Município de Comendador Levy Gasparian
www.levygasparian.rj.gov.br
Telefone: (24)2254-1344
CNPJ: 39.554.597/0001-51
Av. Vereador José Francisco Xavier, 01 - Centro - Comendador Levy Gasparian - RJ - CEP 25870-000

Comendador Levy Gasparian, 20 de fevereiro de 2026.

Mensagem nº: 004/2026.

Assunto: Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Comendador Levy Gasparian e dá outras providências.

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Cumprimentando V. Exa. e seus Dignos Pares, vimos encaminhar e submeter à elevada apreciação desta Egrégia Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar nº: 001/2026 que: **"Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Comendador Levy Gasparian e dá outras providências."**

A presente proposta tem como objetivo atualizar e sistematizar a legislação urbanística municipal, adequando-a às atuais necessidades de ordenamento territorial, desenvolvimento urbano sustentável, segurança das edificações, acessibilidade, salubridade e proteção ao interesse público.

O Código de Obras constitui instrumento essencial para o planejamento urbano, permitindo ao Município disciplinar padrões técnicos mínimos para construções, reformas, ampliações, demolições e demais intervenções, garantindo de igual forma: a segurança estrutural das edificações; a observância das normas de acessibilidade; a melhoria das condições de higiene e salubridade; a harmonização estética e urbanística; a prevenção de riscos à coletividade; a eficiência nos procedimentos de licenciamento e fiscalização.

Adicionalmente, essa iniciativa também busca simplificar procedimentos administrativos, conferir maior transparência aos processos de aprovação de projetos e assegurar segurança jurídica aos munícipes, profissionais técnicos e empreendedores da construção civil.

Ressalta-se que a atualização normativa é necessária diante do crescimento urbano do Município, das inovações tecnológicas na construção civil e da

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

necessidade de alinhamento com a legislação federal e estadual pertinente, bem como com os instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor Municipal.

Assim, certo da habitual atuação que Vossa Excelência e seus digníssimos pares dispensarão ao respectivo Projeto que é de grande importância para a municipalidade, para o desenvolvimento ordenado do Município e para a melhoria da qualidade de vida da população, aproveito o ensejo para renovar protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Claudio Mannarino
Prefeito

Exmo. Senhor Sérgio Nepomuceno de Souza.
Presidente da Câmara de Vereadores de Comendador Levy Gasparian – RJ.

Digitalizado com CamScanner

Município de Comendador Levy Gasparian
www.levygasparian.rj.gov.br
Telefone: (24)2254-1344
Av. Vereador José Francisco Xavier, 01 - Centro - Comendador Levy Gasparian - RJ - CEP 25870-000

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01, DE 20 DE FEVEREIRO DE 2026.

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Comendador Levy Gasparian e dá outras providências.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

DOS OBJETIVOS

Art.1° O presente diploma legal institui o Código de Obras e Edificações do Município de Comendador Levy Gasparian, estabelecendo normas gerais e condições para execução de toda e qualquer obra, construção, modificação ou demolição de edificações.

Art. 2° As siglas e os termos utilizados nesta Lei estão indicados nos Anexos, partes integrantes do Código de Obras e Edificações do Município de Comendador Levy Gasparian.

SEÇÃO I - DOS PRINCÍPIOS E PREMISSAS

Art. 3° O Código de Obras e Edificações do Município de Comendador Levy Gasparian determina as diretrizes que garantem agilidade e transparência no licenciamento municipal das obras e edificações, adotando como premissas:

I - Observar o impacto urbanístico que a obra, construção, modificação ou demolição pretendida terá no desenvolvimento e planejamento urbano da cidade;

II - Assegurar às edificações o uso de forma acessível e condizente com a habitabilidade do espaço;

III - Estabelecer a corresponsabilidade entre os profissionais tecnicamente habilitados e os proprietários e/ou possuidores no que tange à segurança executiva do projeto, da execução da obra e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;

IV - Observar as peculiaridades do espaço urbano, visando a preservação dos aspectos ambientais, geotécnicos e da paisagem urbana; incentivar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/26

Digitalizado com CamScanner

V - Evitar a repetição de matérias já dispostas em legislações urbanísticas ou especificações previstas em Normas Técnicas Brasileiras;

VI - Considerar que os avanços sociais e de novas tecnologias de informatização e transparência dos processos possam ser incorporadas às legislações urbanísticas municipais, por meio de instrumentos que não afetem os objetivos e premissas dispostos nesta Lei.

SEÇÃO II - DA ATUALIZAÇÃO

Art. 4º O Código de Obras e Edificações do Município de Comendador Levy Gasparian deverá ser avaliado periodicamente, fundamentando-se em trabalhos técnicos desenvolvidos por profissionais habilitados que impliquem em sua modernização e atualização, de forma a acompanhar o planejamento e desenvolvimento da cidade.

§2º A atualização prevista no caput deste artigo não pode, sob nenhuma hipótese, incorrer em retrocessos no conteúdo desta legislação, tampouco transgredir quaisquer dos preceitos e premissas estabelecidos na Seção II deste Capítulo.

§3º Fica a cargo do Gestor Público Municipal instituir grupos de trabalhos e/ou comissões para acompanhar as demandas advindas de novas tecnologias e instrumentos que versem sobre temas atinentes a este COE, de modo a agregar inovações que fortaleçam seus princípios e suas premissas.

CAPÍTULO II – DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS

SEÇÃO I - DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Art. 5º Cabe ao Poder Executivo Municipal estabelecer e implementar as regras de licenciamento de obras e edificações em geral, observado o disposto nesta lei e nas demais normativas urbanísticas pertinentes.

É de competência exclusiva do Poder Executivo Municipal a análise de projetos, o licenciamento urbanístico e a fiscalização da execução de toda e qualquer obra, em consonância com esta legislação e as Normas Técnicas Brasileiras vigentes.

Art. 6º São competências e responsabilidades da Administração Pública Municipal:

I - Viabilizar o acesso de todos os interessados ao conteúdo deste Código e às demais legislações urbanísticas municipais;

Digitalizado com CamScanner

II - Licenciar obras e edificações em geral, nos termos desta Lei Municipal e demais normas legais e regulamentares atinentes;

III - Manifestar-se acerca da tramitação do processo administrativo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado da data de solicitação ou provocação;

IV - Fiscalizar o cumprimento das disposições previstas neste Código, buscando garantir a ordem, a segurança, a preservação dos recursos naturais e culturais, o bem-estar e, ainda, o desenvolvimento econômico sustentável da cidade;

V - Fiscalizar obras de toda natureza podendo, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e tomar outras providências;

VI - Expedir o documento de habite-se;

VII - Aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis para quem venha a descumprir as normas deste Código ou de qualquer legislação urbanística municipal;

VIII - Exercer outras atividades inerentes ao poder de polícia administrativa, no que se refere às ações de controle urbano.

Parágrafo único. Não é de responsabilidade do Município qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência no projeto, execução e uso da obra ou edificação.

SEÇÃO II - DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art. 7º Para os fins deste Código, o proprietário ou possuidor é toda pessoa física ou jurídica que tenha o exercício pleno dos direitos de uso do imóvel objeto do projeto, do licenciamento e da execução da obra.

Art. 8º As obrigações previstas neste Código para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel e ao seu sucessor a qualquer título.

Art. 9º Incumbe ao proprietário ou possuidor da edificação/instalação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

I - Utilizar devidamente a edificação, responsabilizando-se por seu uso adequado e sua manutenção em relação às condições de habitabilidade;

II - Acompanhar a tramitação interna dos processos administrativos, observando o prazo máximo de 30 (trinta) dias para o atendimento das exigências estabelecidas;

Digitalizado com CamScanner

III - Comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;

IV - Manter as edificações, obras e equipamentos em condições de utilização e funcionamento, observando o disposto neste Código;

V - Conservar obras paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas, independentemente do motivo que ensejou sua não utilização, garantindo sua segurança e salubridade;

VI - Manter as condições de desempenho e segurança das construções durante toda a vida útil, realizando as manutenções preventivas e corretivas necessárias.

VII - Responder pelos danos e prejuízos causados em função da manutenção e estado das edificações, instalações e equipamentos;

VIII - Responder pelas informações prestadas ao Executivo Municipal, e pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados, bem como por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas de seu uso indevido;

IX - Garantir que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico habilitado, nos exatos termos da licença emitida e do disposto na legislação urbanística vigente;

X - Viabilizar o ingresso do Poder Executivo Municipal para realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, permitindo-lhe livre acesso ao imóvel e à documentação técnica.

SEÇÃO III - DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 10 São denominados responsáveis técnicos e considerados aptos a elaborar projetos e executar obras de edificações, os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, bem como as empresas por eles constituídas com esta finalidade.

Parágrafo único. Sendo o projeto de autoria de dois ou mais profissionais, todos serão responsáveis solidariamente pelo cumprimento integral do disposto nesta lei e na legislação urbanística vigente.

Digitalizado com CamScanner

Art. 11 Cabe ao responsável técnico pelo projeto ou ao responsável técnico pela execução da obra atender às exigências legais para elaboração e aprovação dos projetos e para execução das obras, dentro dos prazos e nas condições estipulados.

Art. 12 São deveres dos responsáveis técnicos, conforme suas competências:

I - encontrar-se regularmente perante o Órgão de Classe competente;

II - Elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente;

III - Proceder ao registro da anotação da responsabilidade técnica no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua atuação;

IV - Prestar informações ao Município de forma clara e inequívoca;

V - Acompanhar a tramitação interna dos processos administrativos, observando o prazo máximo de 30 (trinta) dias para o atendimento das exigências estabelecidas;

VI - Comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;

VII - Executar a obra licenciada nos exatos termos da legislação vigente e do projeto aprovado;

VIII - Cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;

IX - Assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra;

X - Manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, evitando danos à terceiros, edificações e propriedades vizinhas, além de passeios e logradouros públicos;

XI - Dar suporte às vistorias e à fiscalização das obras, sempre que necessário;

XII - Manter sob seus cuidados toda documentação técnica pertinente à obra, que comprove sua regularidade perante o Município e outros órgãos de controle;

XIII - Promover a correta e devida execução da obra e o emprego adequado de materiais, tecnologias, elementos, componentes, instalações e sistemas que a compõem, conforme o projeto aprovado e em observância às Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 13 É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional que esteja devidamente habilitado e que atenda às exigências dispostas neste Código de Obra e na legislação urbanística vigente.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

Parágrafo único. Em caso de substituição ou transferência da responsabilidade técnica, o novo profissional responderá pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação.

CAPÍTULO III - DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 14 O licenciamento de obras é o conjunto de procedimentos adotados para a emissão de autorização municipal para o início ou continuidade de uma obra de construção civil.

Art. 15 A administração pública é responsável pela fiscalização de toda e qualquer obra, durante sua execução e ao final dela.

Art. 16 São modalidades de licenciamento:

I - Dispensa de Licenciamento (ou Isenção de Licença);

II - Licenciamento Simplificado;

III - Licenciamento Especial (ou de Projetos Especiais);

IV - Licenciamento Convencional;

V - Licenciamento e Regularização ou;

VI - Licenciamento para Mudança de uso da edificação;

VII - Licenciamento de Demolição.

Art. 17 Licenciamento de obras, construção ou edificações pode se dar nas modalidades isenção, simplificada, convencional, especial, mudança de uso ou regularização.

§1º As modalidades são diferenciadas conforme critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, dentre outros aspectos explicitados neste Código.

Art. 18 Para cada modalidade, o município adotará o formato de licenciamento por meios convencionais, através de análise técnica específica.

Art. 19 Os processos de licenciamento poderão ocorrem por meio de sistemas digitais ou em meio físico.

Art. 20 Os processos de licenciamento estão sujeitos ao pagamento das taxas previstas no Código Tributário Municipal.

Digitalizado com CamScanner

Art. 21 Uma via do projeto será conservada na Secretaria Municipal de Obras junto ao processo, para fins de fiscalização e arquivado após a conclusão das obras.

SEÇÃO II - DO FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

Art. 22 O processo de licenciamento seguirá as etapas e os procedimentos administrativos descritos neste artigo, independentemente da modalidade de licença optada pelo requerente:

I - Consulta Prévia de Viabilidade e de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra;

II - Abertura de Processo Administrativo na prefeitura por parte do requerente, do responsável legal da obra ou construção e dos responsáveis técnicos;

III - Licenciamento para Obra ou Construção;

IV - Comunicado de Término da Obra, para a obtenção do habite-se.

SEÇÃO III - DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 23 A Consulta Prévia de Viabilidade e Orientações Urbanísticas é o documento que contém o conjunto de orientações urbanísticas, normativas e processuais para o licenciamento de obra, demonstrando sua viabilidade e condicionantes, se existirem.

Art. 24 A Consulta disponibilizará ao requerente todas as orientações necessárias sobre o processo de licenciamento, incluindo documentação necessária, prazos e custos, entre outras informações pertinentes, se for o caso.

SEÇÃO IV - DOS EXAMES DOCUMENTAIS E DA ANÁLISE DO PROJETO

Art. 25 Em qualquer modalidade de licença, poderão ser submetidos a exame os seguintes elementos:

I - Dados e documentos do possuidor/proprietário;

II - Dados e documentos do imóvel em que se pretende executar a obra;

III - Dados e documentos dos responsáveis técnicos;

IV - Projeto arquitetônico e demais peças técnicas exigidas, conforme a tipologia da obra pretendida.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

Parágrafo único. Os documentos apresentados poderão ser submetidos à análise da Procuradoria Jurídica Municipal, em caso de dúvidas quanto à sua legalidade ou legitimidade.

Art. 26 O exame documental do projeto inclui as seguintes etapas:

I - Análise prévia;

II - Análise técnica do projeto arquitetônico e dos projetos complementares, se exigidos; e

III - Aprovação do projeto.

Art. 27 A análise prévia do projeto verificará o atendimento aos parâmetros urbanísticos descritos na consulta prévia;

Art. 28 A análise técnica do projeto arquitetônico verificará o atendimento de todos aspectos do projeto, a depender da localização, tipologia, porte e complexidade da obra pretendida.

Art. 29 Para a emissão da licença de execução de obra é necessária a aprovação do projeto arquitetônico.

Parágrafo único. A aprovação do projeto arquitetônico consiste no reconhecimento, por parte do órgão competente, de que o projeto relativo à edificação apresentado está em conformidade com os parâmetros urbanísticos previstos para aquela localidade.

Art. 30 O atendimento às premissas estabelecidas nas normas técnicas brasileiras e demais legislações vigentes correlatas ao objetivo-fim é atribuído aos responsáveis técnicos da elaboração do projeto e da execução da obra, bem como do requerente, proprietário e/ou possuidor.

SEÇÃO V - DO LICENCIAMENTO DE OBRAS, CONSTRUÇÃO OU EDIFICAÇÕES

SUBSEÇÃO I - DA ISENÇÃO OU DISPENSA DE LICENCIAMENTO

Art. 31 As obras de baixíssima complexidade serão passíveis de isenção da licença municipal.

Parágrafo único. Consideram-se obras de baixíssima complexidade, para os fins deste artigo:

I - Reforma simples, sem intervenção em elementos estruturais, sem acréscimo de paredes ou estruturas internas, que não resultem em ampliação de área construída ou alterações de parâmetros urbanísticos, tampouco em mudança de uso da edificação;

Digitalizado com CamScanner

II - Reparos gerais destinados à conservação da edificação, que não implique alteração das dimensões do ambiente e que não necessitem de andaimes (ex.: pinturas, revestimentos, forros, pisos, instalações elétricas e hidráulicas);

III - Reparos na cobertura com substituição de sua estrutura, desde que não implique aumento da altura da edificação;

IV - Execução ou recuperação de calçadas e passeios;

V - Execução ou recuperação de meio-fio em logradouro público, sem alteração do alinhamento da caixa da via;

VI - Construção ou reconstrução de muros, exceto muros de contenção;

VII - Instalação do canteiro de obras;

VIII - Construção de abrigos para animais domésticos;

IX - Execução de escadas e rampas descobertas sobre terreno natural;

X - Impermeabilização de lajes;

XI - Paisagismo;

XII - Piscina de uso privativo com a respectiva casa de bomba, desde que não exija movimento de terra nem bota-fora;

XIII - Estufa, caramanchão e pérgola com estruturas leves e removíveis com até 12m² (doze metros quadrados);

XIV - Instalações subterrâneas, tais como cisternas, fossas, biodigestores, tubulações e reservatórios similares, destinadas exclusivamente a edificações unifamiliares.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Art. 32 As obras serão dispensadas da licença desde que:

I - Sejam respeitados os critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, de acordo com a legislação vigente;

II - Sejam dispensados de licenciamento ambiental;

III - Não sejam obras ou serviços em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, os quais deverão ser executados de acordo com diretrizes dos órgãos competentes e por meio da modalidade de licença municipal especial.

Art. 33 Para abertura do processo de isenção ou dispensa de licenciamento de obras, o requerente deverá apresentar as seguintes documentações:

Digitalizado com CamScanner

I - Documento de identificação do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II);

II - Comprovante de Residência do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II);

III - Contrato Social no caso de Pessoa Jurídica;

IV - Documento que comprove a posse ou a propriedade do imóvel (Anexo II);

V - Certidão Negativa relativa a Débitos Municipais;

VI - Declaração veracidade das informações apresentadas (Anexo III);

VII - Formulário para solicitação de despensa (Anexo IV);

VIII - Formulário de Cadastro de Obras Diversas (Anexo V).

SUBSEÇÃO II - DO LICENCIAMENTO SIMPLIFICADO

Art. 34 O licenciamento simplificado pode ser aplicado às obras de reforma simples e a construção de edificações de baixa complexidade e baixo impacto urbanístico de pequeno porte, limitando-se a área de 70,00 m² (setenta metros quadrados).

Parágrafo único. Estão incluídos nesta categoria os projetos básicos de casas populares (tipos A1, A2 e A3) fornecidos pela Prefeitura à população de baixa renda. Esse procedimento dispensa a contratação de responsável técnico para a execução do projeto, estando, entretanto, condicionado à obrigatoriedade de vistoria prévia no local da obra para liberação da construção.

Art. 35 O licenciamento simplificado não será aplicável às obras incidentes em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico, imóveis com interesse de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e/ ou arqueológico, ou que apresentem potencial de geração de impacto à vizinhança e/ ou ao entorno.

Art. 36 A modalidade simplificada não exime o requerente da apresentação do projeto arquitetônico à Prefeitura e de sua análise técnica.

Parágrafo único. Exceto quando for um projeto básico de casa popular fornecido Prefeitura.

Art. 37 É de responsabilidade do responsável pelo imóvel e dos responsáveis técnicos pelo projeto e obra a idoneidade da documentação apresentada para a análise e a aprovação do projeto e o licenciamento da obra.

Digitalizado com CamScanner

Art. 38 Para abertura do processo de licenciamento simplificado de obras, o requerente deverá apresentar as seguintes documentações:

I - Documento de identificação do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II);

II - Comprovante de Residência do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II);

III - Contrato Social no caso de Pessoa Jurídica;

IV - Documento que comprove a posse ou a propriedade do imóvel (Anexo II);

V - Certidão Negativa relativa a Débitos Municipais;

VI - Anteprojeto Arquitetônico (Anexo II);

VII - Memorial descritivo (Anexo II);

VIII - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT);

IX - Declaração veracidade das informações apresentadas (Anexo III);

X - Formulário de Cadastro de Obras Diversas (Anexo V).

SUBSEÇÃO III - DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS ESPECIAIS

Art. 39 O licenciamento de obras na modalidade especial será aplicável em edificações de grande porte ou alta complexidade ou para obras de caráter específico que devido à sua localização ou características apresentam potencial geração de impactos à vizinhança e/ou ao entorno.

Parágrafo único. Também são consideradas obras na modalidade especial aquelas que não possuem parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação, bem como as situações em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação.

Art. 40 Para abertura do processo de licenciamento de projetos especiais, o requerente deverá apresentar as seguintes documentações:

I - Documento de identificação do proprietário, do possuidor ou procurador (Anexo II);

II - Comprovante de Residência do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II);

III - Contrato Social no caso de Pessoa Jurídica;

IV - Documento que comprove a posse ou a propriedade do imóvel (Anexo II);

V - Certidão Negativa relativa a Débitos Municipais;

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

VI - Anteprojeto Arquitetônico (Anexo II);

VII - Levantamento Topográfico e Cadastral;

VIII - Memorial descritivo (Anexo II);

IX - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT);

X - Declaração veracidade das informações apresentadas (Anexo III);

XI - Formulário de Cadastro de Obras Diversas (Anexo V);

XII - Projetos complementares a definir dependendo do porte e complexidade da construção/edificação;

XIII - Estudo de impacto de vizinhança, quando for o caso;

XIV - Outras licenças.

SUBSEÇÃO IV - DO LICENCIAMENTO CONVENCIONAL

Art. 41 Todas as demais tipologias de obras e construções que não se enquadrarem como isenções, simplificações ou projetos especiais deverão ser submetidas ao processo de licenciamento convencional, que envolve todos os procedimentos básicos de licenciamento.

Art. 42 Para abertura do processo de licenciamento de projetos especiais, o requerente deverá apresentar as seguintes documentações:

I - Documento de identificação do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II);

II - Comprovante de Residência do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II);

III - Contrato Social no caso de Pessoa Jurídica;

IV - Documento que comprove a posse ou a propriedade do imóvel (Anexo II);

V - Certidão Negativa relativa a Débitos Municipais;

VI - Anteprojeto Arquitetônico (Anexo II);

VII - Levantamento Topográfico e Cadastral;

VIII - Memorial descritivo (Anexo II);

IX - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT);

X - Declaração veracidade das informações apresentadas (Anexo III);

XI - Formulário de Cadastro de Obras Diversas (Anexo V);

Digitalizado com CamScanner

XII - Declaração de estabilidade e segurança da obra e da edificação, quando for o caso (Anexo VI).

SUBSEÇÃO V - DO LICENCIAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 43 São passíveis de regularização a qualquer momento:

I - Obra em execução, iniciada sem alvará, e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;

II - Edificação ou conjunto de edificações existentes e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;

Art. 44 É possível regularizar construções existentes há mais de 10 anos, mesmo que em desacordo com a legislação urbanística, desde que seja comprovado sua existência através uma Certidão Cadastral Municipal.

§1° Se a edificação tiver aberturas (janelas, portas, etc.) a menos de 1,50m das divisas laterais ou de fundo, será necessária apresentação da anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes;

§2° Outros critérios para o licenciamento para a regularização de obras e edificações em desacordo com a legislação urbanística serão definidos por meio da Lei da Mais-Valia vigente.

Art. 45 As obras que estiverem sob "judice" não poderão ser regularizadas, salvo após o trânsito em julgado da sentença, ou após, parecer da Procuradoria Geral do Município que opine sobre a possibilidade da sua regularização.

Art. 46 O documento emitido para a regularização se dará através do "Habite-se".

Art. 47 Para abertura do processo de licenciamento para regularização, o requerente deverá apresentar as seguintes documentações:

I - Documento de identificação do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II);

II - Comprovante de Residência do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II);

III - Contrato Social no caso de Pessoa Jurídica;

IV - Documento que comprove a posse ou a propriedade do imóvel (Anexo II);

V - Certidão Negativa relativa a Débitos Municipais;

VI - Anteprojeto Arquitetônico (Anexo II);

VII - Memorial descritivo (Anexo II);

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

VIII - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT);

IX - Declaração veracidade das informações apresentadas (Anexo III);

X - Formulário de Cadastro de Obras Diversas (Anexo V);

XI - Laudo técnico de avaliação do imóvel;

XII - Declaração de estabilidade e segurança da obra e da edificação conforme anexo (Anexo VI).

SUBSEÇÃO VI - DO LICENCIAMENTO DE MUDANÇA DE USO

Art. 48 O licenciamento de mudança de uso de edificação consiste na alteração da destinação original da edificação, observadas as leis urbanísticas vigentes.

Art. 49 A mudança de uso de uma edificação pode acarretar:

I - Obras de adaptação para promoção da acessibilidade, conforme as regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas Brasileiras e legislação específica;

II - Obras de adaptação da edificação devem seguir as leis urbanísticas pertinentes.

Art. 50 Após a aprovação dos projetos e a emissão do alvará, a mudança de classificação ou de uso da edificação será formalizada pelo setor de Cadastro.

Art. 51 Para abertura do processo de licenciamento de mudança de uso, o requerente deverá apresentar as seguintes documentações:

I - Documento de identificação do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II);

II - Comprovante de Residência do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II);

III - Contrato Social no caso de Pessoa Jurídica;

IV - Documento que comprove a posse ou a propriedade do imóvel (Anexo II);

V - Certidão Negativa relativa a Débitos Municipais;

VI - Anteprojeto Arquitetônico (Anexo II);

VII - Memorial descritivo (Anexo II);

VIII - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT);

IX - Declaração veracidade das informações apresentadas (Anexo III);

X - Formulário de Cadastro de Obras Diversas (Anexo V).

Digitalizado com CamScanner

SUBSEÇÃO VII - DO LICENCIAMENTO DE DEMOLIÇÃO

Art. 52 O licenciamento de demolição consiste na autorização municipal para a realização de demolição total ou parcial de uma edificação.

Art. 53 O gerenciamento dos resíduos provenientes de demolições é de responsabilidade do gerador, devendo ser observada a segregação, o transporte e a destinação ambientalmente adequados, nos termos da legislação ambiental vigente, sendo vedado o descarte irregular em vias públicas ou áreas não licenciadas.

Art. 54 Para abertura do processo de licenciamento de demolição, o requerente deverá apresentar as seguintes documentações:

I - Documento de identificação do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II);

II - Comprovante de Residência do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II);

III - Contrato Social no caso de Pessoa Jurídica;

IV - Documento que comprove a posse ou a propriedade do imóvel (Anexo II);

V - Certidão Negativa relativa a Débitos Municipais;

VI - Anteprojeto Arquitetônico (Anexo II);

VII - Memorial descritivo (Anexo II);

VIII - Plano de Demolição (Anexo II);

IX - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT);

X - Declaração veracidade das informações apresentadas (Anexo III);

XI - Formulário de Cadastro de Obras Diversas (Anexo V).

SEÇÃO VI - DO ALVARÁ

Art. 55 O alvará é o documento oficial emitido pela Administração Pública que autoriza obras e intervenções urbanísticas em imóveis situados do município.

§1° É obrigatório o alvará para início ou continuidade de toda e qualquer obra.

§2° O alvará será emitido de acordo com as informações constantes na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de execução da obra.

§3° A emissão do alvará não implica em reconhecimento de domínio ou declaração de propriedade do imóvel.

Art. 56 São tipos de obras sujeitos à emissão do alvará:

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

I - Construção;

II - Reforma (Revitalização, Restauração, Reconstrução e Requalificação);

III - Ampliação;

IV - Demolição;

V - Regularização de Construção;

VI - Mudança de Uso.

Art. 57 O alvará terá eficácia pelo prazo de 2 (dois) anos, contados da data de sua emissão, devendo a Anotação de Responsabilidade Técnica ou o Registro de Responsabilidade Técnica permanecer ativo durante todo o período de vigência.

Parágrafo único. Decorrido o prazo de validade do alvará sem que tenha sido iniciado qualquer serviço relativo à obra autorizada, considerar-se-á automaticamente caducado o referido documento, independentemente de notificação ou ato formal da Administração Pública.

Art. 58 O alvará poderá ser renovado, desde que o projeto aprovado continue atendendo à legislação urbanística vigente à época da aprovação.

§1° Havendo necessidade de alteração substancial do projeto, deverá ser solicitado novo alvará.

§2° Para fins de renovação, poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, desde que não ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) de divergência nas dimensões lineares e áreas construídas, tanto na implantação quanto na execução da edificação, observada a legislação urbanística aplicável.

Art. 59 Pode ser requerido alvará parcial nos seguintes casos:

I - quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e puder cada uma ser utilizada independentemente da outra;

II - quando se tratar de mais de 1 (um) prédio construído no mesmo lote, devendo as obras necessárias para perfeito acesso a esse prédio (inclusive de urbanização, se houver) estarem concluídas.

Art. 60 A construção de edifícios públicos não poderá ser feita sem licença do Município. As obras deverão ser executadas obedecendo às determinações desta Lei.

Parágrafo único. A licença para obras dos poderes públicos será gratuita, sendo expedido o respectivo alvará independente do pagamento de qualquer contribuição.

Digitalizado com CamScanner

Art. 61 O alvará de construção poderá ser cassado, mediante processo administrativo, nos seguintes casos:

I - Descumprimento da legislação urbanística;

II - Informações falsas ou omissas na solicitação;

III - Inobservância de condicionantes legais ou técnicas;

IV - Risco à segurança pública ou ao patrimônio;

V - Desvio de finalidade da obra;

VI - Ausência de responsável técnico habilitado;

VII - Embargo judicial ou administrativo não atendido;

VIII - Intervenção irregular em área ambiental protegida.

Parágrafo único. A cassação poderá implicar embargo, sanções e, se necessário, demolição da obra.

SEÇÃO VII - DO HABITE-SE

Art. 62 O habite-se é o documento expedido pela autoridade municipal competente que atesta a finalização da obra de edificação, conforme o projeto aprovado, e autoriza sua ocupação.

§1° É obrigatório a emissão do habite-se para todos os tipos de edificações.

§2° A concessão do habite-se não implica em reconhecimento de domínio ou declaração de propriedade do imóvel.

Art. 63 São tipos de casos relacionados à expedição do habite-se:

I - Solicitação espontânea pelo proprietário/possuidor;

II - Omissão do proprietário/possuidor quanto a solicitação;

III - Construção realizada sem prévio alvará de licença;

IV - Regularização de construções existentes, realizadas anteriormente à vigência desta Lei.

Art. 64 Ao final da obra, o requerente deverá solicitar à Prefeitura a vistoria final da obra, na qual será verificado o atendimento ao projeto aprovado e aos requisitos da licença.

§1° É obrigatório a realização da vistoria final da obra para a emissão do habite-se.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

§2° A vistoria final da obra será realizada pela Secretaria Municipal de Obras por meio do setor técnico responsável.

§3° Concluída a obra sem o requerimento do habite-se, deverá a Administração Pública, de ofício, promover a emissão do respectivo documento, observado o devido recolhimento das taxas pertinentes.

Art. 65 O poder público municipal emitirá o habite-se, quando a obra tenha sido executada em conformidade com o projeto previamente aprovado.

§1° O habite-se atestará a conclusão total ou parcial da obra, sendo válido quando acompanhado das peças gráficas aprovadas referentes ao alvará de Execução, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§2° Para emissão do habite-se são aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado e que não impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas da edificação e de sua implantação constantes do projeto aprovado e aquelas observadas na obra executada.

Art. 66 O valor do imóvel deverá ser informado pelo proprietário mediante apresentação de planilha orçamentária.

Parágrafo único. Na ausência da planilha, será adotado o valor padrão vigente na data da solicitação do habite-se, conforme a Tabela do Custo Unitário Básico (CUB-RJ) publicada pelo SINDUSCON-RJ.

Art. 67 Para a devida emissão do habite-se a situação cadastral do imóvel deverá estar atualizada, sem existência de pendências tributárias.

Art. 68 O prazo para a emissão do habite-se será de 90 dias a partir da data de solicitação ao protocolo, desde que atendidas todas as exigências legais e técnicas previstas nesta lei.

Art. 69 Uma vez emitido o habite-se, a edificação que sofrer alterações sem licenciamento estará sujeita às penalidades previstas nesta lei.

Art. 70 A ocupação de edificação nova sem a prévia expedição do habite-se acarretará a notificação do proprietário para requerer a sua regularização, sob pena de aplicação das sanções administrativas cabíveis, inclusive multa.

Art. 71 Para abertura do processo de habite-se, o requerente deverá apresentar as seguintes documentações:

I - Documento de identificação do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II);

Digitalizado com CamScanner

II - Comprovante de Residência do proprietário, possuidor ou procurador (Anexo II),

III - Contrato Social no caso de Pessoa Jurídica;

IV - Documento que comprove a posse ou a propriedade do imóvel (Anexo II);

V - Certidão Negativa relativa a Débitos Municipais;

VI - Alvará de Obras;

VII - Planilha Orçamentária (Anexo II);

VIII - Declaração veracidade das informações apresentadas (Anexo III);

IX - Formulário de Cadastro de Obras Diversas (Anexo V).

CAPÍTULO IV – DAS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO II -

Art. 72 As edificações são classificadas de acordo com seus usos, podendo ser:

I - Edificação residencial;

II - Edificação não residencial;

III - Edificação de Uso Misto;

IV - Edificação de Uso Especial;

Parágrafo único. A classificação descrita no caput deste artigo, o porte da edificação, a atividade nela exercida e seu impacto no espaço urbano determinará o procedimento a ser adotado para seu licenciamento.

SEÇÃO III - DA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Art. 73 Edificação residencial é toda aquela destinada à habitação de caráter permanente, podendo ser:

a) Unifamiliar: corresponde a uma única unidade habitacional por lote, por área de terreno privativa ou por fração ideal da unidade autônoma;

b) Multifamiliar: corresponde ao agrupamento de mais de uma unidade habitacional, em sentido horizontal ou vertical, com áreas e instalações comuns.

Art. 74 As edificações residenciais deverão atender ao programa da edificação mínimo necessário:

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

I - Sala;

II - Cozinha;

III - Dormitório;

IV - Banheiro;

V - Área de serviço.

SEÇÃO IV - DAS CASAS POPULARES

Art. 75 Considera-se casa popular a unidade unifamiliar com no máximo 70,00m² (setenta metros quadrados), construída pelo proprietário, com o devido acompanhamento técnico do Poder Executivo Municipal, por meio de projeto-tipo, elaborado e fornecido pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. A casa popular, a critério do Poder Executivo Municipal, poderá ser considerada de interesse social, conforme regulamento específico.

Art. 76 Os critérios para o órgão municipal competente elaborar projetos-tipo de casas populares para população de baixa renda serão definidos através de legislação municipal específica.

SEÇÃO V - DA EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Art. 77 Edificação não residencial é toda aquela destinada ao uso comercial, industrial ou de serviços, assim definidas:

a) comercial: edificação destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;

b) industrial: edificação destinada à execução, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção, guarda de matérias-primas ou de mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

c) serviços: edificação destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais.

SEÇÃO VI - DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO

Art. 78 Edificação de Uso Misto é aquela que reúne em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, mais de uma categoria de uso.

Parágrafo único. O uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços será permitido apenas quando a natureza das atividades comerciais ou de serviços não comprometer a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores, devendo o acesso ser independente, diretamente a partir do logradouro público.

SEÇÃO VII - DA EDIFICAÇÃO DE USO ESPECIAL

Digitalizado com CamScanner

Art. 79 Edificações de Uso Especial são as destinadas às atividades de educação, pesquisa e saúde, locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, bem como locais de atividades geradoras de riscos, industriais ou comerciais, classificando-se em:

a) permanente: destinada a abrigar atividades em caráter definitivo;

b) temporário: dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

CAPÍTULO V -- ÍNDICES URBANÍSTICOS

SEÇÃO I - DOS AFASTAMENTOS E RECUOS

Art. 80 O afastamento frontal é a distância mínima obrigatória de 3,00 m entre a frente do lote e o início da edificação principal.

§1° O afastamento frontal poderá ser utilizado, preferencialmente, para áreas livres como jardins, calçadas com vegetação, acessos de pedestres e veículos, estacionamento descoberto e outros usos que não envolvam construção, respeitando o caráter não edificável desse espaço.

§2° Poderá ser autorizada a ocupação parcial do afastamento frontal com estruturas leves, como marquises, varandas abertas, pérgolas, jardineiras, rampas, escadas e coberturas, desde que não caracterizem ampliação de área construída nem prejudiquem a acessibilidade e o paisagismo urbano.

§3° Quando se tratar de edificações não residenciais ou de uso misto, a Secretaria Municipal de Obras poderá autorizar a redução do afastamento frontal após análise e parecer técnico.

§4° Nos terrenos situados em esquina, o afastamento frontal poderá ser aplicado à fachada voltada para a via principal, enquanto à fachada voltada para a via secundária será permitido o recuo lateral.

Art. 81 Os recuos laterais são obrigatórios e devem ter, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de distância em cada lado do lote.

§1° Nos lotes destinados a uso não residencial poderá ser autorizada a redução da distância mínima do recuo lateral, mediante avaliação técnica.

§2° Nos lotes com edificações de grande altura poderá ser exigido aumento da distância mínima dos recuos laterais, conforme critérios técnicos e urbanísticos.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

§3° A ocupação parcial ou total dos recuos laterais poderá ser autorizada para estruturas leves ou auxiliares, desde que não obstrua aberturas destinadas à ventilação e iluminação, devendo ser mantida a distância mínima de 1,50 m entre tais aberturas e a divisa do lote.

§4° As situações previstas nos §§ 1°, 2° e 3° deste artigo dependerão da análise e aprovação técnica da Secretaria Municipal de Obras.

Art. 82 Fica permitida a edificação com recuo lateral igual a zero, observadas as seguintes condições:

I - o recuo lateral igual a zero será admitido em apenas um dos lados do lote, e somente quando este possuir alinhamento frontal igual ou inferior a 10,00 metros;

II - a parede junto à divisa não poderá conter aberturas de ventilação, iluminação, portas ou janelas;

III - o recuo lateral igual a zero será permitido apenas no pavimento térreo, devendo ser respeitado os afastamentos mínimos nos demais pavimentos;

IV - nas edificações não residenciais o recuo lateral igual a zero poderá ser integralmente autorizado mediante aprovação técnica da Secretaria Municipal de Obras;

Parágrafo único. As disposições deste artigo não dispensam o cumprimento dos demais índices urbanísticos previstos na legislação municipal.

Art. 83 As edificações localizadas em um mesmo lote devem manter entre si um afastamento mínimo de 3,00 m (três metros).

Art. 84 É reservada a faixa não edificável de 5m (cinco metros) de cada lado ao longo das rodovias estaduais e federais situadas no território do Município de Comendador Levy Gasparian, conforme o §5° do art. 4° da Lei Federal n° 6.766/1979, com redação dada pela Lei n° 13.913/2019.

Parágrafo único. A construção dentro dessa faixa dependerá de anuência prévia do órgão rodoviário competente, observadas as normas de segurança e uso da via.

SEÇÃO II - DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 85 A Taxa de Permeabilidade (TP) é o índice urbanístico que determina a área mínima do terreno que deverá permanecer permeável, sem cobertura edificada ou pavimentação impermeável, destinada à infiltração das águas pluviais e à preservação ambiental.

Digitalizado com CamScanner

Art. 86 A Taxa de Permeabilidade será estabelecida conforme o uso e as características ambientais da área, observados os seguintes limites:

I - Em áreas urbanas centrais ou de uso misto o TP mínima de 15% (quinze por cento) da área do lote.

II - Em áreas residenciais o TP mínima de 20% (trinta por cento) da área do lote.

III - Em área de proteção ambiental, faixas marginais de parques ou áreas verdes o TP mínima de 50% (cinquenta por cento), podendo ser ampliada para até 80% (oitenta por cento) em áreas consideradas de fragilidade ambiental ou com restrição de ocupação.

§1° Para efeito deste artigo, consideram-se áreas permeáveis:

I - solos naturais sem cobertura;

II - jardins e gramados;

III - pisos drenantes;

IV - canteiros vegetados, faixas de infiltração e outras soluções técnicas equivalentes.

§2° Não serão consideradas áreas permeáveis aquelas cobertas por lajes, pisos cimentados ou pavimentos impermeáveis, mesmo que possuam vasos, floreiras ou cobertura vegetal superficial.

§3° O atendimento à Taxa de Permeabilidade poderá ser complementado com sistemas de drenagem sustentável, como poços de infiltração, jardins de chuva, caixas de retenção ou reservatórios de detenção, desde que devidamente aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente.

§4° O órgão municipal competente poderá exigir uma TP de 30% (trinta por cento) ou maior, em empreendimentos de grande porte ou localizados em áreas sujeitas a alagamento, erosão ou instabilidade do solo.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

SEÇÃO III - DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 87 A Taxa de Ocupação (TO) é o índice urbanístico que determina o percentual máximo da área do lote que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação, incluídas varandas cobertas, marquises, garagens e anexos, excluídas áreas descobertas e de circulação aberta.

Art. 88 A Taxa de Ocupação será fixada de acordo com o uso e características do lote, observados os seguintes limites:

Digitalizado com CamScanner

I - Em áreas centrais ou de uso misto a TO máxima de 60% (sessenta por cento) a 80% (oitenta por cento), conforme a largura da via e a infraestrutura disponível.

II - Em áreas residenciais a TO máxima de 30% (trinta por cento) a 60% (cinquenta por cento), assegurando espaços livres para ventilação, iluminação natural e áreas de lazer.

III - Em lotes pequenos (menores que 250 m²) poderá ser admitida TO de até 75% (setenta e cinco por cento), desde que observados os recuos mínimos e a taxa de permeabilidade exigida para o lote.

§1º A determinação da Taxa de Ocupação deverá respeitar as demais restrições urbanísticas, especialmente recuos, afastamentos e taxa de permeabilidade.

§2º Nos casos de edificações geminadas ou em condomínio horizontal, a Taxa de Ocupação poderá ser calculada sobre o conjunto do terreno, conforme aprovação do corpo técnico da Secretaria Municipal de Obras.

§3º O corpo técnico da Secretaria Municipal de Obras poderá autorizar pequenas variações na Taxa de Ocupação, de até 5% (cinco por cento), quando comprovada a melhoria do desempenho ambiental ou estético da edificação, sem prejuízo às condições de ventilação e insolação do entorno.

CAPÍTULO VI – DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 89 A execução de obras e edificações só poderá ser iniciada após expedição da devida Licença pelo Poder Executivo Municipal e deverá obedecer integralmente ao projeto aprovado, à licença concedida e às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.

Art. 90 Toda obra poderá ser vistoriada pela Prefeitura, em qualquer momento, devendo o responsável legal garantir o livre acesso da fiscalização ao local.

SEÇÃO II - DA ACESSIBILIDADE

Art. 91 As obras de construção, reforma, modificação ou ampliação de edificações em geral, deverão atender as regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas Brasileiras e legislação específica.

Art. 92 Nas obras de reforma, modificação ou ampliação de edificação somente será exigido o atendimento às regras de acessibilidade na parte da edificação a ser

Digitalizado com CamScanner

alterada, podendo ser estendido aos principais acessos e áreas de circulação da edificação.

Parágrafo único. É necessária a apresentação de laudo técnico, emitido por profissional devidamente habilitado, em casos de impossibilidade de atendimento às normas de acessibilidade.

Art. 93 É obrigatória a manutenção das condições de acessibilidade universal nos logradouros públicos do entorno das obras e seus canteiros, sob pena de incorrer em infração às disposições deste Código de Obras e Edificações.

Art. 94 As circulações horizontais, verticais e os acessos da edificação devem atender as normas oficiais de acessibilidade, garantindo trajetos contínuos, seguros e autônomos para todas as pessoas.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, consideram-se:

I - Circulação horizontal: corredores, passarelas, halls e patamares;

II - Circulação Vertical: escadas, rampas, elevadores e plataformas elevatórias;

III - Acessos: entradas principais, secundárias e de emergência, incluindo os percursos do logradouro público até o interior da edificação.

Art. 95 As edificações com mais de três pavimentos acima do térreo, ou quando a altura vertical superar 12,00m (doze metros), devem ser dotadas de elevador, atendendo às normas de acessibilidade, segurança e desempenho.

SEÇÃO III - DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 96 O canteiro de obras é o espaço destinado ao apoio à execução e desenvolvimento das obras, serviços preparatórios e complementares, implantação de instalações temporárias, entre eles: alojamento, escritório de campo, depósitos e outros de mesma natureza.

Parágrafo Único. O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, deverão respeitar o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro e o disposto nesta Lei, nas Normas Técnicas Brasileiras e na legislação urbanística aplicável.

Art. 97 É obrigatória a instalação de placa de identificação, em posição visível a partir do logradouro público, que atenda aos padrões deste Município.

Parágrafo único. A placa deverá possuir dimensões mínimas de 1,00x1,00 metro e conter as seguintes informações em letras visíveis:

I - Endereço completo da obra;

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

II - Nome e contato do proprietário;

III - Nome e contato do responsável técnico;

IV - Número e data da licença para construção, bem como o número do processo administrativo.

V - Finalidade da obra.

Art. 98 Deverá ser mantida no canteiro de obras, em local de fácil acesso, uma cópia do alvará de construção e do projeto aprovado.

Art. 99 Durante a execução das obras será obrigatória a instalação de dispositivos de segurança, conforme critérios definidos em legislação específica, visando a proteção de pedestres e edificações vizinhas.

Art. 100 As vias e o passeio público deverão ser mantidos desobstruídos e em perfeitas condições, sendo proibido a sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras, salvo se devidamente autorizado pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Na hipótese de utilização de parte do passeio público, quando autorizada pelo Poder Executivo Municipal, deverá ser garantida passagem mínima livre de 1,00 m (um metro) de largura.

Art. 101 Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da via, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Art. 102 É proibida a permanência de qualquer material de construção nas calçadas ou no logradouro público, bem como sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

SEÇÃO IV - DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES

Art. 103 As atividades de movimentação de terra devem ser acompanhadas por um técnico legalmente habilitado.

Parágrafo único. Havendo necessidade de deslocamento e transporte de material para local externo ao imóvel, deverá ser observado o disposto no Código de Posturas Municipal, assim como nas demais normas que dispõem sobre os resíduos sólidos e limpeza urbana.

Art. 104 O responsável técnico e/ou o proprietário ou possuidor deverão adotar medidas de segurança para evitar o deslocamento de terra nas divisas do lote em construção ou eventuais danos às edificações vizinhas.

Parágrafo único. Fica obrigado a executar as obras corretivas necessárias, o responsável técnico e/ou o proprietário ou possuidor que causar instabilidade/danos a logradouro público ou terreno vizinho.

Digitalizado com CamScanner

Art. 105 Em se fazendo necessária a supressão de arborização, o proprietário ou possuidor, deverão solicitar autorização prévia ao Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO V - DOS TAPUMES E EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

Art. 106 É vedada a execução de obras, reformas, reparos ou demolições no alinhamento predial sem a devida proteção por tapumes, ressalvados os casos de construção de muros, grades, gradis, bem como de pintura e pequenos reparos na edificação, desde que tais intervenções não comprometam a segurança dos pedestres.

Parágrafo único. Os tapumes somente poderão ser colocados após a expedição, pelo órgão competente municipais, do alvará de Licença para construção ou Demolição

Art. 107 Os tapumes deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - Poderão avançar sobre o passeio, desde que seja garantida faixa mínima de circulação para pedestres de 1,00 m (um metro) e apresentem altura mínima de 2,00 m (dois metros);

II - Devem possuir plenas condições de segurança, vedação e acabamento;

III - Quando construídos em esquinas de logradouros, devem garantir a visibilidade necessária ao tráfego de veículos;

Art. 108 Após o término das obras ou no caso de paralisação por prazo superior a 4 (quatro) meses, os tapumes deverão ser recuados e os andaimes retirados.

SEÇÃO VI - DOS ANDAIMES

Art. 109 Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 6,00m (seis metros) de altura será obrigatória a execução de andaimes, observadas, além da legislação federal aplicável, as seguintes disposições:

I - Devem garantir plenas condições de segurança para os trabalhadores, em conformidade com as normas federais que regulam a matéria;

II - Devem ser convenientemente fechados em todas as faces livres, a fim de impedir a queda de materiais;

III - Devem manter altura livre mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do logradouro fronteiro ao imóvel;

IV - Podem ocupar área projetada sobre o logradouro público, desde que com largura máxima de 2,00 m (dois metros);

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

V - Devem manter, nas partes mais salientes, afastamento mínimo de 0,50 m (cinquenta centímetros) do meio-fio;

VI - Devem ser removidos tão logo sejam concluídos os serviços ou quando a obra permanecer paralisada por período superior a 30 (trinta) dias.

Art. 110 Quando apoiados no logradouro público, além das disposições previstas no artigo anterior, os andaimes deverão assegurar passagem livre e contínua, com largura mínima de 1,00 m (um metro).

Art. 111 Durante a execução da obra será obrigatória a colocação de andaime de proteção do tipo "bandeja salva-vidas", para edifícios de 3 (três) pavimentos ou mais, observando também os dispositivos estabelecidos na norma vigente do Ministério do Trabalho e suas atualizações.

SEÇÃO VII - DAS FUNDAÇÕES

Art. 112 As fundações deverão ser projetadas e executadas de acordo com as normas técnicas vigentes.

§1º Deverão ser realizados levantamentos técnicos preliminares para dar suporte à concepção do projeto de fundação.

§2º As fundações deverão ser executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadir o leito da via pública.

Art. 113 As fundações e demais elementos em contato direto com o solo deverão ser impermeabilizados conforme normas técnicas vigentes.

Parágrafo único. O projeto e a execução da impermeabilização deverão assegurar a estanqueidade e a durabilidade da estrutura.

SEÇÃO VIII - DAS ESTRUTURAS, DAS PAREDES E DOS PISOS

Art. 114 Os elementos estruturais, paredes, divisórias, lajes e pisos deverão atender os parâmetros de desempenho previstos nas normas técnicas brasileiras.

Art. 115 As paredes de alvenaria que separam habitações distintas ou que estejam posicionadas na divisa do lote devem ser executadas como paredes duplas.

Art. 116 As áreas molhadas e molháveis, internas ou externas à edificação, devem possuir piso de material resistente, impermeável, antiderrapante e de fácil manutenção, além de revestimento nas paredes, quando necessário, com material igualmente resistente, liso, impermeável e de fácil manutenção.

Digitalizado com CamScanner

Art. 117 As paredes de edificações destinadas a atividades potencialmente causadoras de ruídos ou a eles expostas deverão possuir tratamento acústico adequado de forma a garantir o conforto sonoro interno e da vizinhança.

Art. 118 Nas áreas descobertas dotadas de piso impermeável, é obrigatória a implantação de sistema de drenagem e condução das águas pluviais, assegurando o adequado escoamento e encaminhamento ao seu destino final, em conformidade com o disposto nas normas técnicas vigentes.

SEÇÃO IX - DAS COBERTURAS

Art. 119 As coberturas e as telhas das edificações devem atender os parâmetros de desempenho estabelecidos pelas Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 120 As coberturas das edificações poderão ser executadas embutidas ou com beiral, devendo atender às seguintes disposições:

I – proteger fachadas contra infiltrações;

II – assegurar o escoamento das águas pluviais;

III – resistir a cargas permanentes, acidentais e ação do vento.

IV – permitir inspeção e manutenção.

§1° É obrigatória a adoção de dispositivos para condução das águas pluviais da cobertura até um destino final previsto em norma.

§2° Os beirais aparentes poderão se projetar além dos afastamentos e recuos, até 0,75 m, não sendo computados como área construída.

Art. 121 Todas as coberturas deverão possuir declividade suficiente para garantir o escoamento das águas pluviais até os pontos de drenagem, evitando acúmulo ou infiltração.

Art. 122 Os reservatórios de água instalados sobre a cobertura deverão atender às seguintes prescrições:

I - Possuir suporte estrutural dimensionado para a carga total do reservatório cheio;

II - Ser acessíveis para inspeção, limpeza e manutenção;

III - Contar com vedação e sistema de transbordamento adequados.

Art. 123 As coberturas acessíveis, lajes técnicas ou áreas de uso comum deverão possuir dispositivos de proteção coletiva, como guarda-corpos ou linhas de vida, garantindo segurança durante inspeção e manutenção.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

Art. 124 É proibido o lançamento de águas pluviais das coberturas e lajes sobre calçadas e edificações vizinhas.

SEÇÃO X - DAS FACHADAS E ESQUADRIAS

Art. 125 A composição das fachadas é livre, desde que respeitados os índices urbanísticos municipais e os parâmetros de desempenho estabelecidos pelas Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 126 As edificações com fachadas voltadas para o passeio público deverão ser dotadas de dispositivos que assegurem a segurança e o conforto dos pedestres, sendo obrigatória a adoção de medidas que impeçam o gotejamento de águas pluviais e residuais provenientes de quaisquer equipamentos ou instalações.

§1º É proibida a descarga direta das águas mencionadas no caput sobre o passeio público.

§2º É vedada a instalação de tubulações aparentes nas fachadas voltadas para o passeio.

§3º É permitida a projeção sobre o passeio público de elementos construtivos e acessórios, desde que não comprometam a circulação de pedestres, tais como:

I - marquises, beirais e toldos;

II - aparelhos de ar-condicionado;

III - grades de segurança (guarda-corpo);

IV - elementos decorativos;

V - brise-soleil e demais componentes destinados à proteção das fachadas.

Art. 127 A fixação de revestimentos, painéis, elementos decorativos ou estruturais, deverá seguir rigorosamente as recomendações do fabricante e as especificações do projeto, assegurando-se a aderência, estanqueidade, estabilidade e manutenibilidade dos elementos de fachada.

Art. 128 Elementos em balanço projetados sobre o passeio ou os afastamentos obedecerão às seguintes condições:

I - Marquises e toldos devem guardar altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do piso sobre o qual se projetam;

II - Letreiros e placas publicitárias podem ser instalados com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) do piso sobre o qual se projetam;

Digitalizado com CamScanner

III - Os elementos em balanço projetados sobre o passeio devem guardar distância mínima de 50 cm (cinquenta centímetros) do limite do meio-fio e adaptar-se às condições do logradouro quanto aos equipamentos de sinalização e iluminação, arborização, redes de infraestrutura e demais componentes de utilidade pública;

IV - A instalação de aparelhos para condicionamento artificial do ar nas fachadas deverá ser prevista em solução específica de projeto, devendo contar com sistema de escoamento das águas residuais por meio embutido na parede ou em duto até sua destinação final, observando-se, nos casos de imóveis tombados ou tutelados, a anuência do órgão competente.

Art. 129 É vedada, em qualquer hipótese, a projeção de varandas e sacadas externas das edificações sobre o passeio público, não sendo permitida sua extensão além do alinhamento frontal do lote.

Art. 130 É permitida a projeção em balanço de sacadas e varandas abertas, até o limite máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre a linha do afastamento frontal.

Art. 131 Nos locais destinados à circulação de pessoas, tais como mezaninos, varandas, corredores, passarelas, escadas, rampas, áreas comuns de edificações e demais ambientes similares, em que houver desnível superior a 1,00 m (um metro) entre o piso de circulação e o nível inferior adjacente, é obrigatória a instalação de dispositivos de proteção contra quedas, tais como guarda-corpos, grades, painéis de vidro de segurança ou outros sistemas equivalentes que assegurem a proteção dos usuários, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

Art. 132 As esquadrias e seus componentes devem atender aos requisitos de resistência, estanqueidade, ventilação, iluminação e isolamento acústico e térmico, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, consideram-se esquadrias os elementos de vedação ou acesso instalados em aberturas de paredes e divisórias, tais como portas, janelas, venezianas, basculantes e elementos similares.

Art. 133 As aberturas de parede devem ser executadas em conjunto com elementos estruturais de distribuição de cargas, tais como vergas e contravergas, conforme normas técnicas aplicáveis.

Art. 134 As esquadrias instaladas em rotas de saída de emergência devem garantir o acesso fácil, livre e desobstruído aos ambientes de uso coletivo e à via pública, assegurando condições adequadas de escoamento, acessibilidade e segurança em situações de evacuação, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

SEÇÃO XI - DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

SUBSEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 135 As instalações prediais deverão ser projetadas e executadas de forma a garantir funcionalidade, segurança, salubridade, acessibilidade e economia de recursos, em conformidade com as normas técnicas, legislação municipal e demais regulamentos vigentes.

Art. 136 Recomenda-se que a execução de instalações em edificações seja acompanhada de projeto técnico e manual de uso e manutenção elaborado e subscrito por profissional legalmente habilitado, junto da respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), conforme previsto na legislação profissional e nas normas técnicas vigentes.

SUBSEÇÃO II - DAS INSTALAÇÕES DE ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 137 O escoamento de águas pluviais do lote edificado para a sarjeta será feito em canalização construída sob o passeio.

Art. 138 Em qualquer caso é proibido:

I – Escoar águas de beirais ou goteiras diretamente para via pública ou imóvel vizinho;

II – Lançar nas redes públicas de drenagem quaisquer substâncias que possam obstruir, danificar ou alterar o fluxo das águas, como entulhos, plásticos, areias, lamas, cimento, óleos e águas com características fora do padrão das águas pluviais urbanas.

Art. 139 É vedada a ligação de condutores de águas pluviais à rede de esgotamento sanitário, bem como a conexão da rede de esgoto aos condutores de águas pluviais.

SUBSEÇÃO III - DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

Art. 140 As edificações em lotes com frente para logradouros públicos, deverão, obrigatoriamente, servir-se dessas redes e suas instalações.

Digitalizado com CamScanner

§ 1º Deverão ser observadas as exigências quanto à alimentação pelo sistema de abastecimento de água e quanto ao ponto de lançamento para o sistema de esgoto sanitário.

§ 2º As instalações nas edificações deverão obedecer às exigências dos órgãos competentes e estar de acordo com as prescrições das normas específicas da ABNT.

Art. 141 Quando a rua não tiver rede de água, a edificação poderá possuir poço adequado para seu abastecimento, devidamente protegido contra as infiltrações de águas superficiais.

Art. 142 Na ausência de rede pública de esgoto, a edificação deverá dispor de sistema individual de tratamento de efluentes, atendendo às seguintes disposições:

I - O sistema adotado deverá evitar riscos à saúde pública e à contaminação ambiental;

II - A localização da solução individual deverá respeitar distâncias mínimas de poços, da edificação, cursos d'água e dos limites do lote;

III - Será vedado o lançamento de efluentes in natura a céu aberto, em corpos d'água, galerias pluviais ou no solo.

Parágrafo único. A manutenção do sistema é de responsabilidade do proprietário, conforme normas técnicas aplicáveis.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

SUBSEÇÃO IV - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Art. 143 As instalações devem ser projetadas e executadas de forma a prevenir riscos de incêndio, curtos-circuitos e descargas elétricas, observando-se:

I - A existência de dispositivos de proteção, como disjuntores e DR (Diferencial Residual), conforme a carga e a destinação do circuito;

II - A seção dos condutores compatível com a corrente elétrica prevista;

III - A adequada fixação e isolamento dos condutores;

IV - Aterramento elétrico obrigatório, conforme normas técnicas.

Art. 144 Em edificações de uso coletivo, é obrigatória a instalação de sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), devidamente aterrado e inspecionado periodicamente.

SUBSEÇÃO V - DAS INSTALAÇÕES DIVERSAS

Art. 145 Nos edifícios comerciais e habitacionais, as instalações prediais deverão ser projetadas e executadas de forma a garantir a autonomia de cada unidade.

Digitalizado com CamScanner

Art. 146 A instalação de antenas e de sistemas de segurança coletivos deverá observar as normas técnicas e as exigências legais aplicáveis.

Art. 147 O projeto, a instalação e a manutenção de cercas elétricas, nas zonas urbanas e rurais, deverão ser realizados por profissionais ou empresas legalmente habilitados, observadas as normas técnicas e a legislação vigente.

Art. 148 O Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), quando exigido, deverá estar em conformidade com as normas da ABNT, com o Plano de Prevenção e Proteção contra Incêndio do Estado do Rio de Janeiro e com a legislação vigente.

Art. 149 As edificações deverão possuir instalações e equipamentos de proteção contra incendio, conforme as normas da ABNT e a legislação do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, quando aplicavel.

Art. 150 As edificações deverão dispor de tubulações especificas para telefonia e internet, observadas as normas tecnicas das concessionarias e a legislação vigente.

Art. 151 O sistema mecânico de circulação vertical, quando instalado, deverá estar em conformidade com as normas da ABNT e sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Art. 152 As obras civis relativas à instalação de monta-cargas, escadas rolantes, casas de máquinas e demais serviços deverão atender às normas técnicas especificas.

SEÇÃO XII - DAS CALÇADAS

Art. 153 O proprietário do imóvel é responsável por construir e manter em bom estado a calçada na divisa entre seu terreno e o logradouro público, conforme as normas tecnicas aplicáveis e os padrões urbanísticos do Município.

Art. 154 Os lotes não edificados ou sem uso deverão possuir calçadas executadas e mantidas em conformidade com os padrões estabelecidos pelo Município, sendo de inteira responsabilidade do proprietário a sua conservação.

Parágrafo único. O proprietário deverá adotar as medidas necessárias para impedir o avanço de terra, vegetação ou quaisquer materiais do terreno sobre o passeio público e a via de rolamento.

Art. 155 Considera-se faixa livre de circulação de pedestres a porção contínua, desobstruída e acessível da calçada, destinada exclusivamente ao deslocamento seguro de pedestres, incluindo pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Digitalizado com CamScanner

Município de Comendador Levy Gasparian
www.levygasparian.rj.gov.br
Telefone: (24)2254-1344
Av. Vereador José Francisco Xavier, 01 - Centro - Comendador Levy Gasparian - RJ - CEP 25870-000

§1° A faixa livre de circulação deverá possuir piso regular, firme, estável e antiderrapante, sob qualquer condição climática, e ser mantida permanentemente livre de obstáculos, mobiliário urbano, vegetação, sinalização ou quaisquer interferências.

§2° A faixa livre de circulação deverá ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e altura livre de interferências de, no mínimo, 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

Art. 156 As soluções de acesso aos imóveis, tais como rampas, escadas, patamares ou quaisquer outros elementos destinados a vencer desníveis entre o passeio público e o terreno, não poderão interferir, reduzir ou obstruir a faixa livre de circulação de pedestres.

Art. 157 O rebaixamento da calçada ao longo do meio-fio para entrada e saída de veículos não poderá comprometer a faixa livre de circulação.

Parágrafo único. O rebaixamento de calçadas existentes dependerá de autorização da Prefeitura;

Art. 158 Os acessos destinados à entrada e saída de veículos, localizados junto aos logradouros públicos e vinculados a edificações com intensa movimentação veicular, deverão dispor de sinalização de advertência aos pedestres, de forma visível e permanente.

Art. 159 O proprietário ou possuidor do lote poderá solicitar, por meio de processo administrativo, a consulta ao alinhamento e ao nivelamento da testada do terreno em relação à via pública formal.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

SEÇÃO XII - ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Art. 160 É obrigatória, em toda edificação, a reserva de espaços destinados ao estacionamento ou à guarda de veículos, em área e número de vagas compatíveis com o tipo de uso e ocupação do imóvel, conforme os parâmetros estabelecidos nesta Lei.

§1° As vagas de estacionamento poderão ser cobertas ou descobertas.

§2° Nas edificações de uso público ou de acesso coletivo, deverão ser reservadas vagas exclusivas destinadas a pessoas com deficiência e a idosos, em quantidade e condições que atendam à norma brasileira de acessibilidade vigente.

§3° Cada vaga de estacionamento deverá possuir dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de comprimento, com área livre de pilares, colunas ou quaisquer obstáculos que restrinjam o acesso, abertura de portas ou a circulação do usuário.

Digitalizado com CamScanner

§4° Os corredores internos de circulação de veículos deverão possuir largura mínima de 5,00m (cinco metros), assegurando condições de manobra e retorno dos veículos.

Art. 161 O número mínimo de vagas de estacionamento será definido conforme o uso da edificação, observando-se os seguintes critérios:

I - Usos não residenciais, tais como supermercados, restaurantes, hospitais, igrejas, templos religiosos e estabelecimentos congêneres: 1 (uma) vaga para cada fração de 40,00 m² (quarenta metros quadrados) de área útil;

II - Residências unifamiliares: 1 (uma) vaga por lote;

III - Residências multifamiliares:

a) 1 (uma) vaga por unidade habitacional com até 2 (dois) quartos ou área construída de até 100,00 m² (cem metros quadrados);

b) 2 (duas) vagas por unidade habitacional que exceda qualquer dos limites previstos na alínea 'a' deste inciso;

IV - Edificações de uso transitório, como hoteis, motéis e similares: 1 (uma) vaga por unidade de hospedagem;

V - Clínicas, casas de saúde e estabelecimentos de atendimento médico ambulatorial: 1 (uma) vaga para cada fração de 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área útil.

§1° Para efeito de cálculo do número de vagas, considera-se área útil aquela destinada ao uso principal da edificação e acessível ao público ou aos usuários da atividade, excluídas as áreas:

I - de depósitos ou armazenamento;

II - de cozinhas e áreas técnicas;

III - de circulação e dependências de serviço;

IV - e outras de acesso restrito ou não vinculadas ao atendimento direto do público

§2° O cálculo de vagas por fração será sempre arredondado para o número inteiro imediatamente superior quando houver metragem remanescente.

SEÇÃO XIII - DA DEMOLIÇÃO

Art. 162 A demolição de edificações, totais ou parciais, somente poderá ser realizada mediante prévia autorização do órgão competente da Prefeitura Municipal, observadas as disposições deste Código.

Digitalizado com CamScanner

Alexandre da Costa ...
AGENTE LEGISLATIVO
Matr. 1

Art. 163 Durante a execução da demolição, o responsável técnico deverá instalar placa de identificação visível a partir do logradouro público, conforme os padrões municipais.

Parágrafo único. A placa deverá possuir dimensões mínimas de 1,00x1,00 metro e conter as seguintes informações em letras visíveis:

I - Endereço completo da obra;

II - Nome e contato do proprietário ou empresa executora;

III - Nome e número de registro do responsável técnico;

IV - Número do alvará de demolição expedido pela prefeitura;

V - Número do processo ou protocolo junto à prefeitura;

VI - Data de emissão da licença;

VII - Prazo previsto para execução;

VIII - Telefone de contato da construtora/profissional técnico/ proprietário.

Art. 164 Durante a execução de qualquer demolição, o profissional responsável técnico e o proprietário deverão adotar todas as medidas necessárias para garantir a segurança e a salubridade do entorno, observando os seguintes requisitos:

I - Assegurar a integridade física dos operários, transeuntes, edificações vizinhas, benfeitorias e logradouros públicos afetados pela obra;

II - Implementar ações para controle da emissão de poeira, incluindo a umidificação contínua do entulho e a irrigação da área pública impactada;

III - Realizar a limpeza do logradouro público atingido pela demolição, por meio de varrição adequada, sem levantamento de pó ou dispersão de resíduos;

IV - Adotar todas as demais providências técnicas e operacionais que se façam necessárias para minimizar os impactos ambientais e urbanos decorrentes da atividade.

§1º Em demolição de qualquer prédio de mais de 1 (um) pavimento ou altura equivalente, usar-se-á uma plataforma de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, com inclinação para o interior da obra, no nível do pavimento que estiver sendo demolido.

§2º A plataforma a que se refere o presente Artigo terá a resistência e as dimensões necessárias à proteção dos imóveis vizinhos e dos transeuntes contra a queda de materiais.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

§3º Nas demolições a serem executadas no alinhamento do logradouro, colocar-se-á um tapume, obedecidas as exigências previstas neste regulamento.

Art. 165 Os prédios a serem demolidos e que apresentarem deficiências de segurança serão devidamente escorados antes do início de demolição.

CAPÍTULO VII – FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PENALIDADES

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 166 A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações, seja por ação ou omissão, é considerada infração e implicará na lavratura do competente Auto de Notificação ao infrator.

Art. 167 Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o autor do projeto se deu causa à infração, bem como o executor da obra.

Art. 168 A fiscalização será exercida por um agente credenciado pela Prefeitura Municipal de Comendador Levy Gasparian, neste Código de Obras e Edificações denominado Agente Fiscalizador, sendo assegurado seu livre acesso ao local da obra.

Art. 169 A aplicação de sanção administrativa não autoriza a continuidade da infração.

Parágrafo único O não atendimento às determinações da fiscalização municipal, assim como a permanência da irregularidade após a devida notificação ou aplicação de sanção administrativa, não exclui nem prejudica a responsabilização do infrator nas esferas civil e penal.

SEÇÃO II - DA NOTIFICAÇÃO

Art. 170 Em caso de não atendimento ao disposto neste Código de Obras e Edificações, o agente fiscalizador lavrará notificação, que conterá:

I - Data, local e hora de sua lavratura;

II - Qualificação do notificado com indicação de nome e/ou razão social, se possível;

III - Local em que a infração se tiver verificado;

IV - Descrição sucinta e objetiva da infração;

V - Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ ou cargo ou função.

Digitalizado com CamScanner

§1° A notificação do infrator será feita pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

§2° No caso de recusa do infrator em receber ou assinar a notificação, o agente fiscal, acompanhado de outro agente fiscal ou fiscalizador, registrará tal circunstância no próprio documento, para que produza os efeitos legais.

§3° Não sendo possivel notificar o infrator por uma das formas elencadas no § 1° deste artigo, a Notificação deverá ser publicada via edital no Diário Oficial do Município.

Art. 171 O prazo para atendimento da notificação será de 30 dias, contados da data de seu recebimento ou de sua publicação no Diário Oficial do Município.

Parágrafo único. O prazo poderá ser prorrogado à critério da Autoridade Municipal competente, desde que requerido e fundamentado tempestivamente.

Art. 172 O não atendimento ao contido na Notificação acarretará a lavratura do Auto de Infração e imposição de multa em desfavor do infrator.

§1° O Auto de Infração será lavrado conforme modelo específico estabelecido pela Administração Municipal

§2° O não atendimento à notificação de infração técnica acarretará a lavratura do Auto de Infração pelo responsavel técnico, devendo o documento ser assinado por este e pelo Secretário Municipal de Obras ou pelo Coordenador de Fiscalização.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

SEÇÃO III - DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 173 O não atendimento ao contido na Notificação acarretará a lavratura do Auto de Infração e imposição de multa em desfavor do infrator.

Art. 174 O Auto de infração deverá ser lavrado com precisão e clareza, e conterá as seguintes informações:

I - Data, local e hora de sua lavratura;

II - Qualificação do autuado com indicação de nome e/ou razão social, endereço, número do alvará ou Processo de Licenciamento e C.P.F./M.F. ou C.N.P.J./M.F., se possivel;

III - Local em que a infração se tiver verificado;

IV - Descrição sucinta e objetiva da infração;

V - Capitulação da infração com indicação do dispositivo legal infringido;

VI - Medida preventiva aplicável, quando for o caso;

VII - Sanção cabivel,

VIII - Prazo de 30 (trinta) dias para apresentação de defesa;

Digitalizado com CamScanner

IX - Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função;

Parágrafo único. A ausência de qualquer das informações acima não incidirá em nulidade do Auto de Infração desde que possibilite ao autuado o exercício de seu direito de defesa.

Art. 175 A notificação do autuado acerca da lavratura do Auto de Infração se dará pessoalmente, mediante entrega de cópia do Auto ao próprio autuado, ou a seu representante, mandatário ou preposto.

§1º Em caso de recusa na assinatura do Auto de Infração, o agente fiscalizador anotará o fato na presença de uma ou mais testemunhas e entregará uma via do documento ao autuado.

§2º Não sendo possível localizar o autuado, o Auto de Infração será encaminhado ao seu endereço, com aviso de recebimento.

§3º Em caso de cumprimento parcial das exigências descritas no Auto de Infração será expedida nova notificação, fixando-se prazo complementar para integral cumprimento. O prazo será definido pela autoridade competente.

SEÇÃO IV - DAS MULTAS

Art. 176 A multa será aplicada pelo agente fiscalizador nos seguintes casos:

I - por descumprimento do disposto nesta Lei;

II - por falsidade de declarações apresentadas ao Poder Público;

III - por descumprimento do embargo, da interdição ou da intimação demolitória.

§1º O pagamento da multa não isenta o infrator de sanar as irregularidades que lhe deram causa.

§2º O infrator terá o prazo de 10 (dez) dias, contados da ciência, para efetuar o pagamento da multa. Decorrido o prazo sem pagamento, o débito será encaminhado à Procuradoria Jurídica para fins de cobrança judicial.

§3º A aplicação da multa poderá ocorrer a qualquer tempo, durante ou após a constatação da infração.

Art. 177 Para efeitos desta Lei, as infrações classificam-se em leves, graves e gravíssimas.

Art. 178 São infrações leves:

I - Deixar de instalar placa de identificação no canteiro de obras;

II - Utilizar de vias públicas, logradouros e calçadas para depósito de material, sem a devida autorização;

Digitalizado com CamScanner

III - Não disponibilizar no canteiro de obras o alvará e o projeto aprovado;

IV - Executar obra de edificação de uso residencial unifamiliar sem responsável técnico;

V - Deixar de manter limpo o trecho do logradouro público prejudicado por obras particulares;

VI - Produzir ruídos ou incômodos de qualquer natureza decorrentes da execução da obra em horários não autorizados pelo Poder Executivo Municipal;

VII - Não atendimento à intimação para a construção de vedações, muros divisórios e calçadas;

VIII - Manter fachadas, paredes aparentes, marquises ou saliências inacabadas, em desacordo com as normas ou em mau estado de conservação;

IX - Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico pela obra.

Art. 179 São infrações graves:

I - Impedir o acesso da fiscalização à obra ou edificação;

II - Executar obra em desacordo com a licença;

III - Executar obra sem a devida licença;

IV - Executar demolição sem a devida licença;

V - Deixar de reparar danos causados ao espaço público;

VI - Não assegurar acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução;

VII - Ocupar edificação sem a emissão do "Habite-se";

VIII - Escavar logradouros públicos sem a devida licença;

IX - Deixar de executar muros de arrimo quando notificado;

X - Causar danos ou ocupar indevidamente imóveis vizinhos e áreas públicas, ainda que sem comprometer a estabilidade ou a integridade das edificações;

XI - Executar coberturas de modo a despejar águas em terrenos vizinhos ou logradouros públicos;

XII - Promover supressão de árvores para execução de obras sem autorização da Prefeitura;

XIII - Prestar informações inverídicas ao Município ou falsear medidas, cotas e demais elementos do projeto;

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

XIV - Executar alterações de qualquer natureza que impliquem desvio ou não conformidade com o projeto aprovado;

XV - Realizar intervenções fora dos limites do lote ou terreno;

XVI - Deixar de cumprir determinação para desobstrução de área pública.

Art. 180 São infrações gravíssimas:

I - Manter edificação ou executar obra não passíveis de regularização;

II - Colocar em risco a estabilidade e a integridade dos imóveis vizinhos e áreas públicas;

III - Não adotar as medidas determinadas pelo órgão competente em obras com risco iminente ou abandonadas;

IV - Permitir que resíduos e materiais provenientes da obra, em qualquer de suas fases, escoem para redes de infraestrutura ou logradouros públicos;

V - Deixar de conservar a obra ou edificação, bem como de assegurar as condições de segurança próprias e do seu entorno;

VI - Descumprir embargo, interdição ou determinação de demolição;

VII - Executar obra sem acompanhamento de profissional habilitado, salvo quando residência unifamiliar;

VIII - Omitir no projeto a existência de cursos d'água ou de condições topográficas que demandem obras de contenção;

IX - Obstruir, desviar ou dificultar cursos d'água ou valas;

X - Executar obras em margens ou leitos de cursos d'água localizados no interior do terreno.

XI - Realizar extração de minerais do solo ou subsolo sem licença da Prefeitura;

XII - Executar arruamento ou loteamento sem a devida licença;

XIII - Executar obra de terraplanagem sem a devida licença;

XIV - Causar risco por lançamento de estilhaços ou materiais em via pública ou imóveis vizinhos, em atividades de desmonte ou exploração de pedreiras.

Art. 181 As infrações não previstas nos artigos acima são consideradas leves, para fins de imposição de multa.

Art. 182 As multas não se excluem mutuamente e podem ser aplicadas cumulativamente, conforme previsto nesta lei.

Digitalizado com CamScanner

Alexandre da Costa Silva
AGENTE LEGISLATIVO
Matr. 1

Art. 183 As multas serão aplicadas com base na Unidade Fiscal de Referência (UFIR), conforme o valor vigente estabelecido pela Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro (SEFAZ-RJ), e classificadas segundo a gravidade da infração, nos seguintes termos:

I - Infração Leve: multa de 50 (cinquenta) a 150 (cento e cinquenta) UFIR;

II - Infração Grave: multa de 151 (cento e cinquenta e uma) a 500 (quinhentas) UFIR;

III - Infração Gravíssima: multa de 501 (quinhentas e uma) a 1.500 (mil e quinhentas) UFIR.

Parágrafo único. Os valores das multas serão atualizados automaticamente conforme a variação da UFIR.

Art. 184 As multas são aplicadas em moeda corrente nacional e seus valores seguirão regulamentação própria.

Art. 185 A reincidência ensejará aplicação da multa com acréscimo de 100% no seu valor.

Parágrafo único. Considera-se reincidente o infrator que não regularizou a situação que deu causa à autuação, no prazo estipulado.

Art. 186 O valor da multa será reduzido em 50% quando se tratar de habitação unifamiliar, sede que opta no prazo legal.

SEÇÃO V - DOS EMBARGOS

Art. 187 O embargo poderá ser aplicado em qualquer etapa da execução da obra, seja ela construção, ampliação, modificação ou demolição de edificação.

Art. 188 O embargo é cabível nos seguintes casos:

I - Obra sem a devida licença;

II - Descumprimento do projeto aprovado ou outras condições impostas no licenciamento,

III - Situação de instabilidade da obra e risco à terceiros;

IV - Obra sem a devida licença ambiental, quando aplicável.

§1º A execução de obra sem a devida licença será imediatamente embargada, ainda que conte com responsável técnico designado com ou sem placa de identificação afixada no local.

§2º Será embargada imediatamente a obra quando a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente e a consequente regularização da obra.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

§3º O embargo será parcial quando a irregularidade constatada não acarretar prejuízos ao restante da obra, e risco aos operários e terceiros.

Art. 189 A aplicação do embargo administrativo deverá ser precedida do auto de infração e imposição da multa correspondente. O auto de infração sem resultado será encaminhado para a Coordenadoria da Fiscalização ou Secretário de Obras para a lavratura do auto de intimação.

Art. 190 O embargo das obras de que trata este Artigo será aplicado administrativamente e, quando desrespeitado esse, será requerido por mandado judicial junto à Procuradoria Geral do Município.

Art. 191 O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Parágrafo único. Durante o embargo será permitida somente a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

Art. 192 O descumprimento ao embargo importará em aplicação de multa.

SEÇÃO VI - DO AUTO DE INTIMAÇÃO

Art. 193 O Auto de Intimação é ato administrativo formal destinado a cientificar o interessado acerca de ato ou processo administrativo, tais como a lavratura de auto de infração, a abertura de processo ou a necessidade de apresentação de documentos.

Art. 194 O Auto de Intimação implicará, necessariamente, na instauração de processo administrativo, sendo sua aplicação obrigatória sempre que:

I - Não forem cumpridas as determinações do auto de infração, multa, embargo e interdição;

II - Por despacho do Secretário de Obras ou do Coordenador de Fiscalização.

Art. 195 Constitui requisito do Auto de Intimação a inclusão, além dos dados constantes do Auto de Infração, da descrição dos motivos que ensejam a instauração do processo administrativo.

SEÇÃO VII - DA INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA

Art. 196 A interdição poderá ser imposta para o imóvel ou edificação em situação irregular ou de risco quanto às condições de estabilidade, segurança ou salubridade.

§1º A interdição por questões de estabilidade e segurança da estrutura da edificação se dará após o auto de interdição da Defesa Civil.

Digitalizado com CamScanner

§2° A interdição por questões de salubridade depende do parecer técnico da vigilância sanitária.

§3° A suspensão da interdição somente será possível mediante comprovação de que foram eliminadas as causas que a determinaram.

§4° Durante a interdição, fica permitida somente a execução de serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

§5° Não cumprida a interdição imposta, o Poder Executivo Municipal promoverá as medidas cabíveis para sua efetivação.

Art. 197 O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

SEÇÃO VIII - DA DEMOLIÇÃO

Art. 198 A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta nas seguintes condições:

I - obra executada em desconformidade com normas urbanísticas e edilícias;

II - obra cuja regularização seja tecnicamente ou legalmente inviável;

III - obra ou construção em estado de ruína, com risco iminente de desabamento e comprometimento da segurança pública, conforme atestado em laudo técnico da Defesa Civil;

IV - determinação judicial ou administrativa em decorrência de infração às normas urbanísticas ou edilícias;

V - declaração de necessidade ou utilidade pública, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo único. A imposição poderá ser determinada pelo Prefeito Municipal, pelo Secretário de Obras ou pelo Coordenador da Fiscalização, conforme a competência atribuída.

Art. 199 As edificações iniciadas ou em execução em logradouros públicos, em imóveis pertencentes ao Município ou situadas em Área de Preservação Permanente deverão ser objeto de demolição imediata, independentemente de notificação prévia, ressalvadas as hipóteses em que seja possível garantir o contraditório e a ampla defesa, conforme avaliação técnica e jurídica do Poder Executivo.

Parágrafo único. A penalidade prevista no caput deverá ser aplicada, também, na hipótese de execução de obras irregulares em Área de Proteção Ambiental, iniciadas sem os devidos licenciamentos prévios exigidos em legislação municipal, estadual ou federal.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

Art. 200 As edificações concluídas sobre as áreas mencionadas no artigo anterior não geram direito adquirido em favor do beneficiário da edificação irregular, devendo o Poder Público Municipal adotar as medidas cabíveis previstas na legislação vigente.

Art. 201 O prazo para que o infrator realize a demolição total ou parcial da edificação será de 30 (trinta) dias.

§1º Em caso de risco iminente, o prazo respeitará o disposto no auto de interdição da Defesa Civil Municipal.

§2º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, o Poder Executivo Municipal deverá fazê-lo em até 15 (quinze) dias, sendo os custos de execução cobrados do infrator.

Art. 202 O Poder Público poderá promover a demolição de ofício, quando o responsável legal pela obra ou edificação, devidamente notificado, deixar de cumprir a determinação no prazo estabelecido.

Art. 203 O não pagamento dos custos da demolição acarretará a inscrição do infrator em dívida ativa do Município. Para tanto, a Secretaria Municipal de Obras deverá comunicar formalmente a Secretaria Municipal de Fazenda, imediatamente após a conclusão da execução da demolição, para fins de lançamento e cobrança administrativa do débito.

Art. 204 Os custos da demolição serão estipulados com base nos gastos operacionais, na recomposição do ambiente degradado e nos demais prejuízos causados.

SEÇÃO IX - DOS RECURSOS

Art. 205 É cabível recurso contra as notificações, as autuações e a imposição de penalidades descritas neste Código de Obras e Edificações.

§1º O recurso será interposto no prazo de 15 dias da data de conhecimento do respectivo documento e será dirigido ao órgão municipal responsável pelos licenciamentos de obras e edificações.

§2º A não apresentação do recurso no prazo estipulado acarretará na confirmação da multa imposta e de sua subsequente inscrição em dívida ativa, mantendo as demais medidas aplicadas.

§3º O recurso será feito através de petição e deverá conter:

I - o número do Auto de Notificação;

II - a qualificação do interessado e o endereço para a notificação;

Digitalizado com CamScanner

II - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

IV - o pedido

§4° O julgamento do recurso compete à Procuradoria Geral do Município.

Art. 206 O recurso não suspende medida preventiva aplicada.

Art. 207 Da decisão que julgou o recurso, cabe pedido de reconsideração ao (à) Prefeito (a) Municipal, no prazo de 15 dias.

Art. 208 Quando mantida, a decisão definitiva obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição em dívida ativa com subsequente cobrança judicial, mantendo as demais medidas aplicadas.

Art. 209 Julgada insubsistente a autuação, a decisão definitiva produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

I - autorizará o atuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, mediante requerimento administrativo;

II - levantará o embargo da obra; e

III - revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 210 O Poder Executivo praticará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei.

Art. 211 Não serão atingidos por esta Lei os processos em trâmite na Prefeitura em data anterior a sua entrada em vigor, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular.

Art. 212 Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria competente.

Art. 213 Os prazos estipulados nesta Lei serão contados em dias corridos, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogam-se automaticamente o prazo de término para o primeiro dia útil imediatamente posterior.

Art. 214 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Claudio Mannarino
Prefeito

Digitalizado com CamScanner

ANEXO I

Para fins de conceituação considera-se:

Alvará de Construção: ato administrativo que autoriza a o início de uma obra, onde se estabeleceu os parâmetros urbanísticos a serem obedecidos pela construção.

Alvará de Funcionamento: ato administrativo que autoriza a instalação e o funcionamento das atividades no território da cidade, onde se estabelece os parâmetros de funcionamento a serem seguido pelo estabelecimento.

Ambientes de permanência prolongada: são aqueles que poderão ser utilizados por longos períodos de tempo, para repousar, dormir, trabalhar, ensinar, preparar ou consumir alimentos, realizar atividades de lazer e demais atividades que demandem a permanência de indivíduos no mesmo ambiente por muitas horas.

Ambientes de permanência transitoria: são os espaços de passagem ou de uso por curtos períodos de tempo, tais como circulação, banheiros, vestiários, garagem e demais atividades que não demandem a utilização do ambiente por muitas horas.

Ambientes especiais: são os espaços que, geralmente, são condicionados artificialmente, com características de permanência prolongada, tais como cinemas, teatros, estúdios, centros cirúrgicos, museus, salas de espetáculo, dentre outros.

Espaços sem permanência: são aqueles inabitáveis, tais como porões, casas de máquinas, casas de força, câmaras frigoríficas.

Áreas Molhadas: Espaços que recebem ou retêm água constantemente, como banheiros, cozinhas e piscinas, exigindo impermeabilização e escoamento adequado.

Áreas Molháveis: Espaços que podem ser molhados ocasionalmente, como varandas, pátios e estacionamentos descobertos, exigindo drenagem adequada, mas não impermeabilização contínua.

Digitalizado com CamScanner

Alexandre da Costa Silva
AGENTE LEGISLATIVO
Mat. 1
Prefeitura de Comendador Levy Gasparian
www.levygasparian.rj.gov.br
Telefone: (24)2254-1344
Av. Vereador José Francisco Xavier, 01 - Centro - Comendador Levy Gasparian - RJ - CEP 25870-000

Autodeclaração: a autodeclaração pode ser dada por um profissional ou pelo proprietário que solicitou ou para quem foi expedido o alvará. Sobre os profissionais, a autodeclaração exprime a responsabilidade técnica sobre os projetos que compõe uma obra, ao atestar que estes atendem as normas técnicas e legais - vigentes e específicas à edificação -, ficando a cargo do órgão licenciador somente a conferência de atendimento aos parâmetros urbanos. Sobre o proprietário, seja pessoa física ou jurídica, a ser representado pelo representante legal, recai a responsabilidade civil sobre todo empreendimento.

Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se): documento expedido pela prefeitura que atesta a conclusão, total ou parcial, de obra ou serviço para o qual tenha sido obrigatória a obtenção prévia do alvará de Construção.

Normas Legais: são normas de caráter compulsório, coercitivo, prescritivo, que correspondem às legislações e todos os regulamentos obrigatórios, a cargo dos diferentes níveis governamentais ou autarquias profissionais.

Normas Técnicas: são normas de caráter orientativo, como documentos aprovados por uma instituição reconhecida, que prevê - para uso comum e repetitivo - regras, diretrizes ou características para produtos ou processos e métodos de produção conexos, e cuja observância não é obrigatória. Também pode incluir prescrições em matéria de terminologias, símbolos, embalagem, marcação ou etiquetagem aplicáveis a um produto, processo ou metodo de produção, inclusive tratando exclusivamente delas.

Prescritivo: indica a característica de textos que ordenam, estabelecem regras, dimensionamentos e outras atribuições específicas, técnicas ou legais, para serem aplicadas, requeridas e/ou executadas.

Orientativo: indica a característica de textos que não determinam, explicitam ou especificam atribuições, mas que indicam o direcionamento a ser seguido ou consultado em outro instrumento legal/técnico.

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

Regulamento Técnico: documento aprovado por órgãos governamentais em que se estabelecem as características de um produto ou dos processos e métodos de produção com eles relacionados, com inclusão das disposições administrativas aplicáveis e cuja observância é obrigatória. Também pode incluir prescrições em matéria de terminologia, símbolos, embalagem, marcação ou etiquetagem aplicáveis a um produto, processo ou método de produção, inclusive tratando exclusivamente delas.

Impacto Ambiental: "considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente e a qualidade dos recursos ambientais" (Resolução CONAMA nº 1/86).

Licença: ato administrativo realizado por órgão competente que reconhece o direito do interessado para a realização de determinada atividade ou empreendimento. Qualquer obra de construção, ampliação, reforma ou demolição precisa ser previamente licenciada pelo Poder Público Municipal, assim como a implantação e o funcionamento de empreendimentos ou estabelecimentos. Essa "licença" é comumente chamada de "alvará".

Licenciamento ambiental: procedimento administrativo destinado a licenciar atividades ou empreendimentos utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependendo da atividade que será desenvolvida ou do local em que será instalada. É um instrumento que tem o objetivo de atestar a viabilidade ambiental de um empreendimento ou atividade, aprovando sua concepção, localização, instalação, ampliação e operação de empreendimentos de modo a considerar seu potencial de poluição ou de degradação físico-ambiental.

Licenciamento urbanístico: procedimento administrativo destinado

Digitalizado com CamScanner

Alexandre da Costa Dias
AGENTE LEGISLATIVO
Matr. 1

a licenciar atividades ou empreendimentos de parcelamento do solo urbano e atividades edilícias em geral (referentes às edificações), como obras e construções. É um instrumento que tem o objetivo de atestar a viabilidade urbanística de um empreendimento ou atividade, cumprindo a função de regular os usos e a ocupação do solo; uma vez que visa atender à legislação que dispõe sobre o planejamento e ordenamento urbano, e estabelecendo limites às ações humanas que interfiram nos espaços e na qualidade de vida das cidades.

Órgãos Reguladores e Fiscalizadores:

- Prefeituras municipais
- Câmaras legislativas municipais de vereadores
- Secretarias de estado de meio ambiente, habitação, saneamento básico
- Corpos de bombeiros estaduais
- Agências ou órgãos de fiscalização municipal
- Agências e concessionárias de serviços públicos
- Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA)
- Órgãos de vigilância sanitária municipal e estadual
- Órgãos da Defesa Civil
- Conselhos de classe - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT) • Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)
- Cartórios de registro de imóveis

Parâmetros urbanísticos (ou índices urbanísticos): indicam os usos e as formas de ocupação e de implantação da edificação nos lotes urbanos (ou glebas, imóveis, terrenos), de acordo com a definição das normas legais de uso e de ocupação do solo, a exemplo do instrumento de zoneamento. Podem ser demonstrados por expressões matemáticas. Exemplos: coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito (ou altura máxima, em metros ou em número de pavimentos), entre outros.

Plano Diretor: é o instrumento municipal básico da política de

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

ordenamento e de expansão urbana, sendo de natureza política e de caráter diretivo. Sua principal finalidade é definir diretrizes para o ordenamento e o desenvolvimento urbano dos municípios, além de orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbanos e rurais, na oferta dos serviços públicos essenciais, dentre outras funções, de forma a assegurar o crescimento sustentável e melhores condições de vida à população.

Processo Administrativo (ou Ato Administrativo): instrumento indispensável para o exercício da função administrativa; tudo o que a administração pública faz, sejam operações materiais ou atos jurídicos, fica documentado em um processo administrativo.

Procedimentos: conjunto de formalidades que deve ser observado para a prática de certos atos administrativos. O procedimento se desenvolve dentro de um processo administrativo.

Digitalizado com CamScanner

Alexandre da Costa Simões
AGENTE LEGISLATIVO
Matr. 1

Município de Comendador Levy Gasparian
www.levygasparian.rj.gov.br
Telefone: (24)2254-1344
Av. Vereador José Francisco Xavier, 61 - Centro - Comendador Levy Gasparian - RJ - CEP 25970-000

ANEXO II

Documentos e especificações para abertura de processo administrativo de licenciamento:

I- Documento de identificação, contendo o Cadastro de Pessoa Física ou Jurídica (CPF ou CNPJ), do proprietário, do possuidor ou procurador;

II- Comprovante de residência do proprietário, do possuidor ou procurador;

III- Contrato social no caso de Pessoa Jurídica;

IV- Certidão de Registro Geral do Imovel (R.G.I) emitida a menos de 90 (noventa) dias ou documento que evidencie a posse do imóvel, tais como contrato de compra e venda, formal de partilha ou escritura de inventário, sentença declaratória de usucapião e termo de doação;

V- Certidão negativa relativa a débitos municipais;

VI- Anteprojeto arquitetônico, contendo:

a) Planta geral de implantação – Escala: 1/1.000 ou 1/500.

Poderão ser aceitas escalas maiores desde que permita a perfeita visualização das informações requeridas.

b) Planta com as diretrizes de terraplanagem, fica dispensado no caso de desnível de terreno menor ou igual a 1,00 m (um metro);

c) Planta baixa individualizada de todos os pavimentos - Escala: 1/50 ou 1/75.

d) Planta das coberturas - Escala: 1/50 ou 1/75.

e) Planta ou imagem de localização – Sem escala, mas deve permitir a perfeita visualização das informações requeridas.

f) Planta de situação - Escala: 1/100 ou 1/200.

g) Cortes (longitudinais e transversais) - Escala: 1/50 ou 1/75;

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

h) Elevações (fachadas e outros) - Escala: 1/50 ou 1/75;

i) Detalhes principais (elementos da edificação, seus componentes construtivos, entre outros) – Escala: 1/20 ou 1/25.

Obs.: As escalas devem seguir o padrão das escalas do escalímetro e suas variações (1/100, 1/125, 1/50, 1/75, 1/20 e 1/25).

j) Quadro de áreas, apresentando os seguintes quantitativos:

1. Área do lote (m² ou ha);
2. Área de projeção da construção (m²);
3. Área de cada pavimento (m²);
4. Área total da construção (m²);
5. Percentual da taxa de ocupação (%);
6. Percentual da taxa permeável (%).

k) O carimbo padrão das pranchas dos projetos deverão conter identificação completa do projeto e do responsável técnico, com as seguintes informações:

1. Nome do projeto / obra / empreendimento
2. Endereço do projeto / obra / empreendimento
3. Dados do proprietário (nome do proprietário/possuidor, documento de identificação, campo para assinatura)
4. Dados do responsável técnico (nome responsável técnico, número de registro do conselho, campo para assinatura)
5. Título da prancha (ex.: planta baixa – Térreo)
6. Indicação da escala adotada
7. Data
8. Número da prancha
9. Revisão (quadro de datas das revisões)

Digitalizado com CamScanner

10. Logotipo do órgão, escritório ou prefeitura (quando aplicável)

11. Campo para aprovação do projeto com espaço para carimbo, data e assinatura do secretário de obras

Obs.: Recomenda-se o tamanho A4 para os carimbos em pranchas acima do tamanho A2 com posicionamento no canto inferior direito da prancha, alinhado à margem inferior e sem invadir a área útil do desenho.

VII- Levantamento topográfico e cadastral, fica dispensado no caso de desnível de terreno menor ou igual a 1,00 m (um metro);

a) Indicação de referência de nível topográfico para os terrenos com área de até 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

b) Levantamento planialtimetrico para os terrenos com área acima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

VIII- Memorial descritivo:

Deve conter as seguintes informações:

1. Identificação da obra (nome do empreendimento, endereço completo, tipo de obra - residencial, comercial, industrial, pública etc., área total do terreno e área construída, fases previstas da obra - implantação, reforma, ampliação etc.)

2. Identificação dos responsáveis técnicos (nome do (s) profissional(is) responsável(is), número(s) do CREA/CAU, ART/RRT correspondente, empresa executora (se houver))

3. Descrição geral do projeto (objetivo da obra, conceito arquitetônico e funcional, características principais - número de pavimentos, altura, ocupação, uso)

4. Características construtivas e materiais (fundações previstas, estrutura, fechamentos e vedações, cobertura, pisos e revestimento, esquadrias, pinturas e acabamentos, sistemas de impermeabilização, equipamentos e materiais especiais)

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

5. Instalações (hidrossanitárias, abastecimento de água, rede de esgoto, drenagem de águas pluviais, sistemas de reaproveitamento- se houver, elétricas, combate a Incêndio, etc.)

6. Acessibilidade (rampas, inclinações e guarda-corpos, sanitários acessíveis, circulações adequadas conforme NBR 9050, sinalização tátil, etc.)

7. Condições ambientais e sustentabilidade (quando exigido)

8. Normas técnicas aplicáveis (ABNT, legislações municipais, estaduais e federais, normas de prevenção contra incêndio do Corpo de Bombeiros, regras específicas do órgão ambiental (se houver)

9. Métodos e condições de execução (etapas de obra, metodologias construtivas, medidas de segurança do trabalho (NR-18, NR-35 etc.), impactos temporários (ruído, tráfego, poeira), etc.)

IX- Planilha orçamentária:

Apresentação dos custos diretos e indiretos do empreendimento, contendo:

1. Estrutura de todas as etapas da obra incluído os serviços executados em cada uma (serviços preliminares, terraplanagem, fundações e estruturas, alvenaria e fechamentos, cobertura, instalações, esquadrias, etc.);

2. Quantitativos, em unidades definidas e padronizadas, de todos os serviços executados na obra;

3. Valores unitários e totais dos serviços/materiais utilizados indicando a fonte do preço adotado nos cálculos (SINAPI, SICRO, pesquisa de mercado) e data-base da referência do preço;

4. Encargos e complementos (BDI - Benéficos e Despesas Indiretas, encargos sociais, custos indiretos obra, impostos aplicáveis, etc.)

X- Plano de Demolição:

Deve contemplar os riscos ocupacionais potencialmente existentes em todas as etapas da demolição e as medidas de prevenção a serem adotadas para

Digitalizado com CamScanner

preservar a segurança e a saúde dos trabalhadores, incluindo, quando for o caso:

1. as linhas de fornecimento de energia elétrica, água, inflamáveis líquidos e gasosos liquefeitos, substâncias tóxicas, canalizações de esgoto e de escoamento de água e outros;

2. as construções vizinhas à obra;

3. a remoção de materiais e entulhos;

4. as aberturas existentes no piso;

5. as áreas para a circulação de emergência;

6. a disposição dos materiais retirados;

7. a propagação e o controle de poeira;

8. o trânsito de veículos e pessoas.

XI- Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT);

XII- Declaração veracidade das informações apresentadas (modelo anexo);

XIII- Formulário para solicitação de despensa dos documentos (modelo anexo);

XIV- Formulário de cadastro de obras diversas (modelo anexo);

XV- Declaração de estabilidade e segurança da obra e da edificação (modelo anexo);

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

ANEXO III - Modelo de Declaração veracidade das informações apresentadas

www.levygasparian.rj.gov.br
Telefone: (24)2254-1344

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS – SMO – PMCLG

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Eu _____,
portador do documento _____, residente em
_____
_____ no Município de Comendador Levy Gasparian

O declarante confirma ser:

( ) Proprietário - ( ) Possuidor - ( ) Representante Legal - ( ) Responsável Técnico

DECLARO, para os devidos fins e sob as penas da lei, que todas as informações, documentos, plantas, projetos, memoriais e todos os dados técnicos apresentados para instrução deste processo são verdadeiros, correspondem às condições reais do imóvel e foram elaborados em conformidade com as normas vigentes.

Comprometo-me, ainda, a informar imediatamente ao Município qualquer alteração que venha a ocorrer nos documentos apresentados ou nas condições da obra.

Estou ciente de que a falsidade desta declaração ou dos documentos fornecidos poderá acarretar as penalidades cabíveis, inclusive a suspensão do processo, responsabilização administrativa, civil e criminal, conforme legislação aplicável.

Declaro que a minha assinatura neste anexo é realizada em conformidade com os termos apresentados nesta declaração e que estou ciente de meus direitos e deveres.

Comendador Levy Gasparian, em ____ de _____ de _____.

_____
Assinatura do Requerente

Digitalizado com CamScanner

Alexandro da Costa S[illegible]
AGENTE LEGISLATIVO
Matr. 1

Município de Comendador Levy Gasparian
www.levygasparian.rj.gov.br
Telefone: (24)2254-1344
Av. Vereador José Francisco Xavier, 01 - Centro - Comendador Levy Gasparian - RJ - CEP 25870-000

ANEXO IV - Modelo de Formulário para solicitação de despensa dos documentos

www.levygasparian.rj.gov.br
Telefone: (24)2254-1344

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS – SMO – PMCLG

SOLICITAÇÃO DE DISPENSA DE LICENCIAMENTO DE OBRAS

[illegible] de Dispensa de [illegible] Obras Municipal - SDLOM		Processo: Fl. Rubrica:

1 - Identificação do Requerente/Empreendimento

Nome/Nome Empresarial

CNPJ/CPF ____ [illegible] ____

Endereço

CEP ____ [illegible] ____ Município ____ UF ____

2 - Identificação do Imóvel

Endereço

CEP ____ Bairro/Distrito ____ Município ____ UF ____

IPTU ____

Coordenadas Geográficas ou UTM:

[illegible] ____ Latitude ____

UTM X ____ Y ____

[illegible]

☐ Urbano ☐ Rural ☐ Outros ____

3 - Quantificação de área (m²)

☐ A construir ☐ Construída | Obs. ____

4 - Tipologia do imóvel

☐ Residencial ☐ Comercial ☐ Misto ☐ Industrial ☐ Outros ____

5 - Descrição das Intervenções [illegible]

☐ [illegible] Simples [illegible] estruturas, sem acréscimo de paredes [illegible] que [illegible] em ampliação [illegible] construída ou alterações de parâmetros [illegible] em [illegible] de uso da edificação

☐ [illegible] conservação da edificação que não implique alteração das dimensões [illegible] que não necessitem de andaimes [illegible] pinturas, revestimentos, forros, pisos, instalações elétricas e hidráulicas)

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

Município de Comendador Levy Gasparian
www.levygasparian.rj.gov.br
Telefone: (24)2254-1344
Av. Vereador José Francisco Xavier, 01 - Centro - Comendador Levy Gasparian - RJ - CEP 25870-000

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS – SMO – PMCLG

- ☐ Reparos na cobertura com substituição de sua estrutura, desde que não implique aumento da altura da edificação;
- ☐ Execução ou recuperação de calçadas e passeios;
- ☐ Execução ou recuperação de meio-fio e [illegible]douro público, sem alteração do alinhamento da caixa da via;
- ☐ Construção ou reconstrução de muros, e[illegible] muros de contenção;
- ☐ Instalação do canteiro de obras;
- ☐ Construção de abrigos para animais domésticos;
- ☐ Execução de escadas e rampas descobertas sobre terreno natural;
- ☐ Impermeabilização de lajes;
- ☐ Paisagismo;
- ☐ Piscina de uso privativo com a respectiva casa de bomba, desde que não exija movimento de terra nem bota-fora;
- ☐ [illegible] com est[illegible] leves e removíveis com até 12m² [illegible];
- ☐ [illegible] como e[illegible] fossas, biodigestores, tubulações e reservatórios [illegible] destinados exclusivamente a edificações [illegible]

Descrição detalhada: (O requerente deverá descrever detalhadamente os serviços que pretende executar).

6 – **Declaração**

Declaro, para os devidos fins, que:

1. A obra descrita se caracteriza como **intervenção de baixo impacto** ou **manutenção**, nos termos da legislação municipal.
2. **Não haverá ampliação**, demolição estrutural ou alteração volumétrica do imóvel.
3. A intervenção **não altera a estrutura, fachadas, divisas, recuos ou áreas construídas**.
4. [illegible] a atender **todas** [illegible] normas de segurança, vizinhança, posturas municipais e responsabilidade civil.

Comendador Levy Gasparian, em ____ de _____ de _____.

_____
Assinatura do Proprietário Representante Legal

Digitalizado com CamScanner

FLS 100 PROC. 008/2026

Alexandre da Costa Silva
AGENTE LEGISLATIVO
Matr. 1

ANEXO V - Modelo de Formulário Cadastro de Obras Diversas

www.levygasparian.rj.gov.br
Telefone: (24)2254-1344

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS – SMO - PMCLG

CADASTRO DE OBRAS DIVERSAS

Sistema de Licenciamento de Obras Municipal – SLOM	Processo: Fl: Rubrica:

1 – Identificação do Requerente/Empreendimento

Nome/ Nome Empresarial

CNPJ/CPF IE

Endereço

Bairro/Distrito Município UF

E-mail

Telefone(s)

2 – Identificação do Imóvel

Endereço

CEP Bairro/Distrito Município UF

IPTU

Coordenadas Geográficas ou UTM

Longitude Latitude

UTM X Y

Zoneamento

☐ Urbano ☐ Rural ☐ Outros

3 – Quantificação de área (m²)

☐ A construir ☐ Construída ☐ Obs

4 – Tipologia do Imóvel

☐ Residencial ☐ Comercial ☐ Misto ☐ Industrial ☐ Outros

5 – Intervenções previstas

☐ Construção ☐ Reforma ☐ Ampliação ☐ Demolição ☐ Manutenção ☐ Regularização

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

Município de Comendador Levy Gasparian
www.levygasparian.rj.gov.br
Telefone: (24)2254-1344
Av. Vereador José Francisco Xavier, 91 - Centro - Comendador Levy Gasparian - RJ - CEP 25870-000

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS – SMO – PMCLG

☐ Telhado ☐ Calçada ☐ Muro ☐ Obras de Contenção ☐ Reforço de Estruturas

☐ [illegible] ☐ Casa Popular ☐ [illegible] ☐

☐ [illegible] ☐ Outros. Especificar _____

6 – Entorno

A Atividade ou Empreendimento está localizado próximo ou em área de:

☐ Linha Férrea ☐ Rodovias Federais ☐ Área de Preservação Permanente - APP ☐ Área de Preservação Ambiental - APA

☐ Nascentes, córregos ou áreas de vegetação protegida ☐ | ☐ Outros _____

7 – Declaração

[illegible], sob as penas da lei, que as [illegible]ações aqui contidas são a expressão da verdade

Comendador Levy Gasparian, em ____ de _____ de _____.

_____ _____
Assinatura do Proprietário/Representante Legal

8 – Anexos

Digitalizado com CamScanner

Alexandre da Costa Simões
AGENTE LEGISLATIVO
Matrícula

Município de Comendador Levy Gasparian
www.levygasparian.rj.gov.br
telefone: (24)2254-1344
Av. Vereador José Francisco Vieira, 01 - Centro - Comendador Levy Gasparian - RJ - CEP 25870-000

ANEXO VI - Modelo Declaração de estabilidade e segurança da obra e da edificação

www.levygasparian.rj.gov.br
Telefone: (24)2254-1344

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS - SMO - PMCLG

DECLARAÇÃO DE ESTABILIDADE E SEGURANÇA

1. Finalidade da Declaração

A presente declaração é emitida para fins de:

( ) Licenciamento de obra em pavimentos superiores
( ) Regularização/Aprovação
( ) Habite-se

2. Da Obra e da Edificação

Eu, _____, profissional responsável técnico pela obra e pela edificação, inscrito no (CREA/CAU) sob nº _____, portador da ART/RRT nº _____, referente à obra e/ou à edificação localizada à _____, bairro _____, no Município de Comendador Levy Gasparian de propriedade de _____, DECLARO perante os fins que após vistoria técnica e análise dos projetos apresentados

- encontram-se compatíveis com os projetos arquitetônicos, estruturais e complementares fornecidos.
- foram executadas ou avaliadas de acordo com as normas técnicas aplicáveis, em especial as normas da ABNT.
- atendem as condições mínimas exigidas para a finalidade selecionada (licenciamento, regularização ou habite-se).

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/19

Digitalizado com CamScanner

Município de Comendador Levy Gasparian
www.levygasparian.rj.gov.br
Telefone: (24)2254-1344

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS – SMO – PMCLG

3. Da Estabilidade e Segurança

Afirmo que

- a obra e a edificação apresentam condições adequadas de estabilidade estrutural e segurança, não oferecendo riscos iminentes aos ocupantes, trabalhadores ou terceiros;

- todos os elementos estruturais — fundações, pilares, vigas, lajes, paredes estruturais, contenções e demais componentes — foram executados ou avaliados conforme projeto e boas práticas de engenharia;

- as condições gerais da edificação permitem seu uso seguro para o fim a que se destina.

4. Responsabilidade Técnica

Assumo inteira responsabilidade pelas informações prestadas nesta declaração, estando ciente das penalidades legais aplicáveis em caso de omissão ou declaração falsa.

Esta declaração é apresentada para instruir o processo de Licenciamento / Regularização / Habite-se perante a Secretaria Municipal de Obras do Município de Comendador Levy Gasparian.

Comendador Levy Gasparian, em _____ de _____ de _____.

_____
Assinatura do Responsável Técnico

ASSINADO DIGITALMENTE
CAMARA DO MUNICIPIO DE COMENDADOR LEVY GAS
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
https://serpro.gov.br/assinador-digital
Serpro

Digitalizado com CamScanner