



LEI COMPLEMENTAR Nº 061/12, DE 30 DE MAIO DE 2012.

“Dá nova redação a artigos da Lei Complementar nº. 007/99, de 01 de julho de 1999 (Código de Obras do Município de Queimados)”.

Faço saber que a Câmara Municipal de Queimados APROVOU e eu SANCIONO, a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Os artigos 4º, 28, 51, 52, 86, 87, 88, 89, 109, 110, 111, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 224, 225, 226, 247, 248, 249, 250, 253, 256, 257, 258, 259, 260 e 268 da Lei Complementar nº. 007/99, de 01 de julho de 1999, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º - A zona mista abrangerá o centro do Município de Queimados.

Parágrafo único - O centro comercial compreenderá os seguintes logradouros: Rua Elói Teixeira, Rua Dr. Pedro Jorge, Rua Alves, Rua Zelina Pinto, Avenida do Tinguá, Praça Dr. Rubens Lima (antiga Eucaliptos), Estrada Vereador Marinho Hemetério de Oliveira, Praça Nossa Senhora da Conceição, Avenida Olímpia Silva, Avenida Irmãos Guinle, Rua José Maria Coelho, Rua Padre Marques, Rua Laerte Acácio da Silva, Avenida Fluminense, Avenida Luigi Giobbi, Estrada do Lazareto, Avenida Camarim, Avenida Camilo Cristóvão, Rua Aparecida, Estrada de Caramujos, Estrada Olegário Dias, Rua Sabino Batista de Barros, Rua Hidelfonso Borges Pereira (antiga Marcina), Rua Itabira, Rua Hortência, Rua Eugênio Castiñeiras (antiga Itatinga), Estrada Campo Alegre e Estrada das Piabas.

Art. 28 – Não será permitida construção residencial permanente em Zona Industrial.

Art. 51 – Dentro do mesmo lote será tolerada a construção de edificações destinadas a habitações distintas, geminadas ou não.

§ 1º - Cada edificação deverá ter a testada mínima de 3,30m (três metros e trinta centímetros).

§ 2º - Deverão ser respeitados taxa de ocupação e índice de utilização permitidos, bem como vãos de iluminação e ventilação obrigatórios.

§ 3º - Deverão ser respeitados os afastamentos mínimos permitidos.

§ 4º - Entre as casas geminadas, as paredes obrigatoriamente deverão ser duplas.



Art. 52 – Nos lotes que tenham frente para mais de um logradouro, poderão ser construídas habitações distintas, com frente para cada um dos logradouros, desde que sejam respeitadas a taxa de ocupação, índice de utilização, a iluminação, a ventilação e os afastamentos mínimos permitidos.

Parágrafo único - No caso previsto neste artigo, será permitida a construção de muro de vedação entre os prédios construídos no mesmo lote.

Art. 86 – É considerado prisma de iluminação e ventilação de uma edificação o vão livre ao longo da altura do prédio destinados à ventilação e iluminação dos compartimentos que se comunicam com ele.

Art. 87 - Dentro das dimensões mínimas de um prisma de ventilação não poderá existir saliência e balanço de mais de 0,30m (trinta centímetros).

Art. 88 – Todo prisma de ventilação deverá satisfazer as seguintes condições:

I – Para compartimentos habitáveis:

A área mínima da face horizontal do prisma de ventilação deverá ser de 1/6 (um sexto) da área dos compartimentos a serem ventilados por este, respeitando-se a distância mínima de 1,50m (um metro e meio) entre o vão e a parede oposta;

II – Para compartimentos não habitáveis:

A área mínima da face horizontal do prisma de ventilação deverá ser de 1/8 (um oitavo) da área dos compartimentos a serem ventilados por este, respeitando-se a distância mínima de 1,50m (um metro e meio) entre o vão e a parede oposta.

Art. 89 – As dimensões mínimas estabelecidas pelo artigo anterior são válidas para compartimentos que possuam a altura máxima de 3,00m (três metros), quando excedida esta altura, as dimensões estabelecidas serão acrescidas em 10% (dez por cento) para cada pavimento construído.

Art. 109 - As paredes externas em alvenaria das edificações poderão ser de meia vez de tijolo.

Art 110 - Todas as novas tecnologias empregadas na construção de paredes de vedação deverão ser acompanhadas de memorial técnico justificativo.

Art. 111 – Todas as paredes dos edifícios deverão receber interna e externamente o acabamento apropriado necessário de modo a eliminar fissuras (frestas) no material.



Art. 213 – Será permitida em logradouros e quadras determinados em lei municipal, a construção de unidades habitacionais, de área não superior a 60,00m² (sessenta metros quadrados), de acordo com as especificações seguintes:

- I. as construções poderão ser feitas em lotes que tenham no mínimo 8,00m (oito metros) de testada e área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), devendo-se observar o disposto nesta lei no que diz respeito a alinhamento, taxa de ocupação e índice de aproveitamento mínimos;
- II. na sala e nos quartos será admitido o pé direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros); na cozinha e no banheiro será admitido o pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e meio);
- III. será admitido piso em argamassa de cimento e areia sobre solo compactado;
- IV. todas as paredes deverão ser rebocadas,
- V. As paredes da cozinha e do banheiro, quando não houver a possibilidade de utilização do revestimento cerâmico, deverão ser revestidas até a altura de 1,20m (um metro e vinte centímetros) com argamassa lisa de cimento e areia e pintadas com tinta lavável.
- VI. a ventilação e a iluminação dos compartimentos serão feitas por meio de vãos que satisfaçam as determinações deste Código de Obras;
- VII. cada unidade habitacional deverá ser ligada à rede de água e esgotos, e deverá contar com as seguintes instalações mínimas:
 - a. caixa d'água com capacidade mínima de 500 (quinhentos) litros;
 - b. latrina com tampa e caixa de descarga;
 - c. chuveiro;
 - d. pia de cozinha ;
 - e. tanque para lavagem de roupa.

Art. 214 – Todas as construções de habitação proletária deverão respeitar o disposto neste código de obras no que diz respeito à licença de obras, sendo obrigatória a apresentação de projeto de construção.

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal de Queimados terá à disposição dos interessados projetos para as construções de habitações proletárias que serão fornecidos independentemente de qualquer contribuição.

Art. 215 – Os projetos de que trata o artigo anterior, serão organizados em 03 (três) classes, de acordo com o seguinte:

- I - CLASSE A – um quarto, cozinha e banheiro;
- II - CLASSE B – um quarto, sala, cozinha e banheiro;
- III - CLASSE C – dois quartos, sala, cozinha e banheiro.



Art. 216 – Todo aquele que desejar construir de acordo com o presente capítulo, deverá requerer a necessária licença e declarar o tipo de casa escolhida e o local da construção.

§ 1º - As edificações de interesse social, com até 60,00m² (sessenta metros quadrados), construídas sob o regime de mutirão ou autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional estarão isentas da apresentação de profissional responsável pela obra.

§ 2º - As instalações prediais deverão ser aprovadas pelas repartições competentes estaduais ou municipais, ou pelas concessionárias de serviço público, quando for o caso.

§ 3º - A Prefeitura Municipal de Queimados, por intermédio da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente fará a entrega do projeto, o que corresponderá ao Alvará de Licença.

Art. 217 - As licenças para essas construções terão a vigência de 02 (dois) anos, prorrogáveis por 02 (dois) anos, sob solicitação do requerente.

Art. 218 – Aquele que requerer licença para construção de tipo B e C, terá direito, desde que solicite, ao “habite-se” provisório, logo que conclua a parte número 01 (um) do projeto, que corresponde à Classe A.

Parágrafo único - O “habite-se” definitivo será concedido depois de concluídas as obras.

Art. 219 – Nas construções do tipo proletário serão admitidas casas geminadas.

Art 224 – Os lotes resultantes do desmembramento em forma de vila deverão ter a testada mínima de 6,00m e área mínima de 150,00m².

Art. 225 – A servidão ou servidões de acesso terão a largura mínima de 3,00m (três metros).

Art 226 – A rua da vila terá a largura mínima de 6,00m (seis metros), com largura mínima de 3,00m (três metros) para caixa de rua e largura mínima de 1,00 (um metro) para cada calçada lateral.

Art. 247 – O pedido de licença para a abertura de logradouros, além do projeto de arruamento, observando-se o previsto no artigo 250, será feito por meio dos seguintes elementos:

- I - Requerimento à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEMURMA;
- II - Taxa para abertura de processo;
- III - Cópia autenticada das guias quitadas de IPTU ou Certidão Negativa de Débito dos últimos 05 (cinco) anos;



- IV - Cópia autenticada da certidão de ônus reais emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis, à no máximo 60 (sessenta) dias da data de abertura do processo administrativo;
- V - Cópia autenticada do documento de identificação do proprietário;
- VI - Cópia do CPF/MF em caso de pessoa física e CNPJ/MF no caso de pessoa jurídica;
- VII - Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do(s) profissional(is) responsável(is) pelo projeto e pela execução das obras de infra-estrutura.
- VIII - DPA/DPE fornecido pela CEDAE;
- IX - Memorial Descritivo contendo, obrigatoriamente, pelo menos:
 - a) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características;
 - b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
 - d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários, dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.
- X - Cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 04 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.
- XI - Licença Ambiental expedida pelo órgão ambiental competente;
- XII - Planta de arruamento em 03 (três) vias devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico, podendo ser entregue inicialmente 01 (uma) via e, após análise do Setor Técnico, as demais cópias, indicando:
 - a) as divisas da gleba e a área total do terreno;
 - b) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
 - d) os perfis longitudinais, e transversais de todas as vias de circulação e praças;
 - e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - f) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
 - g) as curvas de nível a distância adequada;
 - h) a localização dos cursos d'água, mananciais, bosques e as construções existentes, indicando as respectivas faixas marginais de proteção;
 - i) a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
 - j) planta de localização da área a ser loteada, incluindo as coordenadas UTM da área e a localização do terreno



em relação ao logradouro principal e a, pelo menos, mais dois outros, indicando a denominação dos acessos; caso esteja situado às margens de estrada ou rodovia, indicar o quilômetro e o lado onde se localiza;

k) orientação magnética.

Parágrafo único – O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de cancelamento da respectiva aprovação.

Art. 248 – As plantas deverão ser desenhadas em escala legível e em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 249 – Será desenhado o perfil longitudinal do eixo de todos os arruamentos projetados nas escalas horizontal de 1:500 e vertical de 1:50. Os perfis das praças serão desenhados em 02 (dois) sentidos normais, nas mesmas escalas; as seções transversais dos demais arruamentos na escala de 1:50.

Art. 250 - Os interessados na abertura de novos logradouros deverão realizar, a sua custa, sem qualquer ônus para o Município, todas as obras de terraplanagem, pavimentação, meio fio, arborização, pontes, bueiros, galerias, linhas adutoras, troncos aumentadores e distribuidores, rede de esgotos, muralhas e quaisquer outras obras que venham a ser exigidas para a contenção de taludes e estabilidades de encostas, tudo de acordo com os respectivos projetos visados.

I - as obras de estabilização e proteção dos taludes, assim como aquelas necessárias ao perfeito escoamento das águas são obrigatórias em todo o Município de Queimados sem qualquer exceção;

II - é obrigatória a arborização das áreas destinadas a praças, jardins, bem como dos passeios, dos logradouros na proporção de uma árvore para cada quatro lotes, no mínimo;

III - deverão ser apresentados anteprojetos de drenagem de águas pluviais, esgoto e tratamento e efluentes para prévia consulta e após análise e aprovação, serão confeccionados os projetos definitivos.

IV - as obras de ligação das galerias de A.P. e esgotos sanitários com galerias do Município, deverão ser executadas com a fiscalização do Município.

Art. 253 – No loteamento dos terrenos resultantes de novos arruamentos e dos terrenos localizados nos logradouros públicos existentes, os lotes deverão apresentar a testada mínima de 10,00m (dez metros) e área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).



Art. 256 – Tratando-se de terreno localizado em quadra existente e no qual os lotes não obedeçam ao mínimo estabelecido pelo art. 253, o seu parcelamento poderá ser feito com 8,00m (oito metros) de testada mínima e 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área mínima.

Art. 257 – Para os terrenos que tenham mais de 300,00m² (trezentos metros quadrados), será permitido construir, na parte dos fundos um lote com acesso por meio de uma servidão de acesso destacado da parte da frente, conforme as disposições seguintes.

Art. 258 – No caso previsto pelo art. 257 será observado:

- I - a testada mínima do lote da frente não poderá ser inferior a 8,00m (oito metros);
- II - a largura do corredor obedecerá ao que dispõe o art. 225;
- III - o lote constituído da parte da frente, com testada para o logradouro e o da parte dos fundos deverão ter, pelo menos, 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- IV - o corredor ficará pertencendo ao lote dos fundos como servidão de acesso.

Art. 259 - No loteamento cujos lotes se destinarem exclusivamente a receber a construção de casas de habitação proletária, tipo econômico, serão admitidas testada mínima de 8,00m (oito metros) e área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Art. 260 - O loteamento será submetido à aprovação da Prefeitura Municipal de Queimados por meio de requerimento, acompanhado da planta do parcelamento do solo, além do disposto no art. 247.

Parágrafo único - Os projetos deverão ser apresentados em escala legível e em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 268 - Em qualquer caso de desmembramento e remembramento é indispensável a aprovação prévia da divisão do terreno.

§ 1º - No caso de desmembramento, poderão ser exigidas as disposições urbanísticas para loteamento que couberem.

§ 2º - A aprovação da planta de divisão de terreno para tal desmembramento só poderá ser permitida quando a parte restante compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as características mínimas de áreas e testadas.

§ 3º - As plantas de desmembramentos e remembramentos de projetos deverão ser apresentados em escala legível e em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.



§ 4º - Nenhuma porção desmembrada poderá ser inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Art. 2º - O inciso VIII do artigo 252 da Lei Complementar n.º 007/99, de 01 de julho de 1999, passa a vigorar com a seguinte redação:

“VIII – Em todos os logradouros, deverão existir, nas esquinas, rampas de acesso em conformidade com leis e normas de acessibilidade”.

Art. 3º - Os anexos I, II, III, IV e V da Lei Complementar n.º 007/99, de 01 de julho de 1999, passam a vigorar com a seguinte redação:

ANEXO I

Legenda - Usos

01 – Residência Unifamiliar – Casa Isolada (até duas no mesmo lote, separadas).
02 – Residência Unifamiliar – Casa Geminada ou conjunto tipo vila (conjunto aprovado em sua totalidade).
03 – Residência Multifamiliar – Prédio, conjunto, exclusivamente residencial.
04 – Edificações habitacionais sem caráter residencial – Hotéis, pensões, albergues e congêneres.
05 – Comércio vicinal – Lojas de âmbito local: bares, pequenas oficinas (com ou sem moradia anexa).
06 – Feiras Livres (nos logradouros que os órgãos competentes determinarem).
07 – Conjuntos Mistos – comercial+residencial (vilas ou prédios de dois ou mais pavimentos).
08 – Repartições Públicas (Ex.: polícia, correios, bombeiros).
09 – Praças, parques e jardins.
10 – Locais abertos destinados a comemorações cívicas, religiosas e populares (ex.: escolas de samba, paradas, desfiles, comícios, procissões).
11 – Anfiteatros ao ar livre, Jardim Botânico, Jardim Zoológico, Horto Florestal.
12 – Parques de diversão, Circos, Hipódromos, Drive-in, Mirante, Aero clube, Autódromo, Clubes Esportivos e Estádios.
13 – Cemitérios e comércios afins.
14 – Igrejas, Conventos, Templos, Santuários, Terreiros e outros equipamentos religiosos.
15 – Escolas, Colégios, Postos de Saúde, Centros Sociais e outros equipamentos comunitários de bairro.
16 – Universidades, Museus, Bibliotecas, Institutos, Centros de Pesquisa, Auditórios e Anfiteatros.
17 – Cinemas, Teatros, Clubes Sociais, Boates e Restaurantes.
18 – Hospitais, Casas de Saúde, Asilos, Sanatórios.
19 – Comércio em geral, Escritórios, Bancos, Pequenas oficinas (que funcionem lojas, escritórios ou casas e não interfiram na via pública).
20 – Edifícios garagem, ou andares garagens em edifícios, garagens de empresas de transporte.
21 – Fábricas ou oficinas com dez ou menos operários.
22 – Fábricas ou oficinas com mais de dez e menos de cinquenta operários.
23 – Fábricas ou oficinas com mais de cinquenta operários, depósitos de matérias primas.
24 – Fábricas, oficinas ou depósitos, que produzam poluição em altos índices (conforme a classificação do órgão ambiental competente).
25 – Fábrica ou depósito de explosivos.
26 – Estabelecimentos extrativos – Minas, Pedreiras, Saibreiras, Florestas com este fim.



27 – Estabelecimentos Agropecuários – Hortas, Plantações, Criação de animais.
28 – Grandes estabelecimentos agropecuários (acima de 50.000m ² de área).
29 – Quartéis, Fortes, Bases e Áreas de treinamento militar.
30 – Estações de tratamento de água e esgoto, receptores de energia elétrica, transmissores e retransmissores de rádio e TV, centrais telefônicas.
31 – Áreas e faixas de proteção de vias de transporte, linhas de alta tensão, abastecimento de água e mananciais.
32 – Matadouros e Centros de Abastecimento Atacadista e Armazéns Frigoríficos.
33 – Depósito de lixo e Estações de Tratamento de lixo.
34 – Depósito para Resíduos de Construção Civil (RCC) não Perigosos.

ANEXO II

Quadro de Zoneamento x Uso de Terra

	ZR	ZM	ZI - 1	ZI - 2	ZI - 3	ZA	ZE - 1	ZE - 2	ZE - 3	ZT
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
31										
32										
33										
34										

Usos Permitidos



ANEXO III

Quadro de Características Dimensionais por Zoneamento

		AF (m)	T (m)	A (m²)	TC (%)
	ZR – Zona Residencial	4,00	10,00	150,00	60
	ZM – Zona Mista	4,00	10,00	150,00	70
Zona Industrial	ZI – Zona Industrial				
	ZI-1 – Pequenas Indústrias	6,00	10,00	300,00	70
	ZI-2 – Médias e grandes indústrias	10,00	20,00	2.000,00	70
	ZI-3 – Alta Poluição e/ou perigo	10,00	20,00	2.000,00	30
	ZA – Zona Agrícola	10,00	50,00	2.500,00	10
Zonas Especiais	ZE-1 – Cemitérios e Depósitos (RCC)	-----	-----	-----	-----
	ZE-2 – Usinas de tratamento lixo	-----	-----	-----	-----
	ZE-3 – Centros Desportivos	4,00	#	#	#
	ZT – Zona Turística	-----	-----	-----	-----
	ZT-1 – Turismo Ecológico	-----	-----	-----	-----

- A ser regulamentado pelos órgãos responsáveis pelo licenciamento da atividade.

LEGENDA:

AF – Afastamento Frontal mínimo

T – Testada mínima do lote

A – Área mínima do lote

Tc – Taxa de ocupação máxima

ANEXO IV

Quadro de Características Dimensionais por Uso

USO	AL (m)	E (vagas)	U (%)
01	1,50 ^a	2 / Unid	100
02	0 ^a	1 / Unid	100
03	0 ^a	1/Unid	500
04	0 ^a	1/Unid	500
05	0 ^a	1/100m ² (ou fração)	500
06	-----	-----	-----
07	0 ^a	1/Unid.	500
08	0 ^a	3/Unid.	400
09	-----	-----	-----
10	-----	-----	-----
11	3,00 ^a	-----	-----
12	3,00 ^a	-----	-----
13	5,00 ^b	-----	-----
14	1,50 ^a	-----	300
15	1,50 ^a	-----	300
16	1,50 ^a	1/50m ² (ou fração)	300
17	0 ^a	-----	300
18	1,50 ^a	#	400
19	0 ^a	1/100m ² (ou fração)	500
20	0 ^a	-----	500
21	1,50 ^a	1/100m ² (ou fração)	200
22	3,00 ^b	1/100m ² (ou fração)	300
23	3,00 ^b	1/100m ² (ou fração)	300
24	5,00 ^b	1/100m ² (ou fração)	200



25	10,00 ^b	1/100m ² (ou fração)	200
26	1,50 ^a	-----	100
27	1,50 ^a	-----	100
28	1,50 ^a	1/100m ² (ou fração)	-----
29	1,50 ^a	1/100m ² (ou fração)	-----
30	3,00 ^b	1/100m ² (ou fração)	300
31	10,00 ^b	-----	-----
32	1,50 ^a	-----	-----
33	5,00 ^b	-----	-----
34	5,00 ^b	-----	-----

^a - Caso exista abertura para ventilação/iluminação.

^b - Rigorosamente, de cada lado.

- Uma vaga para cada 02 (dois) leitos, com um mínimo de 05 (cinco) vagas, e entrada exclusiva para ambulâncias.

CalibriAL	– Afastamento Lateral mínimo
E	– Vagas de Estacionamento (mínimo)
E/Unid	– Vagas por unidade (mínimo)
E/m ²	– Vagas por metro quadrado (mínimo)
U	– Taxa de Utilização máxima

ANEXO V **LEGENDA - ZONEAMENTO**

ZR – Zona Residencial

ZM – Zona Mista

ZI – Zona Industrial

 ZI – 1 – Pequenas Indústrias

 ZI – 2 – Médias e grandes indústrias

 ZI – 3 – Alta Poluição e/ou perigo

ZA - Zona Agrícola

ZE – Zonas Especiais

 ZE – 1 – Cemitérios e Depósito para Resíduos de Construção Civil (RCC)
 não Perigosos.

 ZE – 2 – Usinas de tratamento lixo

 ZE – 3 – Centros Desportivos

ZT – Zona Turística

 ZT - 1 – Turismo Ecológico

Art. 4º - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

MAX RODRIGUES LEMOS
P R E F E I T O