

## 4

### A LEGISLAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E SUA IMPLICAÇÃO NA PRÁTICA DA PERSONALIZAÇÃO

---

#### 4.1 INTRODUÇÃO

Para muitos profissionais do setor de construção, as normas, regulamentos, decretos e leis associadas à construção de edifícios residenciais compõem um assunto complexo. A complexidade e a difícil interpretação das leis e normas que norteiam uma licença de obra de edificação multifamiliar geram dúvidas nas pessoas interessadas em empreender. Para Bahia (1997), as leis que regulamentam a construção de habitações, na maior parte das cidades, são ricas em detalhes. Ao mesmo tempo, raramente a legislação deixa claro quais são os seus objetivos. Os motivos técnicos que levaram à formulação de algumas normas chegam a ser indecifráveis.

Para Sportelli<sup>1</sup>, o Regulamento de Construções e Edificações constante no Código de Obras do município do Rio de Janeiro é, sem dúvida, um assunto polêmico. É tido, principalmente no meio acadêmico, como inimigo ou limitador da criatividade do arquiteto, talvez por falta de seu conhecimento mais aprofundado, ou talvez pela razão dos Decretos e Leis nele contidos terem sido organizados e/ou criados como forma de dar continuidade à organização do Município e suas construções que “aniquilaram a qualidade de morar” que permanece até hoje.

Baseado nesta dificuldade de interpretação das leis, esta parte do trabalho explora os principais pontos da legislação que orientam os novos projetos das edificações multifamiliares no município do Rio de Janeiro. Tem como objetivo, identificar até que ponto, a regulamentação relacionada com as plantas residenciais de um empreendimento imobiliário, impede ou restringe, a aplicação da técnica de *postponement* na construção de edifícios residenciais.

---

<sup>1</sup> <http://www.geocities.com/vsportelli/artigo2.htm>

## **4.2 A LEGISLAÇÃO PERTINENTE**

Para a aprovação de um empreendimento imobiliário multifamiliar no município do Rio de Janeiro, é necessário que o projeto esteja de acordo com diversas leis e normas. Deve alinhar-se com as exigências técnicas dos diversos órgãos concessionários de serviços públicos – coleta de lixo, luz, gás, telefone - e ter um projeto de esgotamento sanitário aprovado pela CEDAE (Decreto nº. 553 de Janeiro de 1976).

O projeto do empreendimento deve ser aprovado pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, em acordo com a portaria CBERJ nº. 2 de Junho de 78, seguir todas as leis e decretos contidos e relacionados ao Código de Obras do Município e cumprir exigências extraordinárias definidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo.

Nos casos extraordinários, obras vultuosas ou próximas a rios e lagos, metrô, áreas de preservação ambiental, ou ainda aquelas localizadas ou em frente à orla marítima ou em área de risco entre outras excepcionalidades, a Secretaria Municipal de Urbanismo pode exigir que o projeto esteja de acordo e aprovado por órgãos específicos, como Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Superintendência de Rios e Lagos (SERLA), CET-Rio, GEO-Rio, IPHAN, IBAMA, Fundação Parques e Jardins entre outros, independente da esfera de atuação desses órgãos – municipal, estadual ou federal. São órgãos que estudam o impacto que o empreendimento pode provocar à localidade onde está localizado.

Quanto às concessionárias de serviços públicos, todas dispõem de recomendações técnicas para as instalações de seus serviços, respeitando os padrões definidos pela ABNT, voltados para os pontos que servirão para distribuição de seus serviços. São pontos localizados em áreas comuns ao edifício, normalmente corredores e *halls*, que não afetam a planta interna de uma unidade residencial.

Os outros órgãos públicos, como, por exemplo, a COMLURB e CEDAE, têm recomendações para serem seguidas. Entretanto, focam suas normas e procedimentos seguidos durante a execução da construção como um todo, também não interferindo nas plantas das unidades residenciais.

Assim, como o presente estudo está limitado ao estudo do impacto da aplicação da técnica de *postponement* na cadeia logística da produção de unidades residenciais em edificações multifamiliares, este capítulo não aprofunda a análise sobre essas recomendações, focando-se, explicitamente, nas normas, leis e decretos contidos no Código de Obras do Município do Rio de Janeiro que, efetivamente, regulamentam o projeto e construção de unidades residenciais fixas em edificações multifamiliares. Portanto, a partir desta análise, serão identificadas eventuais restrições legais quanto à prática do *postponement* na cadeia de produção do setor.

#### **4.3 O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**

Um Código de Obras e Edificações é um instrumento básico que permite à administração municipal exercer adequadamente o controle e a fiscalização do espaço a ser construído, tratando das questões relativas a estrutura, forma, segurança e salubridade das construções. Constitui-se no veículo ideal à garantia da qualidade ambiental, atuando como agente legalizador dos costumes construtivos.

Para Bahia (1997), um Código de Obras e Edificações estabelece normas técnicas para a execução dos diversos tipos de construção, observando as características de cada tipo de edificação. Define, também, os procedimentos de aprovação de projetos e licenças para a execução de obras, bem como os parâmetros para fiscalização do seu andamento e aplicação de eventuais penalidades. Contudo, seu campo de ação restringe-se aos aspectos construtivos do prédio propriamente dito. Não é de sua competência determinar índices urbanísticos, ainda que estes possam influenciar de modo significativo sobre o

ambiente a ser construído, embora, no caso do Município do Rio de Janeiro, dada sua abrangência, o Código contemple também fatores urbanísticos em geral.

O Código de Obras é um conjunto de leis, que devem ser integradas e atender à dinâmica de crescimento de uma cidade, garantindo a qualidade ambiental. No município do Rio de Janeiro, o Código de Obras é formado por um imenso número de leis. Atualmente há mais de trezentas e tanta leis e decretos-lei que regulamentam a construção, havendo ainda mais quarenta e oito leis que afetam o Código que ora tramitam na Câmara Municipal.

Embora essas leis não estejam formalmente classificadas dentro do Código, didaticamente Bahia (1997) propõe distingui-las, pelos seus fins, em cinco categorias distintas:

- ♣ **Plano Diretor Decenal:** é a lei que estabelece as normas e procedimentos para a realização da política urbana do Município, fixa as suas diretrizes, prevê instrumentos para sua execução e define políticas setoriais e seus programas, buscando o pleno atendimento das funções sociais da cidade. (Lei Complementar nº. 16 de 04 de Junho de 1992)
- ♣ **Posturas:** são leis que estabelecem critérios para o uso e desenvolvimento de atividades em espaços públicos e privados, levando em consideração a relação entre direitos individuais das pessoas e o bem-estar da coletividade.
- ♣ **Perímetro Urbano:** são leis que delimitam a zona urbana do Município. São específicas tanto para fins urbanísticos quanto para fins tributários.
- ♣ **Parcelamento do Solo:** são leis que asseguram condições mínimas de habitabilidade e conforto ao loteamento e ao desmembramento de uma

área urbana ou urbanizável. Regulam as relações entre o Município, o empreendedor e o comprador das áreas parceladas.

- ♣ **Uso e Ocupação do Solo:** são as leis que asseguram a convivência pacífica entre os diversos usos das edificações, por meio de definições dos tipos de atividades permitidas e do estabelecimento de parâmetros de ocupação, em conformidade com a infra-estrutura disponível, densidade desejada e características ambientais próprias das áreas urbanas.

Essencialmente, para efeito da pesquisa em questão, as leis que efetivamente regulamentam as plantas das unidades são as que, inseridas no Código de Obras do Município, definem o Regulamento de Zoneamento (Decreto 322, de 3 de Março de 1976), o Regulamento de Construções e Edificações (Decreto “E” 3800, de 20 de Abril de 1970), e o Regulamento de Construção de Edificações Residenciais Multifamiliares (Decreto 7336, de 5 de Janeiro de 1988). Para Bahia (1997), o conjunto de leis que compõem esses regulamentos está associado ao parcelamento, ao uso e à ocupação do solo.

O Regulamento de Construção de Edificações Residenciais Multifamiliares, por tratar-se de um Regulamento restritivo às edificações residenciais multifamiliares, é priorizado em detrimento ao Regulamento de Construções e Edificações. Assim, este estudo é levado à pesquisa em torno do Regulamento de Zoneamento e o de Construções de Edificações Multifamiliares, utilizando-se do Regulamento de Construções e Edificações, se necessário, em aspectos não regulamentados pelos outros dois citados.

Complementarmente a esses regulamentos, há diversos decretos e leis que alteram e/ou complementam os textos originais dos Regulamentos de Construções e Edificações, de Zoneamento e de Construções e Edificações Multifamiliares e, quando necessário para a pesquisa, também serão analisados.

### **4.3.1 Regulamento de Construções de Edificações Residenciais Multifamiliares**

---

O Regulamento de Construções de Edificações Multifamiliares é aprovado pelo Decreto 7336 de 5 de Janeiro de 1988, alterado em seu texto original e complementado por diversos decretos e leis. Define as condições indispensáveis às edificações residenciais multifamiliares que devem ser seguidas quando na elaboração de projetos. É composto de três partes, conforme descritas a seguir, subdivididas em várias seções e subseções.

- ♣ Parte I – Aplicação e Condições Gerais.
- ♣ Parte II – Elementos das edificações residenciais multifamiliares.
- ♣ Parte III – Responsabilidade profissional e uso do regulamento.

Com relação às partes acima, somente as que apresentam implicações para as plantas das unidades residenciais, trazendo alguma influência à aplicação da técnica de *postponement* na construção de edifícios, serão comentados.

Inicialmente, este Regulamento define, para fins da legislação, que uma edificação residencial multifamiliar é aquela destinada ao uso residencial permanente e que possua mais de duas unidades residenciais justapostas ou superpostas.

Uma vez definida uma edificação residencial multifamiliar, a parte II deste Regulamento é a que, efetivamente, traz mais implicações aos projetos de apartamentos dessa edificações.

A primeira grande restrição imposta ao projeto de um apartamento é dada quando o Regulamento trata das obrigatoriedades relativas a unidade residencial. É definido que uma unidade residencial deverá ser constituída por, no mínimo, um quarto, uma sala, um banheiro com instalações sanitárias e uma cozinha (artigo

8º). Ainda, nele é definido que toda unidade residencial permanente será constituída por, no mínimo, dois compartimentos habitáveis, um banheiro e uma cozinha, devendo atender, quanto a sua área útil mínima em relação ao número de quartos, ao seguinte quadro:

Quadro: 10: Número de quartos x Área útil mínima

NÚMERO DE QUARTOS DA UNIDADE	ÁREA ÚTIL MÍNIMA DA UNIDADE
1	30,00 m <sup>2</sup>
2	36,00 m <sup>2</sup>
3	44,00 m <sup>2</sup>
4	52,00 m <sup>2</sup>
5 ou mais	60,00 m <sup>2</sup>

Fonte: Código de Obras do município do Rio de Janeiro

Complementando essa determinação, o Regulamento impede que em salas e quartos existam dimensões lineares (comprimento, largura e altura) menores que 2,5 m, exceção para unidades residenciais com até dois compartimentos habitáveis, nas quais a cozinha, tipo armário ou balcão, é incorporada à sala. Nesse caso, o conjunto (sala/cozinha) poderá ter área mínima de 16,00 m<sup>2</sup> e largura mínima de 2,00 m.

Em termos práticos, essa condição impede que, em novos edifícios de unidades residenciais fixas, sejam projetados e construídos conjugados<sup>2</sup> ou *lofts*<sup>3</sup>.

É importante ressaltar que, dependendo do local da edificação, a área útil mínima pode ter outros valores, determinados pelo Regulamento de Zoneamento, Projeto de Estruturação Urbana (PEU), lei ou decreto, mas respeitando os valores mínimos contidos nesse Regulamento. Quanto à especificação do que é área útil mínima, por falta de definição neste Regulamento, utiliza-se a definição contida no Regulamento de Construções e Edificações que a define como: “área útil mínima (AUU) é a soma dos compartimentos, habitáveis ou não, da unidade”. Esse Regulamento também define que compartimentos habitáveis, para o caso específico deste estudo, são as salas e quartos, enquanto que os não habitáveis são

2 Conjugados são projetados de forma que a sala e o quarto são integrados em um único ambiente.

3 *Lofts* também são projetados com a sala e quarto integrados em único ambiente.

as salas de espera, em geral; cozinhas e copas; banheiros, lavatórios e instalações sanitárias; circulações em geral; áreas de serviços, cobertas e garagens.

Quanto à ventilação e iluminação natural de salas e quartos, são obrigatórias através de vãos com no mínimo 1/6 da área do compartimento, devendo possuir portas ou janelas que permitam a iluminação e ventilação do compartimento, sendo a iluminação garantida em sua totalidade e a ventilação, no mínimo na metade deste vão, quando da abertura da porta ou janela.

Outras exigências complementares são colocadas e estão dispostas nas normas definidas no Regulamento de Zoneamento e nas leis complementares.

#### **4.3.2 O Regulamento de Zoneamento**

O Regulamento de Zoneamento do Município do Rio de Janeiro é aprovado pelo decreto 322, de 03 de Março de 1976, e estabelece as modalidades, a intensidade e a localização dos usos do solo e das atividades permitidos no Município. É complementado por diversos decretos e leis. Esse conjunto de leis e decretos também divide, delimita e define as normas para ocupação do solo.

Procura, por meio da classificação de cada logradouro ou trecho de rua, definindo os tipos de construções e atividades comerciais permitidas em cada rua da cidade, ordenar o crescimento da cidade, na intenção de promover melhor qualidade vida e bem-estar da população, utilizando-se de conceitos urbanísticos. Regula e controla o desenvolvimento do traçado urbano da cidade.

Assim, este estudo apresenta as categorias em que os logradouros do município do Rio de Janeiro podem se enquadrar, uma vez que essas categorias definem exigências, como área do apartamento e número de vagas de garagem, que podem afetar a aplicação do *postponement* na produção dos edifícios multifamiliares. Para fins de exemplo de classificação, pode-se utilizar o trecho da rua Marquês de São Vicente (somente o lado par), da rua Duque Estrada até a rua

Vice-Governador Rubens Berardo<sup>4</sup>. Este trecho de rua é classificado como ZR-2 e está dentro da VI Região Administrativa. (Decreto 2735 de 20/08/1980 e Decreto 3157 de 23/07/1981).

Este presente estudo abstém-se de especificar o conteúdo dessas categorias, pois em cada uma dessas categorias há um enorme número de ruas e detalhes que não trazem nenhuma informação relevante para este estudo.

Então, as categorias e sub-categorias que definem os logradouros e seus trechos na cidade do Rio de Janeiro são assim definidos:

- ♣ AC – Área Central
  - ♣ AC - 1
  - ♣ AC - 2
  - ♣ AC - 3
  
- ♣ Zona Industrial
  - ♣ ZI - 1
  - ♣ ZI - 2
  
- ♣ ZP – Zona Portuária
  
- ♣ CB – Centro de Bairro
  - ♣ CB - 1
  - ♣ CB - 2
  - ♣ CB - 3
  
- ♣ ZIC – Zona de Indústria e Comércio
  
- ♣ ZT – Zona Turística
  
- ♣ ZR – Zona Residencial
  - ♣ ZR - 1

---

<sup>4</sup> É importante a descrição exata do endereço ou trecho de rua pois, numa mesma rua, pode haver inúmeras restrições distintas.

- ♣ ZR - 2
- ♣ ZR - 3
- ♣ ZR - 4
- ♣ ZR - 5
- ♣ ZR - 6

♣ ZE – Zona Especial

- ♣ ZE - 1 - Zona de reserva florestal
- ♣ ZE - 2 - Ilha de Paquetá
- ♣ ZE - 3 - Santa Teresa
- ♣ ZE - 4 - Guaratiba
- ♣ ZE - 5 - Barra da Tijuca
- ♣ ZE - 6 - Grumari
- ♣ ZE - 7 - Área de administração
- ♣ ZE - 8 - Cidade Nova
- ♣ ZE - 9 – *Revogada pelo Decreto n.º. 13177 de 26/08/1994*
- ♣ ZE - 10 - De recuperação urbana de áreas já consolidadas, constituídas por aglomerações de habitações subnormais, consideradas de interesse social.

Outra classificação de interesse, porque é associada à classificação acima para fins de definição da área mínima e do número de vagas para cada unidade residencial do edifício, é a que delimita a área geográfica que compõe cada região administrativa. Para fins deste estudo, não é importante definir a extensão de cada uma dessas regiões administrativas. É importante saber que há vinte e seis regiões administrativas classificadas de I à XXVI e que se utiliza os perímetros dos bairros da cidade para definir a área geográfica de cada Região Administrativa.

Assim, feitas todas as considerações e definições necessárias, e analisando o conteúdo deste Regulamento, observa-se que há restrições em dois fatores que implicam na proposta deste estudo. Uma se refere à área mínima útil da unidade. A outra está relacionada com a quantidade de vagas para automóveis que cada unidade deve ter.

Com relação à área mínima útil da unidade, o quadro 11 a seguir impõe os limites associados à localização (zona e região administrativa onde está a edificação).

Quadro 11: Zona x Área mínima da unidade residencial

ZONA	ÁREA MÍNIMA DA UNIDADE RESIDENCIAL		
	30 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
ZR – 1	-	-	-
ZR – 2	-	III, IV, VIII, IX, X, XII, XIII, XVI, XVIII, XIX, XX, XXIII, XXIV, XXVI	V, VI
ZR – 3	-	II, III, IV, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XX, XXIII	V, VI
ZR – 4	X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXVI	-	-
ZR – 5	I, X, XI, XII, XIII, XIV, MXV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXII, XXV, XXVI	-	-
ZR – 6	XVII, XVIII, XIX, XXVI	-	-
CB – 1	I, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXII, XXV, XXVI	III, IV, VIII, IX, XXIII, XXIV	V, VI
CB – 2 e CB – 3	Todas as Regiões Administrativas	-	-
ZI – 1	I, VII, X, XI, XIII, XVI, XIX	-	-
ZI – 2	XI, XIV, XV, XVII, XVIII, XIX, XXII, XXV	-	-
ZT – 1	-	-	V, VI, XXIV
ZT – 2	-	XVIII, XIX, XX, XXIV, XXVI	-
AC – 1	I, II	-	-
ZP	I, II	-	-
ZIC	VII	-	-

Fonte: Código de Obras do município do Rio de Janeiro

Utilizando o exemplo da rua Marquês de São Vicente (lado par), no trecho entre as ruas Duque Estrada até a rua Vice-Governador Rubens Berardo, classificado como ZR- 2 e dentro da VI Região Administrativa, é definido pelo quadro 11 que a área mínima para o projeto de uma unidade residencial em novas edificações residenciais multifamiliares é de 60 m<sup>2</sup>.

Completando a análise deste Regulamento, é apresentado o quadro 12 que, combinado com o item 2.3.8.5 do Regulamento de Construção de Edificações Residenciais Multifamiliares do Código de Obras, o qual define “Para efeito de dimensionamento do número de vagas necessário à edificação determinada pelo Regulamento de Zoneamento ou PEU (projeto de Estruturação Urbana), não será

computado um dos quartos que tenha área útil até 7,00 m<sup>2</sup>”, regulamenta o número de vagas para estacionamento de automóveis que deve ser definido para cada unidade residencial.

Quadro 12: Proporção de vagas de garagem

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO					ÁREAS					UNIDADE DE PROPORÇÃO	
					A		B		C		D
					1	2	1	2			
EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E UNIDADE RESIDENCIAL DE EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR OU MISTA	ÁREA ÚTIL	Área 60m <sup>2</sup> (áreas A e B)	Até 90m <sup>2</sup> (áreas C e D)	–	1:1	1:1	2:1	1:1	1:1	Vaga por unidade	
		Maior que 60m <sup>2</sup> até 150m <sup>2</sup> (áreas A e B)	Maior que 90m <sup>2</sup> até 150m <sup>2</sup> (áreas C e D)	Até 3 compartimentos habitáveis	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1		
		Maior que 150m <sup>2</sup>		Mais de 3 compartimentos habitáveis	2:1	2:1	3:1	2:1	2:1		
				Até 4 compartimentos habitáveis	2:1	2:1	3:1	2:1	2:1		
				Mais de 4 compartimentos habitáveis	3:1	3:1	4:1	3:1	3:1		

Fonte: Código de Obras do município do Rio de Janeiro

As áreas A, B, C e D do quadro acima são assim definidas:

- ♣ Área A: I e II Regiões Administrativas;
- ♣ Área B: III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XXIII E XXIV Regiões Administrativas;
- ♣ Área C: X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XX Regiões Administrativas;
- ♣ Área D: XVII, XVIII, XIX, XXII, XXV e XXVI Regiões Administrativas.

As sub-classes 1 e 2 impostas às áreas A e B do quadro 12 definem áreas de exceções das regiões administrativas conforme definido abaixo:

- ♣ Área A
  - ♣ 1 – Área A com exceção da área descrita no artigo 3º do Decreto “E” nº . 5996, de 12/01/1973.

♣ 2 – Área descrita no artigo 3º do Decreto “E” nº. 5996, de 12/01/1973.

♣ Área B

♣ 1 – Com exceção da V Região Administrativa.

♣ 2 – V Região Administrativa.

Como exemplo, ainda utilizando a rua Marquês de São Vicente (lado par), no trecho entre as ruas Duque Estrada até a rua Vice-Governador Rubens Berardo, classificado como ZR- 2 e dentro da VI Região Administrativa, supondo um projeto de unidade residencial com 100m<sup>2</sup> e três compartimentos habitáveis (sala e dois quartos), é necessário que no projeto do edifício se destine uma vaga de garagem para a unidade., Já um projeto de 180m<sup>2</sup>, com mais de quatro compartimentos habitáveis (ex., sala e quatro quartos), é necessário que, no projeto do edifício, se destine três vagas de garagem para a unidade.

Vale salientar que apesar do grande nível de detalhes encontrado nos Regulamentos vistos neste capítulo, é possível que novas leis e decretos específicos para regiões, bairros, ruas e até trechos de ruas e lotes específicos possam alterar os dados definidos nos Regulamentos, modificando as exigências aqui vistas.

#### **4.4 CONCLUSÃO**

Conforme visto neste capítulo, é definido nos Regulamentos inseridos no Código de Obras do município do Rio de Janeiro, que norteiam as edificações residenciais multifamiliares no Rio de Janeiro, que não há maiores restrições quanto a possibilidade das construtoras e incorporadoras em aplicarem a estratégia de *postponement* na produção desses edifícios e oferecerem plantas flexíveis. Porém, para que seja concedida a licença de obras para uma construção que considere a possibilidade de aplicação do *postponement*, é necessário que o projeto a ser apresentado para a Prefeitura contemple os valores mais restritivos

com relação à área mínima dos compartimentos habitáveis e o número de vagas para cada unidade residencial.

Ou seja, utilizando o exemplo da rua Marquês de São Vicente (lado par), no trecho entre as ruas Duque Estrada até a rua Vice-Governador Rubens Berardo, classificado como ZR- 2 e dentro da VI Região Administrativa, com uma área destinada de 160 m<sup>2</sup> para cada unidade residencial, supondo que essa área contemple a possibilidade de uma planta com sala e quatro quartos, por conseqüência, essa quantidade de compartimentos habitáveis exige que o projeto especifique três vagas de garagem para a unidade residencial. Para fins de licença de obras, esta disposição deve ser apresentada para a Prefeitura, mesmo que o comprador deseje transformar, durante a construção, o apartamento em uma sala e dois quartos, que pelo Regulamento exige somente uma vaga de garagem. Em relação às opções de acabamento (piso, revestimentos, louças e metais), não há na legislação nada que impeça o construtor ou incorporador de ofertar opções variadas e personalizadas para seus clientes.