deverão Ter a altura mínima de 2 (dois) metros e poderão avançar até a metade do passeio.

**CAPÍTULO IV**  
**Das penalidades**

**Art. 13** – Qualquer obra em qualquer fase, sem a respectiva licença estará sujeita a embargo, multa de 30% (trinta por cento) a 300% (trezentos por cento) da UFERJ.

§1º - A multa será elevada ao dobro em um prazo de 24 (vinte e quatro) horas não for paralisada a obra e será acrescida de 10% (dez por cento) da UFERJ por dia o não cumprimento da ordem de embargo..

§2º - Se decorridos 5 (cinco) dias após o embargo, persistir a desobediência, independente das multas aplicadas, será requisitada força policial para impedir a construção ou proceder-se a demolição.

**Art. 14** - A execução da obra em desacordo com o projeto aprovado, determinará o embargo, se no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da intimação, não tiver sido dada a entrada na regularização.

**Art. 15** - O levantamento do embargo somente ocorrerá após a comprovação do cumprimento de todas as exigências que o determinam o recolhimento das multas aplicadas;

**Art. 16** - Estarão sujeitos a pena de demolição total ou parcial as seguintes casos:

- a) construção clandestina, entendendo-se como tal a que for executada sem prévia aprovação do projeto e Licença de Construção;
- b) construção feita em desacordo com o Projeto aprovado;
- c) obra julgada insegura e não se tomar as providências necessárias à sua segurança.

**Parágrafo Único** – A pena de demolição não será aplicada se forem satisfeitas as exigências dentro do prazo concedido.

**CAPÍTULO V**  
**Da aceitação da Obra**

**Art. 17** - Uma obra só será considerada terminada, quando estiver em fase de pintura e com as instalações hidráulicas e elétricas concluídas.

**Art. 18** - Após a conclusão da obra, deverá ser requerida a vistoria da Prefeitura Municipal.

**Art. 19** - A prefeitura Municipal mandar proceder a vistoria e caso as obras estejam de acordo com o projeto, fornecerá ao proprietário o habite-se no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da entrada do requerimento.

§1º - Se no prazo máximo marcado neste artigo não for despachado o requerimento, as obras serão consideradas aceitas.

§2º - Uma vez fornecido o “habite-se”, a obra é considerada aceita pelo Prefeito Municipal.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**

**GABINETE DO PREFEITO**

---

**Art. 20** - Será concedido o “habite-se” parcial, a juízo da repartição competente.

**Art. 21** - Nenhuma edificação poderá ser utilizada sem a concessão do “habite-se”.  
Das condições Gerais Relativas às Edificações.

**SEGUNDA PARTE**

**Das condições Gerais Relativas às Edificações**

**CAPÍTULO I**

**Dos terrenos**

**Art. 22** - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que forem, a critério da Prefeitura Municipal, julgados impróprios para habitação.

Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que forem, a critério da Prefeitura Municipal, julgados impróprios para habitação.

Não poderão ser arruados terrenos cujo loteamento prejudique reservas florestais.

**§1º** - Não poderão ser aprovados projetos de loteamento, nem permitida a abertura de via em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundação sem que o sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

**§2º** - Os cursos d’água não poderão ser alterados sem prévio consentimento da prefeitura Municipal.

**CAPÍTULO II**

**Das fundações**

**Art. 23** - Sem prévio saneamento do solo, nenhuma construção poderá ser edificada sobre terreno:

- a) úmido e pantanoso
- b) misturado com húmus ou substâncias orgânicas.

**Art. 24** - As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações das Normas Técnicas Brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

**Parágrafo Único** – As fundações não poderão invadir o da via pública.

**CAPÍTULO III**

**Das paredes**

**Art. 25** - As paredes externas de uma edificação serão sempre impermeáveis.

**Art. 26** - As espessuras mínimas das paredes de alvenaria de tijolo comum serão:

- a) de um tijolo para as paredes externas.
- b) de meio tijolo para as paredes internas.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**

**GABINETE DO PREFEITO**

---

**Art. 27** – Quando executadas com outro material, as espessuras deverão ser equivalentes às do tijolo quanto à impermeabilização, acústica, resistência e estabilidade.

**CAPÍTULO IV**  
**Dos pisos**

**Art. 28** - Os pisos ao nível do solo serão assentes sobre uma camada de concreto de 0,10 cm (dez centímetros) de espessura, convenientemente impermeabilizada .

**Art. 29** - Os pisos de alvenaria, em pavimentos altos, não podem repousar sobre material combustível ou sujeitos a putrefação.

**Art. 30** - Os pisos de madeira serão construídos de tábuas pregadas em caibros ou em barrotes

§1º - Quando sobre terrapleno, os caibros revestidos de uma camada de piche ou outro material equivalente, ficarão mergulhados em uma camada de concreto de 0,10 cm (dez centímetros) por espessura, perfeitamente alisada à face daqueles.

§2º - Quando sobre lajes de concreto armado, o vão entre a laje e as tábuas do assoalho será completamente cheio de concreto ou material equivalente.

§3º - Quando fixados sobre barrotes haverá entre a face interior destes e a superfície de impermeabilização do solo, a distância mínima de 0,50 cm (cinquenta centímetros).

**Art. 31** - Os barrotes terão espaçamento máximo de 0,50 cm (cinquenta centímetros) de eixo a eixo e serão embutidos 0,15 cm (quinze centímetros), nas paredes, devendo a parte embutida receber pintura de piche ou outro material equivalente.

**Art. 32** - As vigas madres ou metálicas deverão ser embutidas nas paredes e apoiadas em coxins, estes poderão ser metálicos, de concreto ou de cantaria com a largura mínima de 30 cm (trinta centímetros) no sentido do eixo da viga.

**CAPÍTULO V**  
**Das fachadas**

**Art. 33** - É livre a composição de fachadas, excetuando-se as localizadas em zonas históricas ou tombadas, deverão nestas zonas, serem ouvidas as autoridades que regulamentem a matéria a respeito.

**CAPÍTULO VI**  
**Das coberturas**

**Art. 34** - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam:

- a) perfeita impermeabilização;
- b) isolamento térmico.

**Art. 35** - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do local, não sendo permitido o deságüe sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

**CAPÍTULO VII**  
**Dos Pés–Direitos**



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**

**GABINETE DO PREFEITO**

---

**Art. 36** - Como pé-direito será considerado a medida entre o piso e o teto, e dispõe-se o seguinte:

- a) dormitórios, salas, escritórios, copas e cozinhas: mínimo – 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) – máximo – 3,40m (três metros e quarenta centímetros);
- b) banheiros, corredores e depósitos: mínimo – 2,20m (dois metros e vinte centímetros) – máximo – 3,40 (três metros e quarenta centímetros);
- c) lojas: mínimo – 4.00 m (quatro metros) – máximo – 4,50cm (quatro metros e cinquenta centímetros);
- d) porões – mínimo – 0,50 cm (cinquenta centímetros) a contar do ponto mais baixo do nível inferior do piso do primeiro pavimento;
- e) porões habitáveis: mínimo 2,50 cm (dois metros e cinquenta centímetros) quando se tratar de compartimento para permanência diurna e 2,70 (dois metros e setenta centímetros), quando de permanência noturna – máximo – 3,40 (três metros e quarenta centímetros);
- f) prédios destinados a uso coletivo tais como: cinemas, auditórios, etc... mínimo-6,00 m (seis metros);
- g) nas sobrelojas, que são pavimentos imediatamente acima das lojas, caracterizadas por pés-direitos reduzidos: mínimo – 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) – máximo – 3,00 (três metros) além dos quais passam a ser considerados como pavimentos.

**Da iluminação e ventilação dos compartimentos**

**SECÇÃO I**

**Das áreas de iluminação**

**Art. 37** - São consideradas áreas internas de iluminação aquelas que estão situadas dentro das divisas do lote ou encostadas a estas, e deverão satisfazer ao seguinte:

- a) ter a área mínima de 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados);
- b) permitir em cada pavimento considerado ser inserido um círculo cujos diâmetros sejam:

para edifícios de 1 pavimento 2,00 m  
para edifícios de 2 pavimentos 2,50 m  
para edifícios de 3 pavimentos 3,00m

**Parágrafo Único** – As dimensões mínimas da tabela deste artigo são válidas par alturas de compartimentos até 3,00m (três metros). Quando essas alturas forem superiores a 3,00m (três metros) para cada metro de acréscimo na altura do compartimento ou fração deste, as dimensões mínimas ali estabelecidas serão aumentadas de 10% (dez por cento).

**SECÇÃO II**

**Dos vãos de iluminação e Ventilação**

**Art. 38** - Todos os compartimentos, seja qual for o seu destino devem Ter abertura em plano vertical diretamente para a via pública ou área interna.

**§1º** - Não se aplica a disposição acima a peças destinadas a corredores ou caixas de escada.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**

**GABINETE DO PREFEITO**

---

§2º - Além das janelas, deverão os compartimentos, destinados a dormitórios dispor, nas folhas, daqueles ou sobre as mesmas dos meios próprios para provocar a circulação ininterrupta do ar.

§3º - As disposições destas normas podem sofrer alterações em compartimentos de edifícios especiais, como geladeiras de pintura, ginásios, salas de reuniões, átrios de hotéis e bancos, estabelecimentos industriais e comerciais, nos quais serão exigidos iluminação e ventilação, conforme a destinação de cada um.

**Art. 39** – A soma das áreas dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento, conforme a seguinte tabela:

- a) salas, dormitórios e escritórios – 1/6 da área do piso;
- b) cozinhas, banheiros e lavatórios – 1/8 da área do piso;
- c) demais cômodos – 1/10 da área do piso.

**Art. 40** – A distância da parte superior da anela ao teto não deve ser superior a 1/5 do pé-direito.

**Art. 41** – As janelas devem ficar, se possível, situadas no centro das paredes, pois é o local onde a intensidade de iluminação e uniformidades são máximas.

**Parágrafo Único** – Quando houver mais de uma janela em uma mesma parede, a distância recomendável que deve existir entre elas deve ser menor ou igual a ¼ de largura da janela, a fim de que a iluminação se torne uniforme.

**CAPÍTULO IX**  
**Dos afastamentos**

**Art. 42** – Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro das áreas urbanas deverão obedecer a um afastamento mínimo de 3,00m (três metros) em relação a via pública, e o mínimo de 1,50m dos limites laterais, quando houver vãos de iluminação e ou ventilação.

**Art. 43** – Nas edificações será permitido o balanço acima do pavimento de acesso, desde que não ultrapasse de um vigésimo da largura do logradouro, não podendo exceder o limite máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§1º - Para o cálculo do balanço à largura do logradouro, poderão ser adicionadas as profundidades dos afastamentos obrigatórios, em ambos os lados, salvo determinação específica, em ato especial, quanto a permissibilidade da execução do balanço.

§2º - Quando a edificação apresentar diversas fachadas voltadas para logradouros públicos, este artigo é aplicável a cada uma delas.

**Art. 44** – Os prédios comerciais, construídos somente em ruas previamente delimitadas pela Municipalidade, que ocuparem testada do lote, deverão obedecer ao seguinte:

- a) o caimento da cobertura deverá sempre ser no sentido posto ao passeio ou paralelo a este;
- b) no caso de se fazer passagem lateral, em prédios comerciais, esta nunca será inferior a 1,00 (um metro);
- c) se essa passagem tiver como fim acesso público para atendimento de mais de três estabelecimentos comerciais, será considerada galeria e obedecerá ao seguinte:



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**

**GABINETE DO PREFEITO**

---

- I** – largura mínima – 3,00m (três metros);
- II** – pé-direito mínimo – 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);
- III** – profundidade máxima, quando tiver apenas uma abertura que obedeça as dimensões da galeria, 25,00 (vinte e cinco metros)
- IV** – no caso de haverem duas aberturas nas dimensões mínimas acima citadas a serem em linha reta, a profundidade poderá ser de até 50,00m (cinquenta metros).

**Art. 45** – Aos prédios industriais somente será permitida a construção em áreas previamente determinadas pela municipalidade para este fim em lotes de área nunca inferior a 800,00 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) e cuja largura mínima seja de 20,00m (vinte metros), obedecendo ao que se segue:

- a)** afastamento de uma das divisas laterais de no mínimo 3,00m (três metros), sendo observado a não contiguidade das paredes dos prédios e cabendo à Prefeitura Municipal estabelecer o sentido obrigatório do afastamento;
- b)** afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) da divisa com o passeio sendo permitido, neste espaço, pátio de estacionamento.

**CAPÍTULO X**  
**Da altura das edificações**

**Art. 46** – O gabarito máximo é de 3 (três) pavimentos, ou seja, um andar térreo e dois andares a este superpostos.

**Parágrafo Único** – Não serão permitidos acréscimos nas coberturas de qualquer espécie.

**Art. 47** – Como a altura das edificações será considerada a medida vertical do passeio até o ponto mais elevado da edificação.

**CAPÍTULO XI**  
**Das águas Pluviais**

**Art. 48** – O terreno circundante às edificações será preparado de modo que permita franco escoamento das águas pluviais para a via pública ou para o terreno à jusante.

§1<sup>o</sup> - É vedado o escoamento, para a via pública, de águas de qualquer espécie.

§2<sup>o</sup> - Os edifícios situado no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores e as águas serem canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta.

**CAPÍTULO XII**  
**Das circulações em um mesmo nível**

**Art. 49** – As circulações em um mesmo nível de utilização privativa em uma unidade residencial ou comercial terão largura mínima de 0,90m (noventa centímetros) para uma extensão de até 5,00 (cinco) metros. Excedido este comprimento, haverá um acréscimo de 5 (cinco) centímetros na largura, para cada metro ou fração do excesso.

**Parágrafo Único** – Quando tiverem mais de 10,00m (dez metros) de comprimento, deverão receber luz direta.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**

**GABINETE DO PREFEITO**

---

**Art. 50** – As circulações em um mesmo nível de utilização coletiva terão as seguintes dimensões mínimas para:

- a) **Uso residencial** – largura mínima 1,20m (hum metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 10,00m (dez metros), excedido esse comprimento, haverá um acréscimo de 5 (cinco) centímetros na largura, para cada metro ou fração do excesso.
- b) **Uso comercial** – largura mínima de 1,20m (hum metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 10,00m (dez metros). Excedido esse comprimento, haverá um acréscimo, haverá um acréscimo de 10 (dez) centímetros na largura, para cada metro ou fração do excesso.

**CAPÍTULO XIII**

**Das circulações de ligação níveis diferentes**

**SECÇÃO I**

**Das escadas**

**Art. 51** - As escadas deverão obedecer às normas estabelecidas nos parágrafos seguintes:

§1º - As escadas para uso coletivo terão largura mínima livre de 1,20m (hum metro e vinte centímetros) e deverão ser construídos de material incombustível.

§2º - Deverão sempre que o número de degraus consecutivos for superior a 16 (dezesesseis) intercalar um patamar com a extensão mínima de 0,80m (oitenta centímetros) e coma a mesma largura dos degraus.

**Art. 52** – O dimensionamento dos degraus obedecerá ao seguintes índices:

- a) altura máxima – 18 cm (dezoito)
- b) profundidade mínima – 25 (vinte e cinco) centímetros.

**SECÇÃO II**

**Das rampas**

**Art. 53** – As rampas para uso coletivo não poderão Ter largura inferior a 1,20m, (hum metro e vinte centímetros) e a sua inclinação atenderá no mínimo, à relação 1/8 de altura para comprimento.

**CAPÍTULO XIV**

**Dos vãos de acesso**

**Art. 54** – Os vãos de acesso, obedecerão no mínimo, ao seguinte:

- 1 – dormitórios, salas, salas destinadas ao comércio, negócios e atividades profissionais – 0,80m (oitenta centímetros)
- 2 – lojas – 1,00m (hum metro)
- 3 – cozinhas e copas – 0,70cm (setenta centímetros)
- 4 – banheiros e lavatórios – 0,60 cm (sessenta centímetros)

**CAPÍTULO XV**

**Dos materiais**



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**

**GABINETE DO PREFEITO**

---

**Art. 55** – As edificações dos materiais a serem empregados em obras e o modo de seu emprego, serão estabelecidos pela Normas Técnicas brasileiras da ABNT.

**CAPÍTULO XVI**  
**Das marquises**

**Art. 56** – A construção de marquises na fachada das edificações obedecerá às seguintes condições:

- a) serão sempre em balanço;
- b) a face externa do balanço deverá ficar afastada do meio-fio, no mínimo, 0,50 cm (cinquenta centímetros);
- c) ter a altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), a partir do ponto mais alto do passeio, e o máximo de 4,00m (quatro metros);
- d) permitirão o escoamento das águas pluviais, exclusivamente para dentro dos limites do lote;
- e) não prejudicarão a arborização e iluminação públicas, assim como não ocultarão placas de nomenclatura ou numeração.

**TERCEIRA PARTE**

**Das habitações em geral**  
**CAPÍTULO I**  
**Da habitação mínima**

**Art. 57** - A habitação mínima é composta de uma sala, dormitório e um compartimento de instalação sanitária.

**CAPÍTULO II**  
**Das salas e dos dormitórios**

**Art. 58** – As salas e dormitórios terão área mínima de 9 (nove) m<sup>2</sup>.

**Parágrafo Único** – Os armários fixos serão computados no cálculo das áreas.

**Art. 59** – A forma da sala e dormitórios será tal que permita a inscrição de um círculo de 1,00m (hum metro) de raio, entre os lados opostos e concorrentes.

**Art. 60** – A profundidade dos cômodos não poderá exceder a 2,5 (duas e meia) vezes o pé-direito.

**CAPÍTULO III**  
**Das cozinhas e das copas**

**Art. 61** – As cozinhas terão área mínima de 5 (cinco) m<sup>2</sup>.

§1<sup>o</sup> - Se as copas estiverem unidas as cozinha, por meio de vão sem fechamento a área mínima dos dois compartimentos em conjunto poderá ser de 8 (oito) m<sup>2</sup>.

§2<sup>o</sup> - As paredes terão um revestimento de até 1,50 cm (hum metro e cinquenta centímetros) de altura, no mínimo de material resistente, liso e impermeável.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**

**GABINETE DO PREFEITO**

---

§3<sup>o</sup> - Os pisos serão ladrilhados ou equivalente.

§4<sup>o</sup> - As cozinhas não podem ter comunicação direta com os dormitórios ou com as instalações sanitárias.

§5<sup>o</sup> - Serão abundantemente providas de iluminação.

**Art. 62** – A área mínima das copas será de 5 (cinco) m<sup>2</sup>, salvo na hipótese mencionada no §1<sup>o</sup> do Artigo 61.

§1<sup>o</sup> - As paredes terão até 1,50 m (hum metro e cinquenta centímetros) de altura no mínimo, revestimento liso e impermeável.

§2<sup>o</sup> - As copas não podem ter comunicação direta com os dormitórios ou com instalações sanitárias.

**CAPÍTULO IV**

**Das instalações sanitárias**

**Art. 63** – É obrigatória a ligação da rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto quando tais redes existirem na via pública em frente construção.

§1<sup>o</sup> - Em situação em que não haja rede de esgoto, será permitida a existência de fossas sépticas, afastadas no mínimo 5,00m (cinco metros) da divisa.

§2<sup>o</sup> - Em caso se não haver rede de distribuição de água esta poderá ser obtida por meio de poços (com tampo) perfurados em parte mais alta em relação à fossa e dela afastada no mínimo 15,00m (quinze metros).

**Art. 64** - Todos os serviços de água e esgoto serão feitos em conformidade com os regulamentos do órgão municipal sobre o assunto.

**Art. 65** - Toda a habitação será provida de banheiro, ou pelo menos chuveiro e latrina, e sempre que for possível, reservatório de água hermeticamente fechado com capacidade para (duzentos) litros por pessoa.

**Art. 66** – As latrinas podem ser instaladas nos compartimentos de banho.

§1<sup>o</sup> - Nas isoladas, a área mínima será de 2 (dois) m<sup>2</sup> no interior do prédio 1,5 (hum metro e meio) m<sup>2</sup>, quando em dependência separada.

§2<sup>o</sup> - Quando em conjunto com o banheiro, a superfície mínima será 3(três) m<sup>2</sup>.

**Art. 67** - Os compartimentos destinados exclusivamente a banheiro terão a área mínima de 3 (três) m<sup>2</sup>.

**Art. 68** – Os compartimentos de instalações sanitárias não poderão ter comunicação direta com cozinhas, copas, despensas e salas de refeições.

**Art. 69** - Os compartimentos de instalações sanitárias terão as paredes, até a altura de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros), e os pisos, revestidos de material liso, resistente e impermeável (azulejo, ladrilho, barra lisa, etc.)

**CAPÍTULO V**

**Dos porões**



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**

**GABINETE DO PREFEITO**

---

**Art. 70** – Nos porões, qualquer que seja a sua utilização, serão observadas as seguintes disposições:

- a) deverão dispor de ventilação permanente por meio de redes metálicas de malha estreitas e sempre que possível diametralmente opostas;
- b) todos os compartimentos terão comunicação entre si, com aberturas que garantam a ventilação.

**Art. 71** – Nos porões habitáveis serão respeitadas as exigências fixadas para os compartimentos de outros planos.

**CAPÍTULO VI**

**Das garagens e outras dependências**

**Art. 72** – As garagens em residências destinam-se exclusivamente, à guarda de automóveis.

§1º - A área mínima será de 15 (quinze) m<sup>2</sup>, tendo o lado menor 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) no mínimo.

§2º - O pé-direito, quando houver teto, será de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§3º - As paredes, quando houver, terão a espessura mínima de meio tijolo de material incombustível, serão revestidas de material liso, resistente e impermeável, até a altura de 2,00m (dois metros), sendo a parte excedente rebocada e caiada

§4º - O piso será de material liso e impermeável, sobre base de concreto de (10) dez centímetros de espessura, com declividade suficiente para o escoamento das águas de lavagem para fossas ou outros dispositivos ligados à rede de esgoto.

§5º - Não poderão ter comunicação direta com os dormitórios e serão dotada de aberturas que garantam a ventilação permanente.

**Art. 73** – As edículas destinadas a permanência diurna, noturna ou depósito, obedecerão às disposições deste código como se fosse edificação principal.

**Art. 74** – As lavanderias obedecerão as disposições referentes a cozinha para todos os efeitos.

**CAPÍTULO VII**

**Das lojas**

**Art. 75** – Nas lojas serão exigidas as seguintes condições gerais:

- a) possuírem, pelo menos, um sanitário, convenientemente instalado;
- b) não terem comunicação direta com os gabinetes sanitários ou vestiários.

§1º - Será dispensada a construção de sanitários quando a loja for contígua à residência do comerciante, desde que seja independente de passagem pelo interior das peças de habitação.

§2º - A natureza do revestimento do piso e das paredes das lojas dependerá do gênero do comércio para que forem destinadas. Estes revestimentos serão executados de acordo com as Leis Sanitárias do Estado.

**Art. 76** – A limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados, de modo a impedir que a poeira e as águas sejam levadas para o logradouro ou



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**

**GABINETE DO PREFEITO**

---

neste se acumulem. As águas de superfície, serão conduzidas para caixas separadas das galerias das galerias, antes de serem lançadas na rede geral.

**Art. 77** – Os postos de serviço e de abastecimento de cálculo deverão possuir compartimento para uso dos empregados e instalações sanitárias com chuveiros.

**Art. 78** – Deverão possuir instalações sanitárias para os usuários separadas das de empregados.

**CAPÍTULO X**  
**Das construções Proletárias**

**Art. 79** – As casa de que trata o artigo anterior deverão preencher os seguintes requisitos:

**I** – Distarem no mínimo 1,50 (hum metro e meio) das divisas laterais do lote e divisa do fundo, e 3,00m (três metros) do alinhamento do logradouro e no mínimo 4,00m (quatro metros) de Qualquer construção porventura existente no lote;

**II** – Terem o pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

**III** – Terem as salas, dormitórios e cozinhas a área mínima de 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

**IV** – Preencherem todos os requisitos de ventilação e iluminação estabelecidos neste Código.

**CAPÍTULO XI**  
**Das obras nas vias públicas**

**Art. 80** – A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimos, sempre que o nível do terreno diferir da via pública.

**Art. 81** – A construção e a conservação dos passeios serão feitas pelo proprietário de acordo com as especificações da Prefeitura Municipal.

**Parágrafo Único** – Para a entrada de veículos no interior do lote deve ser rebaixada a guia e rampeado o passeio. O rampeamento não poderá ir além de 0,50cm (cinquenta centímetros) da guia.

**Art. 82** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições que lhe sejam contrárias ou incompatíveis.

Santa Maria Madalena, 27 de dezembro de 1976.

**CLAUDIO FEIJO SAMPAIO**  
**PREFEITO MUNICIPAL**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA

GABINETE DO PREFEITO

---

## ÍNDICE

### PRIMEIRA PARTE

		ARTIGOS
CAPÍTULO I	– Das condições gerais	2 a 3
CAPÍTULO II	– Da aprovação do projeto	4 a 10
CAPÍTULO III	– Da execução da obra	11 a 12
CAPÍTULO IV	– Das penalidades	13 a 16
CAPÍTULO V	– Da aceitação da obra	17 a 21
<b>SEGUNDA PARTE</b>		
<b>DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES</b>		
CAPÍTULO I	– Dos terrenos	22
CAPÍTULO II	– Das funções	23 a 24
CAPÍTULO III	– Das paredes	25 a 27
CAPÍTULO IV	– Dos pisos	28 a 32
CAPÍTULO V	– Das fachadas	33
CAPÍTULO VI	– Das coberturas	34 a 35
CAPÍTULO VII	– Dos pés-direitos	36
CAPÍTULO VIII	– Da iluminação e ventilação dos compartimentos	
<b>SECÇÃO I</b>		
	– Das áreas de iluminação	37
<b>SECÇÃO II</b>		
	– Dos vãos de iluminação e ventilação	38 a 41
CAPÍTULO IX	– Dos afastamentos	42 a 45



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**

**GABINETE DO PREFEITO**

CAPÍTULO X	– Da altura das edificações	46 a 47
CAPÍTULO XI	– Das águas Pluviais	48
CAPÍTULO XII	– Das circulações em um mesmo nível	49 a 50
CAPÍTULO XIII	– Das circulações de ligações de níveis diferentes	
<b>SECÇÃO I</b>		
	– Das escadas	51 a 52
<b>SECÇÃO III</b>		
	– Das rampas	53
CAPÍTULO XIV	– Dos vãos de acesso	54
CAPÍTULO XV	– Dos materiais	55
CAPÍTULO XVIII	– Das marquises	56
<b>TERCEIRA PARTE</b>		
<b>DAS HABITAÇÕES EM GERAL</b>		
CAPÍTULO I	– Da habitação mínima	57
CAPÍTULO II	– Das salas e dos dormitórios	58 a 60
CAPÍTULO III	– Das cozinhas e copas	61 a 62
CAPÍTULO IV	– Das instalações sanitárias	63 a 69
CAPÍTULO V	– Dos porões	70 a 71
CAPÍTULO VI	– Das garagens e outras dependências	72 a 74
CAPÍTULO VII	– Das lojas	75 a 78
CAPÍTULO IX	– Das obras nas vias públicas	80 a 81

[571 lei 76 de 27 de dezembro de 1976 - Pág. 01 - Código de Obras](#)  
[571 lei 76 de 27 de dezembro de 1976 - Pág. 03 - Código de Obras](#)  
[571 lei 76 de 27 de dezembro de 1976 - Pág. 04 - Código de Obras](#)  
[571 lei 76 de 27 de dezembro de 1976 - Pág. 05 - Código de Obras](#)  
[571 lei 76 de 27 de dezembro de 1976 - Pág. 06 - Código de Obras](#)  
[571 lei 76 de 27 de dezembro de 1976 - Pág. 07 - Código de Obras](#)  
[571 lei 76 de 27 de dezembro de 1976 - Pág. 08 - Código de Obras](#)  
[571 lei 76 de 27 de dezembro de 1976 - Pág. 09 - Código de Obras](#)