



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS**  
Gabinete do Prefeito

GP nº 881/2021

Petrópolis, 26 de agosto de 2021.

Excelentíssimo Senhor Presidente Interino,

Submeto à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, o Projeto de Lei que  
**“ALTERA O REGULAMENTO DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO DECRETO Nº 143, DE 22 DE MARÇO DE 1976 E CRIA O AUTOLICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES UNIFAMILIARES E BIFAMILIARES”.**

Sendo o que se apresenta para o momento, reitero protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Assinado de forma digital por  
HINGO HAMMES:07876595766  
Dados: 2021.08.26 17:26:09  
-03'00'

**HINGO HAMMES**

**Prefeito Interino**

Exmo. Sr.

**VEREADOR FRED PROCÓPIO**

DD. Presidente Interino da Câmara Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS Protocolo - Setor Legislativo
26 AGO 2021
N.º 7730 - -



LEI COMPLEMENTAR , de de Agosto de 2021.

**EMENTA: “ALTERA O REGULAMENTO DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO DECRETO Nº 143, DE 22 DE MARÇO 1976 E CRIA O AUTOLICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES UNIFAMILIARES E BIFAMILIARES”.**

**Art. 1º** - Esta Lei altera o Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do Decreto nº 143, de 22 de março de 1976 e cria o Autolicenciamento de Edificações Unifamiliares e Bifamiliares.

**Art. 2º** - Ficam acrescentados os artigos 3º-A, 3º-B, 3º-C, 3º-D, 3º-E, 3º-F, 3º-G, 3º-H, 3º-I, 3º-J e 3º-K. ao Regulamento de Licenciamento e Fiscalização constante do Decreto nº 143, de 22 de março de 1976 - Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 3º-A - Fica criado o procedimento de Autolicenciamento de Edificações Unifamiliares ou Bifamiliares, de modo a agilizar a aprovação de projetos de construção, reforma e legalização de tais edificações.*

*Art. 3º-B - O Autolicenciamento de Edificações Unifamiliares ou Bifamiliares terá início mediante requerimento do interessado, compreendendo as seguintes etapas:*

*I - 1ª etapa: apresentação de projeto de acordo com o ANEXO II e dos Termos de Responsabilidade do ANEXO I, firmados pelos respectivos responsáveis, cujos anexos deverão ser apresentados pelo requerente junto com a documentação prevista na legislação;*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS**  
Gabinete do Prefeito

II - 2ª etapa: avaliação das condicionantes para enquadramento no Autolicenciamento de Edificações Unifamiliares ou Bifamiliares, com base nas informações declaradas pelo interessado, por técnico habilitado da Secretaria de Obras, Habitação e Regularização Fundiária - SOHRF, quanto ao atendimento aos parâmetros projetados e sua compatibilidade com o projeto apresentado;

III - 3ª etapa: emissão da Guia para pagamento da Taxa devida e, posteriormente ao pagamento, emissão da Licença.

§1º - A conclusão da parametrização de que trata o inciso II deste artigo será comunicada ao requerente por meio de publicação no Diário Oficial.

§2º - Se durante o processo de avaliação for verificada inconformidade de qualquer das informações apresentadas pelo requerente, o pedido será indeferido.

§3º - Compete ao profissional responsável fornecer todas as informações referentes ao projeto e sua adequação à legislação em vigor, em especial às exigências do Plano Diretor, da Legislação de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo, do Código de Obras e demais legislações urbanísticas e normas técnicas vigentes na esfera municipal, estadual e federal, por declaração, responsabilizando-se nas esferas administrativa, civil e penal pela veracidade das informações.

§4º - Constatadas inadequações no projeto apresentado, serão feitas exigências ao interessado para que proceda às correções necessárias, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de indeferimento do pedido;

§5º - Se, durante a execução da obra licenciada, for constatado desrespeito às disposições do Código de Obras e demais legislações, nos dados objeto das declarações, será revogada a licença e os Conselhos Profissionais serão notificados para adoção das medidas no âmbito de suas competências, sem prejuízo das sanções nas esferas administrativa, civil e penal.

§6º - A etapa descrita no inciso II, de responsabilidade dos técnicos SOHRF, serão realizadas a contar do recebimento das informações do requerente nos seguintes prazos sucessivos:

a) 10 (dez) dias úteis para verificação quanto aos registros do imóvel junto à Divisão de Cadastro de Edificações – DICAE;

b) 10 (dez) dias úteis para análise do projeto apresentado e, eventualmente, lançamento de exigências, em caso de inadequações;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS**  
Gabinete do Prefeito

*c) 05 (cinco) dias úteis para a emissão da Licença de Construção.*

*Art. 3º-C - Serão objeto de análise por técnico responsável pelo licenciamento, os seguintes parâmetros:*

- I - dimensões do lote;*
- II - altura de implantação;*
- III - taxa de permeabilidade;*
- IV - taxa de Ocupação - TO;*
- V - índice de Aproveitamento - LA;*
- VI - gabarito;*
- VII - afastamentos;*
- VIII - vagas de estacionamento;*
- IX - área de uso comum;*
- X - movimento de terras e contenções.*

*Parágrafo Único - As demais informações sobre o projeto de construção serão de exclusiva responsabilidade do profissional responsável pelo projeto arquitetônico (PRPA), do profissional responsável pela execução das obras (PREO), bem como do requerente, sendo objeto dos Termos de Responsabilidade constantes do ANEXO I.*

*Art. 3º-D - As licenças de construção deverão ser precedidas do número de protocolo formalizado do processo de licenciamento da demolição, ficando o início das obras condicionado à emissão da referida licença.*

*Art. 3º-E - A licença de construção via Autolicenciamento de Edificações Unifamiliares ou Bifamiliares será expedida com apresentação do número de protocolo formalizado junto aos órgãos cuja manifestação seja exigida para o licenciamento, e sua validade ficará condicionada à anuência desses órgãos.*

*Parágrafo Único - A anuência de que trata o caput deste artigo deverá ser entregue até o início da 3ª Etapa, ficando o requerente obrigado a cumprir integralmente as exigências formuladas.*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS**  
Gabinete do Prefeito

*Art. 3º-F - Após a emissão da licença, o requerente deverá informar no processo, obrigatoriamente:*

- I - data de início da obra;*
- II - conclusão das fundações;*
- III - conclusão da primeira laje;*
- IV - conclusão da obra.*

*Art. 3º-G - O formulário de requerimento de aprovação de projeto arquitetônico com aplicação do procedimento de Autolicenciamento de Edificações Unifamiliares ou Bifamiliares, nos moldes do ANEXO II, dar-se-á por solicitação do requerente ou de seu representante legal, e sua análise fundamentar-se-á nos documentos apresentados e na responsabilidade assumida pelo profissional responsável pelo projeto arquitetônico (PRPA), pelo profissional responsável pela execução das obras (PREO), bem como pelo requerente do empreendimento mediante a assinatura de Termo de Responsabilidade específico, constante do ANEXO I.*

*Parágrafo Único - O Termo de Responsabilidade de que trata o caput deste artigo é o documento por meio do qual o PRPA, o PREO e o requerente declaram as características do projeto, que implicam no conhecimento e pleno atendimento aos parâmetros e exigências do Plano Diretor, da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e demais legislações urbanísticas e normas técnicas vigentes na esfera municipal, estadual e federal.*

*Art. 3º-H - Caso identificada, a qualquer momento, questão que enseje dúvida de caráter técnico e/ou jurídico, os prazos de análise previstos no §6º, do art. 3º-B permanecerão suspensos até 30 dias úteis para manifestação do órgão pertinente.*

*Art. 3º-I - Poderão migrar para o procedimento de Autolicenciamento de Edificações Unifamiliares ou Bifamiliares, todos os projetos de licenciamento e legalização em andamento, por solicitação do requerente, desde que atendidas as exigências previstas no art. 3º-B deste Regulamento de Licenciamento e Fiscalização.*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS**  
Gabinete do Prefeito

*Art. 3º-J - A qualquer tempo, se constatado o não atendimento a qualquer das prescrições do alvará de licença e aos parâmetros declarados pelo PREO, PRPA e requerente na execução da obra licenciada, poderão ser adotados os procedimentos de fiscalização cabíveis e exigida adequação à legislação.*

*Art. 3º-K - Todos os pedidos de licença ou legalização formalizados na SOHRF a partir da publicação desta Lei, deverão seguir os padrões de apresentação de projetos, formulários e declarações previstos em seus anexos.”*

**Art. 3º** - Fica acrescido o §4º ao artigo 4º do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização constante do Decreto 143, de 22/03/1976 - Código de Obras, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art.4º - .....

.....

§4º - No caso de projetos submetidos ao Autolicensing de Edificações Unifamiliares ou Bifamiliares, deverá constar, acima do carimbo, em todas as pranchas, os Termos de Responsabilidade constantes do ANEXO I.”

**Art. 4º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Petrópolis, ... de Agosto de 2021.

**HINGO**

**HAMMES:07876595766**

Assinado de forma digital por  
HINGO HAMMES:07876595766  
Dados: 2021.08.26 17:26:30 -03'00'

**HINGO HAMMES**

Prefeito Municipal



**ANEXO I**

**TERMO DE RESPONSABILIDADE DE ADQUIRENTE/PROPRIETÁRIO**

O ABAIXO ASSINADO, NA QUALIDADE DE ADQUIRENTE/PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL REFERENCIADO NO ANVERSO, DECLARA, PARA OS FINS DE DIREITO E SOB PENA DE RESPONDER PELA LEGISLAÇÃO CIVIL E PENAL VIGENTES, QUE TEM CIÊNCIA SER DE SUA TOTAL RESPONSABILIDADE EVENTUAIS DANOS E INDENIZAÇÕES DE QUALQUER NATUREZA QUE FOREM CAUSADOS A TERCEIROS EM DECORRÊNCIA DE ATOS RELACIONADOS COM A EXECUÇÃO DE OBRAS NO ALUDIDO IMÓVEL.

---

(PROPRIETÁRIO OU ADQUIRENTE)

**TERMO DE RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS**

OS ABAIXO ASSINADOS, RESPECTIVAMENTE RESPONSÁVEIS PELO PROJETO E PELAS OBRAS NO IMÓVEL RETROMENCIONADO, DECLARAM QUE ASSUMEM, CADA UM DE PER SI, TOTAL RESPONSABILIDADE PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, SOB AS PENAS DA LEGISLAÇÃO CIVIL E PENAL VIGENTES, ESTA EM ESPECIAL NO TOCANTE AO TÍTULO XI, DO DECRETO-LEI 2.848/40, ALÉM DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS PERANTE O RESPECTIVO ÓRGÃO DE CLASSE, BEM COMO DECLARAM QUE O TERRENO NÃO ESTÁ SITUADO EM ÁREA DE ENCOSTAS COM INCLINAÇÃO SUPERIOR A 45°; NÃO ESTÁ SITUADO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE; NÃO ESTÁ SITUADO EM ÁREA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL.

---

(AUTOR DO PROJETO)

---

(PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA OBRA)



**TERMO DE RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL DE PROJETO**

O ABAIXO ASSINADO, RESPONSÁVEL PELO PROJETO, DECLARA, SOB AS PENAS DA LEGISLAÇÃO CIVIL E PENAL VIGENTES, ESTA EM ESPECIAL NO TOCANTE AO TÍTULO XI, DO DECRETO-LEI 2.848/40, ALÉM DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS PERANTE O RESPECTIVO ÓRGÃO DE CLASSE, PERANTE O MUNICÍPIO E TERCEIROS, QUE O PROJETO ATENDE FIEL E INTEGRALMENTE ÀS DISPOSIÇÕES DO DECRETO MUNICIPAL Nº 143 DE 22 DE MARÇO DE 1976 E DA LEI MUNICIPAL Nº 5.393 DE 28 DE MAIO DE 1998, NO QUE DIZ RESPEITO ÀS PARTES INTERNAS DA EDIFICAÇÃO E AOS **AFASTAMENTOS E PRISMAS PROJETADOS**, PELO QUE SE RESPONSABILIZA PESSOALMENTE, SENDO OU NÃO EXAMINADAS AS EDIFICAÇÕES PERTINENTES PELO ÓRGÃO FISCALIZADOR COMPETENTE.

---

(AUTOR DO PROJETO)

**TERMO DE RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL**

**(APENAS EM CASO DE LEGALIZAÇÃO)**

O ABAIXO ASSINADO, RESPONSÁVEL PELO PROJETO, DECLARA, SOB AS PENAS DA LEGISLAÇÃO CIVIL E PENAL VIGENTES, ESTA EM ESPECIAL NO TOCANTE AO TÍTULO XI, DO DECRETO-LEI 2.848/40, ALÉM DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS PERANTE O RESPECTIVO ÓRGÃO DE CLASSE, PERANTE O MUNICÍPIO E TERCEIROS, QUE O PROJETO APRESENTADO CONFERE COM O EXECUTADO NO LOCAL.

---

(AUTOR DO PROJETO)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS  
GABINETE DO PREFEITO**

# **ANEXO II**



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS  
Secretaria de Obras, Habitação e Regularização Fundiária  
Departamento de Obras Particulares  
Av. Barão do Rio Branco, 2.846 - Centro - Petrópolis/RJ

CHECKLIST DE DOCUMENTAÇÃO PARA PROTOCOLO

	Documento	Observações	Anexado (marcar X)	Campo PMP (deixar branco)
Documentação do proprietário	1 Cópia da Identidade	Do proprietário, procurador ou representante legal da empresa.		
	2 Cópia do CPF	Do proprietário, procurador ou representante legal da empresa.		
	3 Cópia do CNPJ	Em caso de pessoa jurídica.		
	4 Contrato Social	Em caso de pessoa jurídica.		
	5 Procuração	Caso haja procurador (poderes específicos ou abrangentes). Deve ser original e assinada.		
Documentação do imóvel	6 Cópia do RGI	Cópia atualizada.		
	7 Contrato de locação	Quando couber.		
Documentação do responsável técnico	8 Cópia do registro	CREA ou CAU.		
	9 ART/ RRT	Referente ao projeto e execução da obra. Em versão definitiva ou com cópia do comprovante de pagamento.		
	10 Cópia do CPF			
Projeto	11 Planta de localização	Em escala mínima de 1/10.000, sobre a base cartográfica do município.		
	12 Planta de situação	Indicando os confrontantes, rumos e azimutes.		
	13 Projeto simplificado (plantas baixas)	Em escala mínima de 1/100, com o carimbo padrão da PMP e quadro comparativo de parâmetros da LUPOS, indicando: projeção de todos os volumes (com marcação diferenciando demolir/construir, quando for o caso), por pavimento; corpos d'água; afastamentos para os limites do lote e entre edificações; faixas de proteção, de domínio e non aedificandi; marcação de vagas.		
	14 Projeto simplificado (perfis)	Em escala mínima de 1/100, com o carimbo padrão da PMP, com no mínimo dois perfis do terreno, indicando: altura máxima de implantação (cota medida entre o perfil natural do terreno e a última laje); gabarito (altura da edificação, exclusive das chaminés); movimento de terra com respectivos volumes, altura e angulação dos taludes e contenções (estas com seção tipo).		
Documentação complementar	15 Declaração de botafora	Indicação do local a ser depositado, com a respectiva anuência.		
	16 Aprovação de órgão de tombamento	Quando couber, após simples aprovação, com projetos aprovados conforme item (3.b) do formulário resumo.		
	17 Anuência da APA	Quando couber, após simples aprovação, conforme item (3.c) do formulário resumo.		
	18 Termos de responsabilidade			
	19 Mídia com todos os documentos e projetos			

O abaixo assinado, na qualidade de proprietário/ representante legal, declara que anexou a documentação acima

Petrópolis, \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS**

Secretaria de Obras, Habitação e Regularização Fundiária

Departamento de Obras Particulares

Av. Barão do Rio Branco, 2.846 - Centro - Petrópolis/RJ

**FORMULÁRIO-RESUMO DO PRETENDIDO****1. ZONEAMENTO DO LOCAL DE INTERVENÇÃO, CONFORME A LUPOS:****2. SOBRE O TIPO DE REQUERIMENTO:**

Marcar com X

- |   |             |  |
|---|-------------|--|
| a | Licença     |  |
|   | Legalização |  |
| b | Construção  |  |
|   | Demolição   |  |

**3. SOBRE O IMÓVEL NO QUAL SERÁ IMPLANTADA/ DEMOLIDA A EDIFICAÇÃO:**

Marcar com X

- |   |   |                          |
|---|---|--------------------------|
| a | Situada em Área de Especial Interesse Social  |                          |
| b | Edificação tombada e/ou inserida em área de tombamento de qualquer natureza<br>Em caso afirmativo, o presente requerimento dará início a um processo de Simples Aprovação. De posse desta, deverá ser requerida aprovação no(s) órgão(s) responsáveis pelo tombamento. Para o licenciamento, devem ser anexados a este requerimento os projetos aprovados e a anuência do(s) referido(s) órgão(s).  |                          |
| c | Situada em área de abrangência da APA<br>Em caso afirmativo, o requerente está ciente do zoneamento da APA e de que, caso o pleito não se enquadre neste, deverá ser requerida a anuência daquele órgão. Neste último caso, o presente requerimento dará início a um processo de Simples Aprovação. De posse desta, deverá ser requerida aprovação na APA, cuja documentação deverá ser anexada a este requerimento para o licenciamento. |                          |
| d | Inclinação do terreno<br>≤ 30%<br>30% ≤ i ≤ 45%<br>≥ 45%  | Selecione a opção abaixo |

**4. SOBRE O TIPO DE OCUPAÇÃO:**

- |   |                            |  |
|---|----------------------------|--|
| a | Quantidade de edificações  |  |
| b | Unifamiliar ou bifamiliar? |  |

O abaixo assinado declara serem verídicas as informações prestadas.

Petrópolis, \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_



## JUSTIFICATIVA

Encaminho à Vossa Excelência, para apreciação desta Egrégia Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei que ***“ALTERA O REGULAMENTO DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO DECRETO 143, DE 22 DE MARÇO DE 1976 E CRIA O AUTOLICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES UNIFAMILIARES E BIFAMILIARES”***, diante das seguintes justificativas:

Considerando a necessidade de integração dos procedimentos para a realização das análises urbanísticas dos projetos, compartilhando responsabilidades com os profissionais responsáveis;

Considerando a oportunidade de agilização dos procedimentos administrativos para a aprovação de projetos de engenharia para construção de moradias unifamiliares e/ou bifamiliares;

Considerando a necessidade de facilitar o atendimento da população e o desenvolvimento econômico do Município;

Considerando a necessidade de implantar procedimento que permita a previsibilidade dos prazos de análise de licenciamento;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS**  
Gabinete do Prefeito

O presente Projeto de Lei tem por meta principal instituir novo procedimento para o fim específico de licenciamento de obras de construção de unidades unifamiliares e/ou bifamiliares no âmbito da Secretaria de Obras, Habitação e Regularização Fundiária, visando possibilitar à população a prestação mais célere e o licenciamento de tal tipo de obra.

Pelo exposto, uma vez demonstrada a relevância do projeto de lei anexo, esperamos e confiamos em sua aprovação por essa Egrégia Câmara de Vereadores.

Valho-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência e a seus Ilustres Pares os meus protestos de elevada estima e distinta consideração.