

#DESBUROCRATIZAÇÃO

#DIGITALIZAÇÃO

#INDUSTRIALIZAÇÃO

# GUIA ORIENTATIVO DE BOAS PRÁTICAS PARA CÓDIGOS DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

2ª Edição

Execução



MINISTÉRIO DO  
DESENVOLVIMENTO, INDÚSTRIA  
COMÉRCIO E SERVIÇOS



# Guia Orientativo de Boas Práticas para Códigos de Obras e Edificações 2ª Edição

## FICHA TÉCNICA

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO,  
INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS  
- MDIC

*Ministro de Estado do Desenvolvimento,  
Indústria, Comércio e Serviços*  
Geraldo Alckmin

*Secretário de Desenvolvimento  
Industrial, Inovação, Comércio e Serviços*  
Uallace Moreira Lima

*Departamento de Desenvolvimento  
da Indústria de Bens de Consumo Não  
Duráveis e Semiduráveis*  
Rafael Ramos Codeço

*Coordenadora-Geral da Indústria da  
Construção Civil e da Moda*  
Thaise Pereira Pessoa Dutra

REDE CATARINENSE DE INOVAÇÃO |  
RECEPETI

*Diretor Presidente*  
Norberto Dias

*Diretor Administrativo Financeiro*  
Rui Luiz Gonçalves

*Coordenador do Projeto  
Construa Brasil*  
Rodrigo Broering Koerich

*Gerente de Projetos*  
Paulo Alfredo Muller Filho

*Secretária Executiva*  
Alba Schlichting

*Líder das Metas 1 e 2*  
Alessandra Beine Lacerda

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO

Gadioli Branding & Comunicação

## EQUIPE TÉCNICA

Gislaine Mendes de Souza Fragassi  
Katia Helena de Oliveira Lima  
Rafael Bastos de Souza

# Guia Orientativo de Boas Práticas para Códigos de Obras e Edificações 1ª Edição

## REDE CATARINENSE DE INOVAÇÃO | RECEPETI

**Diretor Presidente**  
Norberto Dias

**Diretor Administrativo Financeiro**  
Rui Luiz Gonçalves

**Coordenador do Projeto  
Construa Brasil**  
Rodrigo Broering Koerich

**Gerente de Projetos**  
Paulo Alfredo Muller Filho

**Secretária Executiva**  
Alba Schlichting

## GRUPO TÉCNICO CONSULTIVO GTC

**Líder das Metas 1 e 2**  
Alessandra Beine Lacerda

**Equipe Técnica das Metas 1 e 2**  
Emilly Hirt  
Fernanda Estevan do Nascimento  
Klen de Araújo Lacerda  
Mariana Ribeiro Martins  
Naomi de Paula Scheer  
Roberto Lira de Paula (in memorian)  
Thanyelle Galmacci

**Líder das Metas 7 e 8**  
Sérgio Scheer

**Líder da Meta 9 | ABRAMAT**  
Laura Marcellini

**Presidência da República**  
Alexandre Gheventer

**Ministério da Economia | SEAE**  
Felipe Pessoa

**Ministério da Economia | SEPEC**  
Lya Lima  
Carlos Leonardo Teófilo Durans  
Carlos Veloso  
Edson Sena  
Vivian Vieira de Macedo

## SECRETARIAS MUNICIPAIS DE URBANISMO

**Secretaria Municipal de Política Urbana  
da Prefeitura de Belo Horizonte MG**  
Secretária Maria Fernandes Caldas  
Lívia de Oliveira Monteiro

**Secretaria Municipal de  
Desenvolvimento Urbano da Prefeitura  
de Florianópolis SC**  
Secretário Nelson Gomes Mattos Júnior

**Secretaria Municipal do Urbanismo  
e Meio Ambiente da Prefeitura de  
Fortaleza CE**  
Secretária Luciana Lobo  
Gizella Gomes

**Secretaria Municipal de  
Desenvolvimento Urbano e Meio  
Ambiente da Prefeitura de Palmas TO**  
Secretário Gustavo Bottós de Paula

**Secretaria Municipal de  
Desenvolvimento Urbano da Prefeitura  
de Salvador BA**  
Secretário João Xavier Nunes Filho,  
Subsecretário Daniel Gabrielli Revault  
de Figueiredo e Silva  
Jealva Fonseca

**Secretaria Municipal de Urbanismo e  
Licenciamento da Prefeitura de São  
Paulo SP**  
Secretário Cesar Azevedo  
Maria Luiza Gédéon

**SEBRAE SP  
Unidade Políticas Públicas e Relações  
Institucionais**  
Gerente Beatriz Gusmão  
Beatriz Rennó Biscalchim

## PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO

**Gadioli Branding & Comunicação**

## Carta de apresentação

O Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços (MDIC), por meio do Programa Construa Brasil, busca a melhoria do ambiente de negócios do setor de construção do Brasil, com foco no ganho de produtividade e competitividade do setor. O Programa atua em três diferentes eixos: desburocratização, digitalização e industrialização. A presente publicação está inserida no eixo da desburocratização.

Considerando que o País possui mais de 5.500 municípios e que estes detêm a competência legislativa sobre Códigos de Obras e Edificações e demais temas urbanísticos, a busca pela uniformização das legislações é salutar para a criação de um ambiente de negócios menos complexo e com maior segurança jurídica para profissionais, empresários e administrações públicas municipais. Os Guias Orientativos elencam iniciativas adotadas por municípios de pequeno, médio e grande porte, para modernizar os processos. São eles: Belo Horizonte – MG, Florianópolis – SC, Fortaleza – CE, Palmas – TO, Salvador – BA e São Paulo – SP.

Em resumo, a publicação dos Guias Orientativos busca sensibilizar as administrações públicas municipais e gestores sobre a importância da simplificação, do aperfeiçoamento e da convergência entre os Códigos de Obras e Edificações municipais e entre o rito de concessão de alvarás de construção em âmbito nacional.

Esperando um movimento nacional de simplificação, aperfeiçoamento e convergência da legislação mencionada, pretende-se reduzir a burocracia do setor de construção, aumentar a produtividade e a competitividade das empresas e, especialmente, gerar emprego e renda, elevando o PIB do setor e contribuindo para a retomada da economia nacional.

Além dos Guias, foi disponibilizado um curso EAD para capacitação das equipes e para suporte a elas na implementação das mudanças. Ele está disponível, gratuitamente, na plataforma virtual da Escola Nacional de Administração Pública (ENAP), parceira do Programa.

Desejamos, portanto, que os Guias – tanto o de “Boas Práticas para Códigos de Obras e Edificações”, quanto o de “Boas Práticas para a Obtenção de Alvarás de Construção” – possam ajudar os gestores municipais a se engajar em um movimento nacional de simplificação, aperfeiçoamento e convergência das legislações urbanísticas e, assim, nos auxiliem na construção de um ambiente de negócios adequado para fazer frente aos desafios do setor da construção civil.

**GERALDO ALCKMIN**

*Ministro do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços  
Vice-Presidente da República*



**#DESBUROCRATIZAÇÃO**



**#DIGITALIZAÇÃO**



**#INDUSTRIALIZAÇÃO**



# Apresentação

---

O Projeto Construa Brasil, foi idealizado pelo Governo Federal com o objetivo de melhorar o ambiente de negócio do setor da construção e incentivar as administrações públicas municipais a modernizar suas estruturas para **desburocratizar** seus processos. Para que este cenário se torne realidade, foram estabelecidas metas, estão relacionadas a 03 pilares: Desburocratização, Digitalização e Industrialização.

O pilar da digitalização trata da difusão do Building Information Modeling (BIM) no Brasil, Relacionados aos desdobramentos da Estratégia BIM BR e O pilar Industrialização - como o nome já diz Trata do incentivo à coordenação modular e à construção industrializada buscando melhorar a produtividade do setor, conseqüentemente, gerando empregos, elevando o PIB nacional e contribuindo para a retomada da economia brasileira.

Para alcançar esses objetivos, foram traçadas nove metas relacionadas à agenda da Construção Civil, entre as quais o incentivo à construção industrializada, a difusão do BIM e o estímulo à aplicação de novas tecnologias.

Informações complementares podem ser consultadas no link: [www.gov.br/economia/construabrasil](http://www.gov.br/economia/construabrasil)

### Meta 1

#### **Modernização dos Códigos de Obras e Edificações**

Evitar a sobreposição de competências, e evidenciar boas práticas adotadas por municípios que revisitaram e analisaram suas legislações urbanísticas e encontraram, dentro das suas capacidades e competências, uma forma de modernizar o conteúdo do COE, com regras claras, menos subjetivas, harmonizando-o às demais legislações vigentes e respeitando os parâmetros urbanísticos e as características de cada região.

### Meta 2

#### **Melhoria do processo de concessão de Alvará para Construção**

Reduzir o excesso de burocracia nos processos de licenciamento e obtenção de alvarás de construção. Demonstrar que a solução para eliminar as “idas e vindas” aos balcões de atendimento, vai além da aquisição de softwares e de plataformas digitais. É necessário iniciar pelo diagnóstico do fluxo dos processos e a partir daí, modernizar as legislações e os procedimentos, e, quando possível, investir em tecnologia e digitalização.

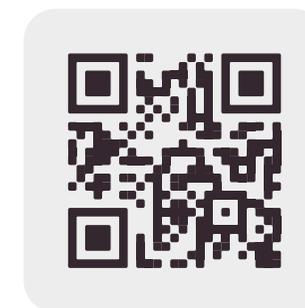
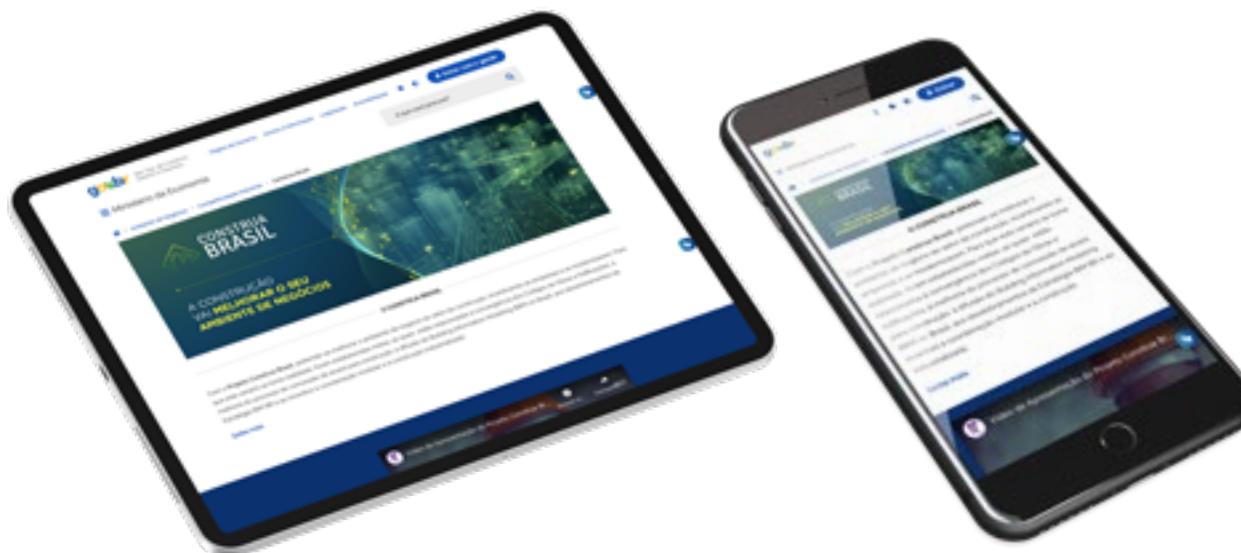
A intenção é demonstrar que a solução para reduzir prazos e custos desnecessários, eliminar as “idas e vindas” aos balcões de atendimento, mitigar o retrabalho dos empresários, dos profissionais técnicos e da sociedade, além de garantir maior segurança jurídica aos servidores públicos, vai além da aquisição de softwares e de plataformas digitais. É necessário compreender o fluxo e as exigências atuais, melhorar as legislações e os procedimentos, e, quando possível, qualificar os processos por meio de ferramentas de tecnologia e digitalização.

O processo inicia no diagnóstico e mapeamento dos processos e no planejamento estratégico da gestão municipal, buscando a integração de dados e processos das secretarias responsáveis pelo licenciamento, a modernização das legislações afetas à luz dos parâmetros urbanísticos, a racionalização por meio da digitalização e transparência dos procedimentos e, principalmente, a capacitação dos agentes envolvidos, seja quem analisa, bem como quem elabora, executa e fiscaliza projetos, obras e edificações.

Por este motivo, foram disponibilizados pelo Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços - MDIC, **02 (dois) guias orientativos** com o intuito de disseminar a aplicação de boas práticas implementadas por municípios de pequeno, médio e grande porte, das diversas regiões deste país de dimensões continentais e características peculiares.



Além disso, o conteúdo dos guias foi adaptado para o formato de **cursos on-line** disponibilizados, de forma gratuita, no [www.gov.br/economia/construabrasil](http://www.gov.br/economia/construabrasil)



<sup>1</sup> As demais iniciativas e respectivas publicações constam nas referências bibliográficas deste guia e são importantes recomendações de leitura complementar.

**Importante destacar que o resultado alcançado pode ser considerado uma continuidade de inúmeras iniciativas<sup>1</sup> que foram desenvolvidas nos últimos anos por entidades relacionadas aos setores da Arquitetura, Engenharia e Construção Civil (AEC), alinhadas às demais premissas de modernização do Governo Federal.**

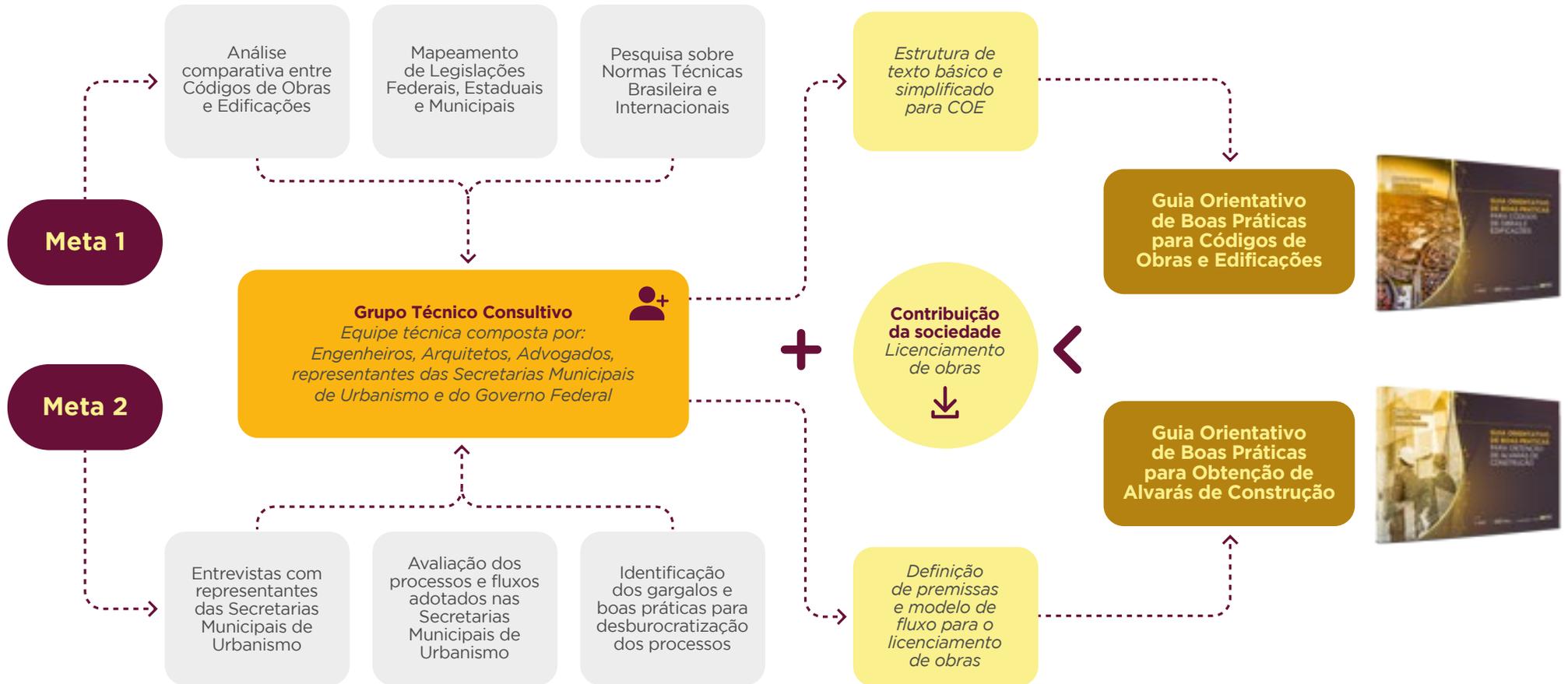
*Cumpra esclarecer que o conteúdo dos Guias tem caráter orientativo e pedagógico. Portanto, não será tratado como uma regulamentação, mas sim como um instrumento para sensibilizar gestores públicos e a sociedade civil no processo de atualização e modernização das legislações urbanísticas municipais.*

O Governo Federal não tem a pretensão de atuar sozinho no processo de melhoria do ambiente de negócios e na modernização dos processos relacionados ao licenciamento urbanístico. Pelo contrário, as mudanças desejadas somente acontecerão se houver um esforço conjunto de todos os agentes, das esferas pública e privada, de forma sistêmica e integrada, atendendo aos interesses legítimos de todas as partes.

A expectativa é alcançar e disseminar o conteúdo ao maior número possível de servidores públicos das prefeituras municipais, vereadores, representantes das câmaras municipais, arquitetos e urbanistas, engenheiros, técnicos de edificações, construtoras e incorporadoras, estudantes, docentes, pesquisadores, institutos de tecnologia, startups, demais representantes do setor AEC e da sociedade civil. Faça parte desta mudança.

Importante esclarecer que, além de estar alinhado as premissas de modernização do Governo Federal e respeitando outras iniciativas já desenvolvidas anteriormente, o conteúdo disposto nos Guias Orientativos foi desenvolvido por um Grupo de Trabalho Consultivo, composto por profissionais de Arquitetura e Urbanismo, Engenharia e da área jurídica, em conjunto com representantes das secretarias de urbanismo municipal e do governo federal.

Foram realizadas reuniões de grupo de trabalho para debater e discutir a metodologia adotada e os resultados obtidos a partir do mapeamento das legislações federais, estaduais e municipais, da análise comparativa entre códigos de obras e edificações de cidades brasileiras, da pesquisa sobre normas técnicas internacionais, da avaliação dos fluxos de tramitação de processos junto às administrações públicas. Ademais, a versão preliminar dos Guias, também foi submetida à consulta pública nacional para ampliar o debate e receber contribuições.



# Grupo Técnico Consultivo

## GTC Metas 1 e 2



**RODRIGO KOERICH**

Coordenador do Construa Brasil



**PAULO MULLER**

Gerente de Projetos



**ALESSANDRA BEINE LACERDA**

Arquiteta e Urbanista  
Líder das metas 1 e 2



**LAURA MARCELLINI**

ABRAMAT  
Líder da meta 9



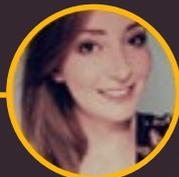
**SÉRGIO SCHEER**

ANTAC  
Líder das metas 7 e 8



**ROBERTO LIRA**

Eng. Civil e Advogado (i.m.)



**EMILLY HIRT**

Engenheira Civil



**FERNANDA NASCIMENTO**

Arquiteta e Urbanista



**KLEN LACERDA**

Gerente de Projetos



**NAOMI DE PAULA SCHEER**

Arquiteta e Urbanista



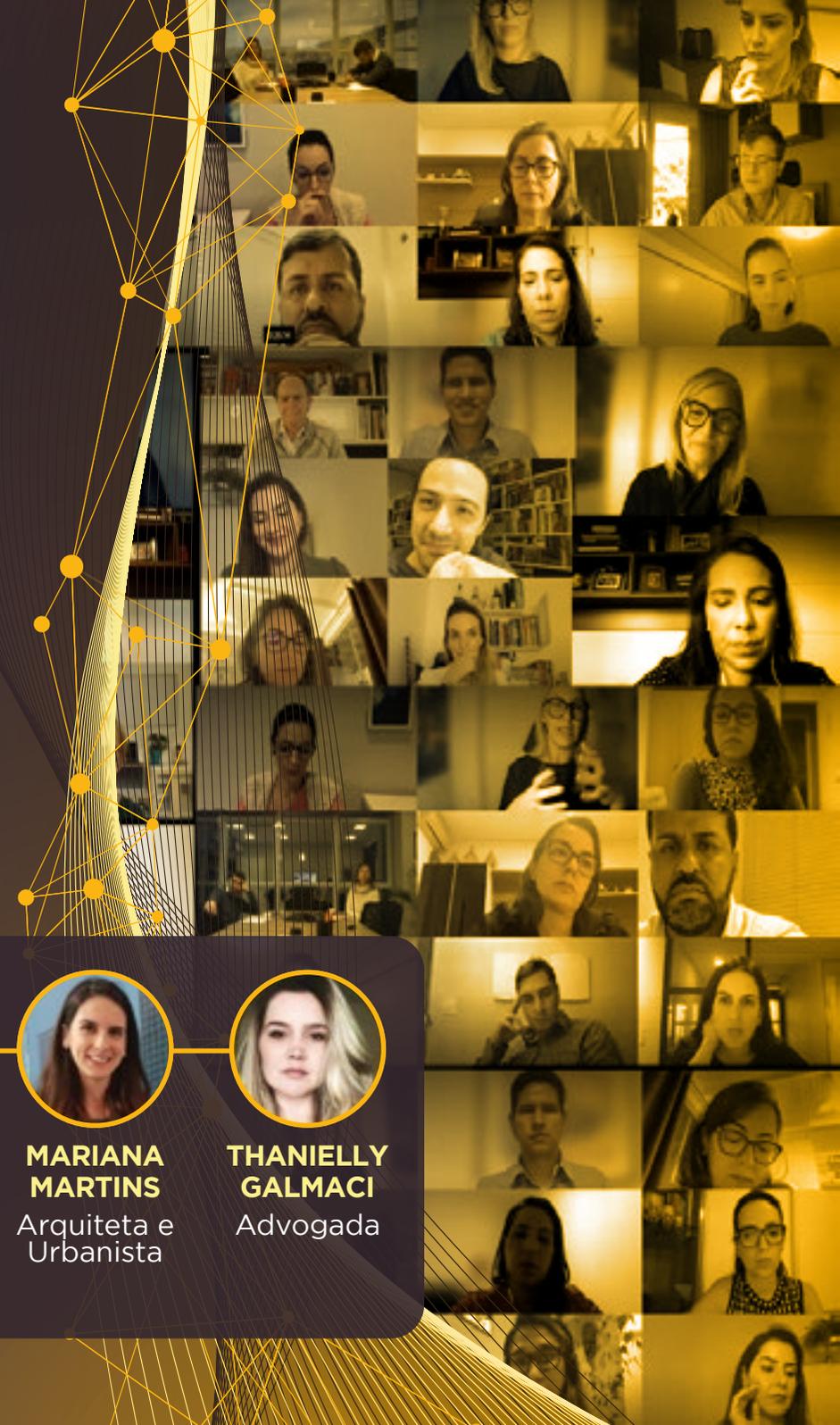
**MARIANA MARTINS**

Arquiteta e Urbanista



**THANIELLY GALMACI**

Advogada



# Sumário

<b>15</b>	<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>82</b>	<b>COMO ESTÁ DISPOSTO O CONTEÚDO DA MINUTA-MODELO PARA UM CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES</b>
	1.1 Objetivos do Guia Orientativo de Boas Práticas para os Códigos de Obras e Edificações		
	1.2 A quem se destina este guia orientativo		
	1.3 Os principais beneficiados na implementação das Boas Práticas de digitalização e simplificação dos processos de licenciamento municipal de obras	<b>83</b>	<b>ESTRUTURA BÁSICA DE UM SUMÁRIO SUGERIDO COMO BOA PRÁTICA PARA A MINUTA DE CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES</b>
<b>24</b>	<b>2. O CUSTO DA BUROCRACIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E OUTROS IMPACTOS</b>		5.1 Capítulo I – Das Disposições Preliminares
	2.1 O impacto da burocracia nas etapas da execução da obra		5.2 Capítulo II – Dos Direitos e Responsabilidades das Partes Envolvidas
<b>40</b>	<b>3. CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (COE)</b>		5.3 Capítulo III – Do Licenciamento de Obras
	3.1 Política Urbana		5.4 Capítulo IV – Das Tipologias de Edificações
	3.2 Conceitos jurídicos nas esferas federal, estadual e municipal		5.5 Capítulo V – Da Execução das Obras
<b>52</b>	<b>4. SUGESTÕES PARA TORNAR O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES UM INSTRUMENTO DE POLÍTICA PÚBLICA MAIS MODERNO E ATUALIZADO</b>		5.6 Capítulo VI – Da Fiscalização, Vistoria e Penalidades
	4.1 Sobre as normas técnicas brasileiras e internacionais		5.7 Capítulo VII – Das Disposições Finais
	4.2 Sobre o ambiente construído	<b>141</b>	<b>6. BOAS PRÁTICAS</b>
	4.3 Sobre as instalações prediais	<b>148</b>	<b>7. SUGESTÃO DE TEXTO PARA CONSTRUIR UMA MINUTA DE COE</b>
<b>75</b>	<b>5. SUGESTÕES, CONCEITOS E DEFINIÇÕES VISANDO MODERNIZAR E HARMONIZAR AS DIRETRIZES DOS CÓDIGOS DE OBRAS E EDIFICAÇÕES</b>	<b>174</b>	<b>8. DEFINIÇÕES</b>
		<b>179</b>	<b>REFERÊNCIAS</b>



# 1.

## INTRODUÇÃO

○ **Guia Orientativo de Boas Práticas para Códigos de Obras e Edificações** foi desenvolvido para apresentar diretrizes e conceitos básicos, técnicos, administrativos e legais, visando estabelecer uma harmonização nos regramentos e diretrizes para ocupação do solo urbano; e viabilizando um processo de licenciamento de obras simplificado, respeitando os parâmetros urbanísticos e as características de cada região, e buscando pontos essenciais que sejam passíveis de convergência em escala nacional.

É importante destacar que, de forma complementar ao conteúdo aqui disposto, existe outro documento denominado ***Guia Orientativo de Boas Práticas para Obtenção de Alvarás de Construção***, cujo objetivo consiste em apresentar sugestões para eliminar o excesso de burocracia por meio da simplificação, integração e automatização de informações e processos dos órgãos responsáveis pela concessão de alvarás de construção.



Baixe o Guia

**Ambos os guias têm como objetivo nortear ações a serem implementadas no aprimoramento dos licenciamentos municipais de obras em geral, conferindo mais segurança jurídica, desburocratização, racionalização e transparência aos processos.** Além disso, também pretendem reduzir prazos e custos, bem como promover ganhos de produtividade e de competitividade na cadeia produtiva da construção civil e no empreendedorismo urbano que contribui com o progresso socioeconômico das cidades.

- Instigar os municípios de pequeno e médio porte a **modernizar** sua legislação urbanística, seus processos de aprovação de projeto e de licenciamento de obras.
- Apresentar boas práticas utilizadas para **eliminar o excesso de burocracia** no licenciamento de obras, a fim de inspirar os municípios a aprimorar (ou iniciar) a racionalização dos seus processos.

# 1.1

## Objetivos do Guia Orientativo de Boas Práticas para os Códigos de Obras e Edificações

Este **guia** apresenta diretrizes e orientações gerais para a modernização dos **Códigos de Obras e Edificações (COEs)**, que correspondem à principal norma legal de controle e de regramento da ocupação do solo, da aprovação do projeto, do licenciamento, da execução e da fiscalização das obras em geral, e também das construções em âmbito municipal.



### LINGUAGEM SIMPLES REGRAS CLARAS SEGURANÇA JURÍDICA

Assegurar a elaboração de regramentos edilícios com linguagem clara, acessível e simplificada, evitando a subjetividade no entendimento e no cumprimento de seus requisitos e análises municipais - no intuito de promover segurança jurídica às partes envolvidas no processo de licenciamento de obras, sejam: projetista, analista, executor e/ou fiscal.

### NÃO SOBREPOR NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS, CORPO DE BOMBEIROS OU LEIS FEDERAIS

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Recomenda-se que o COE não legisle sobre temas afetos às normas técnicas brasileiras, evitando sobreposições ou duplicidade entre as regulamentações - o que garantirá um COE com redação mais enxuta. Caberá aos profissionais técnicos habilitados, responsáveis pela elaboração do projeto e pela execução da obra, cumprir com as normas técnicas e legais vigentes.

### ESTABELECEMOS DIRETRIZES DE ATENDIMENTO AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS - PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS EM DECRETO MUNICIPAL

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Confrontar a relação entre a volumetria da edificação e o seu entorno, além de verificar o atendimento aos parâmetros urbanísticos e ambientais, de sustentabilidade e de acessibilidade nas áreas de uso comum da edificação e áreas externas.

### RESPONSABILIZAR O PROPRIETÁRIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO DO PROJETO E OBRA

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Definir regras claras sobre direitos e deveres a fim de promover segurança jurídica nas atividades edilícias e no licenciamento de obras, adotando responsabilidade compartilhada entre poder público, nos processos de licenciamento e fiscalização; proprietário e responsáveis técnicos pelos projetos e pela execução das obras.

1

2

3

4

Para isso, é importante que as prefeituras municipais: promovam a articulação e a integração das diferentes secretarias e órgãos envolvidos nos licenciamentos; viabilizem a participação dos profissionais

e entidades das áreas de Arquitetura e Engenharia; e envolvam os representantes da câmara legislativa local, como colaboradores no diagnóstico e atualização da legislação urbanística municipal.

### HARMONIZAR

estabelecer uma **harmonização** nas diretrizes dos Códigos de Obras e Edificações, de modo a assegurar a elaboração de regramentos edilícios com **linguagem clara, acessível e simplificada**, evitando a **subjetividade** no entendimento e no cumprimento de seus requisitos e análises municipais

### DAR TRANSPARÊNCIA

instigar os municípios a conceder **transparência e a facilitar o acesso aos atos públicos municipais** relacionados aos Códigos de Obras e Edificações e à legislação urbanística em geral; bem como disponibilizar **canais de atendimento** para melhorar o relacionamento e aproximar o poder público dos empreendedores e dos profissionais das áreas de Arquitetura, Engenharia e Construção (AEC)

### SIMPLIFICAR

**racionalizar e simplificar os procedimentos** relacionados ao licenciamento de obras e edificações, estabelecendo, com clareza, as responsabilidades e as formas de atuação do analista técnico (agente público), do proprietário do imóvel e dos responsáveis técnicos (autor dos projetos e executor da obra).

# 1.2

## A quem se destina este Guia Orientativo

Este guia foi desenvolvido para disseminar boas práticas e orientar a atuação de diferentes grupos envolvidos nas atividades de licenciamento de obras e edificações, gestão e controle do uso da ocupação dos espaços públicos e privados das áreas urbanas, tais como:





# 1.3

**Os principais beneficiados na implementação das boas práticas de digitalização e simplificação dos processos de licenciamento municipal de obras**





### As prefeituras municipais

---

- maior eficiência e agilidade nos processos;
- possibilidade de interações e análise de dados gerenciais (internos e externos);
- diminuição da informalidade construtiva (mitigação de riscos ambientais);
- maior arrecadação proveniente das receitas de taxas públicas, exemplo: IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano.



### Os (as) servidores(as) públicos(as)

---

- segurança jurídica - realizam suas atividades de forma mais segura, célere e menos burocrática;
- tempo maior de dedicação às atividades de análise de projetos relevantes e ações estratégicas para o desenvolvimento socioeconômico e sustentável dos municípios.



### Empresários(as) e profissionais do setor AEC (Arquitetura, Engenharia e Construção Civil)

---

- acompanhamento dos processos em tempo real;
- segurança jurídica - erradicação da subjetividade nas análises;
- maior previsibilidade nas decisões técnicas e investimentos;
- contrapartida: qualificar os projetos submetidos para análise nos entes públicos.



### Sociedade Civil

---

- maior transparência de dados e informações;
- maior eficiência e agilidade nos processos;
- otimização dos gastos públicos

# 2.

## O CUSTO DA BUROCRACIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL E OUTROS IMPACTOS

A **Construção Civil** é considerada setor fundamental para equilibrar a economia e impulsionar a geração de novos empregos no país. A série histórica do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), divulgada pela Secretaria Especial de Previdência e Trabalho, do Ministério da Fazenda, demonstra que a **Construção Civil** foi responsável pela geração de aproximadamente 2 milhões de empregos formais por ano nas últimas duas décadas.

<sup>2</sup> O total de novas vagas geradas pela construção civil, no primeiro mês de 2021, só foi inferior ao observado em 2010, quando 54.330 novos postos de trabalho foram criados.

<sup>3</sup> Documento elaborado pela consultoria Booz&Co, com o apoio da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), Movimento Brasil Competitivo (MBC) e correalização do Serviço Nacional da Indústria (Senai).

Dados atuais da *Sondagem da Construção*, desenvolvidos pela Confederação Nacional da Indústria (CNI), com apoio da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), registraram que, apesar do cenário macroeconômico do país - que enfrenta severos desafios em função da crise gerada pela pandemia do novo **coronavírus** -, no primeiro mês de 2021, o setor contabilizou a criação de 43,5 mil novos postos de trabalho com carteira assinada. Foi o segundo<sup>2</sup> melhor resultado para o mês de janeiro desde o início da série histórica do CAGED, em 1992.

Contudo, apesar de ser um propulsor positivo dentro da economia do país, o setor da construção civil é um dos **mais afetados** pelos impactos negativos causados pela burocracia excessiva, especialmente relacionada ao processo de licenciamento das obras.



### O Custo da Burocracia

O estudo “O Custo da Burocracia no Imóvel”<sup>3</sup> demonstra que a complexidade dos procedimentos **implica** aumento de preço, em média, de **12%** do seu valor final.

Desta porcentagem, 80% referem-se exclusivamente às aprovações e aos licenciamentos de projetos para possibilitar o início da execução das obras.

O estudo comprova ainda que a falta de clareza e a insegurança jurídica associadas à legislação (seja na esfera municipal, estadual ou federal), bem como o atraso ou a subjetividade nas análises dos projetos pelo ente público, provocam um impacto nos **prazos** de início e de término das obras, que podem chegar a 30 meses adicionais do que seria necessário - especialmente quando há necessidade de obtenção de licenças em órgãos de competências distintas (Meio Ambiente, Trânsito, Patrimônio Histórico e Cultural, Prevenção e Combate a Incêndio, entre outros temas).

Vale destacar que o **prazo** de análise também é afetado pela submissão de projetos desprovidos da documentação requerida pelos órgãos municipais, sem atendimento aos parâmetros urbanísticos, ou em descumprimento às normas técnicas necessárias para garantir **qualidade**, segurança e acessibilidade aos ambientes construídos. Projetos mal elaborados, também provocam “idas e vindas”, retrabalho e um acúmulo de demandas ao setor público.

- A falta de clareza e a insegurança jurídica associadas à legislação municipal, estadual ou federal, bem como o atraso ou a subjetividade nas análises dos projetos pelo ente público, provocam um impacto nos prazos de início e de término das obras, que podem chegar a 30 meses adicionais do que seria necessário - especialmente quando há necessidade de obtenção de licenças em órgãos de competências distintas (Meio Ambiente, Trânsito, Patrimônio Histórico e Cultural, Prevenção e Combate a Incêndio, entre outros).

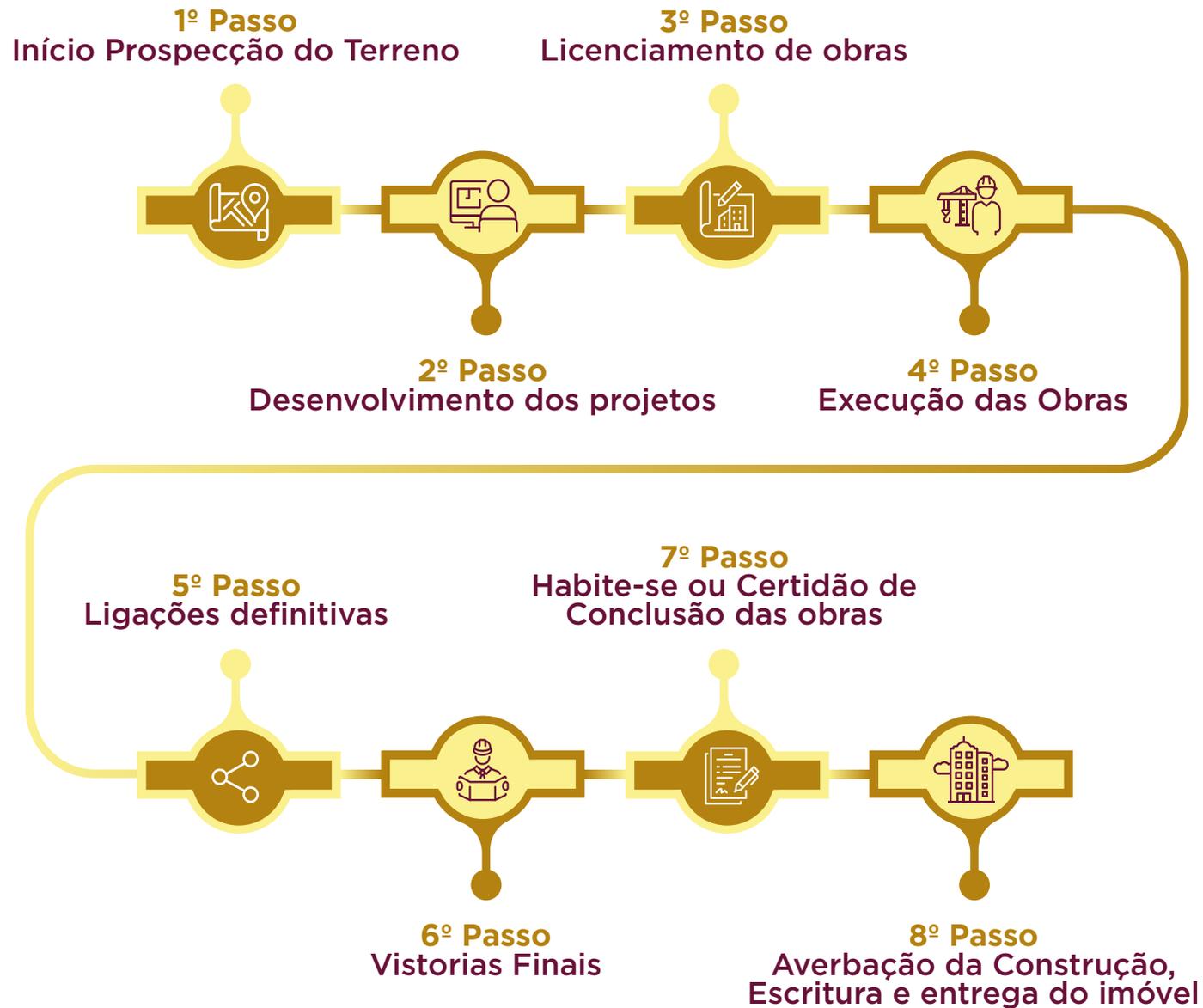
Ademais, cumpre destacar que o atraso na emissão das licenças de obras também afeta o ente público. O adiamento no recebimento de taxas de licenciamento, do Imposto Sobre Serviços (ISS) prestados, bem como do fluxo de impostos oriundos da implementação dos empreendimentos - tais como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) -, traz prejuízos significativos às **receitas dos municípios**, que poderiam estar sendo empregadas em prol dos contribuintes e da população local.

- O atraso na emissão das licenças de obras também afeta o ente público. O adiamento do recebimento de taxas de licenciamento, do Imposto Sobre Serviços (ISS) prestados, bem como do fluxo de impostos oriundos da implementação dos empreendimentos, tais como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), traz prejuízos significativos às **receitas dos municípios**.

# 2.1

## O impacto da burocracia nas etapas da execução da obra

Para entender melhor os impactos causados pelo excesso de burocracia e pela falta de padronização (ou racionalização) dos processos necessários para o início, meio e fim de qualquer obra - seja de construção, reforma ou ampliação de edificações e empreendimentos -, é apresentado um passo a passo para esclarecer quais são as etapas para sua execução.



- 1º Passo - **Início | Prospecção do terreno**

Existem duas formas de se iniciar uma construção: (1) identificar os parâmetros de viabilidade da edificação para um terreno existente; ou (2) realizar a prospecção de um terreno com os parâmetros adequados para a execução de determinada edificação (ou empreendimento previamente idealizado). A prospecção de um terreno pode considerar, **por exemplo, atividades de caracterização do solo e sondagens para verificação de sua capacidade de suportar a futura edificação.**

Para as duas situações se faz necessário consultar o conjunto de leis urbanísticas e ambientais vigentes no município para

determinar qual o **uso permitido**, quais os parâmetros construtivos do terreno, e quais as diretrizes ambientais para a área. **Minimamente, cabe consultar, quando existentes, a lei do plano diretor, a lei de uso e ocupação do solo, a lei de parcelamento do solo para fins urbanos, o código de posturas e o código de obras e edificações.**

Também se faz necessário avaliar a situação cadastral do imóvel perante o **cartório de registro de imóveis** da região, a fim de averiguar as informações sobre a propriedade, os ônus reais e os direitos reais de garantia incidentes.

## • 2º Passo - **Desenvolvimento do projeto**

A partir da definição do terreno, serão desenvolvidos estudos e projetos de Arquitetura e de Engenharia para possibilitar a aprovação

municipal, a anuência de outros órgãos competentes e a obtenção das licenças para a execução das obras.

### 1

#### **Estudo Preliminar**

---

### 2

#### **Anteprojeto**

---

### 3

#### **Projeto Básico**

---

### 4

#### **Projeto Executivo**

---

### 5

#### **Projeto Legal**

---

### 1

#### **Estudo Preliminar**

---

Estudo das necessidades e possibilidades do projeto, desenvolvido para avaliar características, como:

- (I) demanda de mercado local (tipo de uso, perfil do usuário, padrão construtivo, etc.);
- (II) diretrizes e parâmetros estabelecidos na lei municipal de uso e ocupação do solo (recuos, altura da edificação, coeficiente de aproveitamento, etc.);
- (III) programa de necessidades básicas da construção (ambientes, fluxos de circulação, segurança e habitabilidade);
- (IV) condições de infraestrutura local (topografia do terreno, tipologia de fundações e estrutura da construção, soluções de drenagem, abastecimento de energia, água e esgoto);
- (V) características sócio ambientais e de sustentabilidade (zona bioclimática; orientação solar; impacto de vizinhança; áreas de preservação ambiental, Histórica, cultural ou da Marinha; dentre outros).

## 2

### Anteprojeto

---

Proposta de concepção da edificação e de definição das instalações, que possibilita a compreensão da obra a ser executada por meio de peças técnicas (plantas, cortes, elevações, modelos digitais), as quais representam graficamente os estudos preliminares, indicando elementos, componentes construtivos e materiais da construção, de forma a estabelecer padrões mínimos para a construção.

## 4

### Projeto Executivo

---

Solução definitiva do conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, com o detalhamento das soluções previstas no projeto básico, a identificação de serviços, de materiais e de equipamentos a serem incorporados à obra, assim como suas especificações técnicas, de acordo com as normas técnicas pertinentes.

## 3

### Projeto Básico

---

Proposta de concepção da edificação e de definição das instalações, que possibilita a compreensão da obra a ser executada por meio de peças técnicas (plantas, cortes, elevações, modelos digitais), as quais representam graficamente os estudos preliminares, indicando elementos, componentes construtivos e materiais da construção, de forma a estabelecer padrões mínimos para a construção.

## 5

### Projeto Legal

---

Conjunto de elementos em formato de desenhos gráficos e estudos exigidos por leis, decretos, portarias ou normas, relativos aos diversos órgãos públicos (ou concessionárias), aos quais o projeto legal deve ser submetido para análise e aprovação.

### 3º Passo - Licenciamento de obras

O **Código de Obras** é o instrumento legal que estabelece as diretrizes para a aprovação de projetos e o licenciamento de obras e de edificações. Cada empreendimento passa por duas fases principais no processo de licenciamento: a primeira, para possibilitar o início das obras; e a segunda, para autorizar a ocupação da edificação.

O licenciamento de obras é prerrogativa do ente público municipal, ao qual cabe estabelecer o fluxo de aprovação de projetos - quanto mais simples, ágil, seguro e transparente, melhor -, desde que resguarde os direitos de construir e os direitos coletivos e da vizinhança.

Modelos de licenciamento modernos demonstram a viabilidade da das responsabilidades entre o ente público, o proprietário e os profissionais técnicos habilitados, possibilitando a tramitação dos procedimentos de forma informatizada, digitalizada e como autosserviço.

Dependendo da tipologia e do impacto gerado pelo empreendimento, prévio ao processo de licenciamento de obras, poderão ser requeridos estudos e licenças complementares, expedidos por outros órgãos licenciadores, seja na esfera municipal, estadual e/ou federal:

\* O licenciamento poderá ser requerido apenas nas esferas municipal e/ou estadual, a depender do órgão responsável pela preservação do bem tombado).

### **Certificado de Aprovação de Projeto de Segurança e Combate a Incêndios:**

necessário para o início das obras, a ser emitido pelo **Corpo de Bombeiros**, cujo licenciamento possui regimentos no âmbito estadual. Para ocupação e utilização da edificação, e emissão do “*Habite-se*” deverá ser solicitado ao órgão responsável a vistoria final do empreendimento.

### **Projeto ou Estudos de Patrimônio Histórico e Cultural:**

quando o empreendimento será implantado em imóveis tombados ou em imóveis localizados em áreas de preservação de bens materiais, arqueológicos e histórico-culturais. O órgão que licenciará o empreendimento dependerá da esfera responsável pelo tombamento da área. **Se a preservação for responsabilidade da esfera nacional, o licenciamento ocorrerá pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)**, se a responsabilidade for estadual ou municipal o licenciamento ocorrerá pelos órgãos correspondentes.

### **Autorização da Secretaria de Patrimônio da União (SPU):**

**para empreendimentos a serem implantados** em terrenos de propriedade da Marinha ou da União.

### **Autorização do Comando do Espaço Aéreo (COMAER) e Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo (CINDACTA):**

quando o empreendimento se localiza nas zonas de proteção do aeródromo e precisa ser licenciado

como OPEA (Objeto Projetado no Espaço Aéreo), para avaliar a tolerância altimétrica da projeção da edificação ou interferência da superfície e da cobertura da edificação.

### **Licença Ambiental:**

este observa o território antes e depois da implantação do empreendimento, o impacto sobre a rede de recursos naturais da área, como o impacto ambiental durante a obra e quando do início das atividades a serem realizadas no empreendimento. O licenciamento ambiental é realizado a depender dos impactos a serem ocasionados, quando impacto local, normalmente o licenciamento ocorre pelo órgão municipal; quando impacto regional ou quando o território envolver mais de um município, o licenciamento ocorre pelo órgão estadual; e quando o impacto for nacional ou quando o território envolver mais de um Estado, este ocorre pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA). O licenciamento ambiental, normalmente, é realizado em etapas que se complementam.

### **Licença Prévia (LP):**

aprova a localização e concepção do empreendimento, atividade ou obra que se encontra na fase preliminar do planejamento, o que atesta a sua viabilidade ambiental e estabelece os requisitos básicos e as condicionantes a serem atendidos nas fases seguintes de sua implantação, também aponta a necessidade de realização de estudos ambientais específicos.

**Estudos Ambientais:**

a necessidade da realização de estudos e o termo de referência do estudo a ser exigido normalmente é definido na fase da Licença Prévia (LP). Os estudos solicitados podem mais simplificados ou mais complexos a depender dos impactos projetados e da sensibilidade ambiental da área de implantação do empreendimento. O **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**, de acordo com a legislação federal, é um estudo interdisciplinar prévio, que fornece o embasamento para a tomada de decisões na implantação, operação ou encerramento de uma obra. O Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) é o documento que apresenta os resultados técnicos do EIA.

**Licença de Instalação (LI):**

com base na licença prévia, esta autoriza a instalação do empreendimento, atividade ou obra de acordo com as especificações constantes nos planos, programas e projetos aprovados, fixando cronograma para execução das medidas mitigadoras e da implantação dos sistemas de controle ambiental.

**Licença de Operação (LO):**

autoriza a operação da atividade, obra ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento das medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas nas licenças anteriores.

**Plano de Gestão de Resíduos Sólidos da Construção Civil:**

(Política Nacional de Resíduos Sólidos - Lei Federal nº 12.305, de 02/08/2010): o gerenciamento de resíduos sólidos é o conjunto de ações exercidas, direta ou indiretamente, nas etapas de coleta, transporte, transbordo, tratamento, destinação final - ambientalmente adequada dos resíduos sólidos - e disposição final -ambientalmente adequada dos rejeitos -, de acordo com **plano municipal de gestão integrada de resíduos sólidos** ou com plano de gerenciamento de resíduos sólidos. Além disso, devem ser observadas as normas estabelecidas pelos órgãos do Sistema Nacional do Meio Ambiente (Sisnama), do Sistema Nacional de Vigilância Sanitária (SNVS), do Sistema Unificado de Atenção à Sanidade Agropecuária (Suasa) e do Sistema Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Sinmetro).

**Autorização Ambiental para Manejo de Fauna e Flora:**

para implantação de alguns empreendimentos se faz necessário a supressão ou transplante vegetal (manejo de flora) e a manejo da fauna. Em algumas normativas estas autorizações são contempladas dentro da Licença de Instalação e em outras normativas, o manejo de fauna e flora deve ser solicitado somente quando da efetiva implantação do empreendimento. O importante é que a necessidade destas autorizações já é identificada através dos estudos apresentados nas fases de Licença Prévia (LP) e Licença de Instalação (LI).

## **PLANEJAMENTO URBANO:**

### **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):**

é previsto no Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001), busca avaliar de forma concomitante os impactos urbanos e ambientais que um empreendimento urbano pode gerar à vizinhança, em relação ao trânsito, adensamento populacional, poluição ambiental, sonora, entre outros impactos e riscos à segurança local.

### **Estudo de Impacto na Mobilidade Urbana:**

deve ser solicitado ao órgão de trânsito municipal, podendo também ser avaliado pelos órgãos estadual ou federal quando o impacto envolver vias de jurisdição estadual ou nacional ou cuja a implantação tem impacto regional.

### **Relatório de Impacto no Tráfego (RIT):**

é exigido para empreendimentos classificados como polos geradores de tráfego ou viagens. Tem como objetivo fornecer dados para análise dos impactos viários que podem acontecer na implantação de empreendimentos, e estabelece medidas mitigadoras ou compensatórias, a fim de garantir a qualidade na mobilidade urbana da região. O estudo estabelece a melhor forma dos acessos de pessoas e veículos ao empreendimento, a necessidade de estacionamento, assim como as áreas de embarque e desembarque ou carga e descarga, e o impacto a ser ocasionado no trânsito.

## **Viabilidade da Concessionárias de Energia:**

Para além da ligação da energia, a depender do tamanho do empreendimento, da região da cidade e do tamanho do empreendimento é necessário verificar a viabilidade do fornecimento de energia junto a concessionária, que analisará se a infraestrutura existente suporta o empreendimento ou se será necessário a ampliação da infraestrutura no local. Isso varia muito com a região do país.

## **Viabilidade da Concessionárias de Água e Esgoto:**

a primeira análise a ser feita é a identificação da existência de rede pública de abastecimento de água e coleta de esgoto. Somente quando da inexistência do serviço público, em especial ao que tange o esgotamento sanitário, é que a viabilidade pode vir a exigir a ampliação da infraestrutura ou a definição da necessidade de uma solução individual de esgotamento sanitário, verificando a partir da descrição do empreendimento a necessidade de construção de Estações de Tratamento.

- 4º Passo - **Execução das obras**

A execução da obra envolve serviços relacionados à supressão de vegetação, terraplanagem, retirada de terra e entulho, montagem de canteiro e contenções estruturais, dentre outros aspectos - caso necessários -, que resultam na demolição, reforma ou ampliação de edificações existentes, ou na construção de uma nova edificação, em conformidade com o projeto licenciado.

- 5º Passo - **Ligações definitivas (energia, água e esgoto)**

Após a finalização da obra licenciada, todas as ligações definitivas devem ser solicitadas e estabelecidas pelas concessionárias dos serviços públicos de energia elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário. A concessionária realizará vistoria para verificar se o projeto arquitetônico aprovado corresponde à obra construída. Não havendo problemas, será ativado o fornecimento de energia e água junto à rede pública, além da ligação à rede de esgoto.

- 6º Passo - **Vistoria do Corpo de Bombeiros**

O **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)** é um documento oficial, no qual se indica que o imóvel foi vistoriado e está dentro das normas de segurança contra incêndios e pânico, previstas na legislação e no PPCI (Plano de Prevenção e Combate de Incêndios).

- 7º Passo - **Certificado de Conclusão da Obra (ou Habite-se)**

As cartas de liberação das concessionárias de serviços públicos e o **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)** podem ser partes integrantes da documentação exigida pela prefeitura municipal para a emissão do documento de **“Certificado de Conclusão das Obras” (ou do “Habite-se”, no caso das edificações residenciais)**. Para tanto, a vistoria final da obra, realizada pelo **órgão de fiscalização e vistoria** da prefeitura, tem como objetivo, atestar que a edificação

está apta a ser ocupada e que foi executada em conformidade com o projeto legal aprovado. Em alguns municípios o **“Certificado de Conclusão das Obras” (ou “Habite-se)** já tem sido realizado de forma autodeclaratória, onde a vistoria final é substituída por declarações dadas pelo proprietário e pelos profissionais técnicos envolvidos no processo de construção da edificação, reforçando o processo de licenciamento municipal com responsabilidades.

Em caso de alteração ou adequação do projeto durante a execução da obra - no ato da solicitação do **“Habite-se”** - deve ser apresentado um novo projeto, denominado *as built* (“como construído”, em inglês), que registre - no projeto aprovado - as alterações realizadas em canteiro que não infringem a legislação, mas são necessárias aos processos de construção civil.

---

- **8º Passo - Averbação da Construção e Escritura**

Após a emissão da certidão do **“Habite-se”**, o imóvel deve ser averbado no cartório de registro de imóveis. O interessado deverá apresentar o título a ser registrado ou averbado ao cartório competente, de acordo com a localização do imóvel. Ao final, o proprietário deverá lavrar sua escritura de valor declarado (compra e venda) para validar sua propriedade.

# 3.

## CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

O **Código de Obras e Edificações (COE)** é o **instrumento legal** que estabelece diretrizes para a execução das diferentes tipologias de obras e construções, observando as características, condicionantes e restrições locais, definindo os responsáveis e os procedimentos de aprovação de projetos e a emissão de licenças para realização de obras; os parâmetros para fiscalização, liberação de uso e ocupação; bem como a aplicação de penalidades a quem descumprir suas determinações.

- Segundo o IBGE, dos 5.570 municípios brasileiros, apenas 68% possuem COE (ou outra legislação semelhante).

Por tratar sobre uma matéria do **Direito Urbanístico**, o **COE** deve ser aprovado por uma **lei municipal**, enquanto um dos instrumentos que integram o conjunto da legislação urbanística e que apresenta disposições acerca da realização de obras e edificações em todo o território municipal - tanto em áreas urbanas, quanto em áreas rurais.

O **COE** integra um arcabouço de instrumentos jurídicos e de planejamento urbano, os quais devem estar em consonância entre si e que devem ser orientados pelas diretrizes estabelecidas pela lei do

**plano diretor**. É recomendado, portanto, que este conjunto de leis urbanísticas seja elaborado, revisado, atualizado e aplicado de forma conjunta e integrada, para que seja possível um efetivo controle das atividades edilícias nos municípios.

Dentre as diretrizes gerais para os **planos diretores**, indicadas pelo **Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)**, é **recomendado que os COEs** sejam orientados, principalmente, na finalidade de garantir que as obras e as novas edificações estejam em harmonia com a cidade, concretizando assim, de forma progressiva, as diretrizes que tenham sido democraticamente elaboradas.

Atualmente, no entanto, o panorama dos **COEs** em território nacional é bastante heterogêneo, uma vez que apresentam conteúdos distintos, níveis de aprofundamento e graus de exigências diferentes, por vezes se sobrepondo a outros regramentos municipais ou normas técnicas brasileiras.

- (...) o panorama dos COEs em território nacional é bastante heterogêneo, uma vez que apresentam conteúdos distintos, níveis de aprofundamento e graus de exigências diferentes, por vezes se sobrepondo a outros regramentos municipais ou normas técnicas brasileiras.

Dos **5.570 municípios brasileiros, apenas 68% possuem COE** (ou outra legislação semelhante). Quando considerado o porte populacional, **para os municípios de pequeno porte**, com até 20 mil habitantes - que correspondem a mais da metade dos municípios brasileiros, **este percentual diminui para apenas 60% com o COE instituído.**

A tabela a seguir apresenta os dados selecionados da Pesquisa de Informações Básicas Municipais (Munic), pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), referente aos dados coletados junto aos órgãos públicos municipais sobre a existência das **leis municipais do plano diretor e do Código de Obras**, no ano de 2018. Esta é a *publicação mais recente disponível no momento da elaboração deste guia.*

### Situação dos municípios brasileiros quanto à existência de plano diretor e do Código de Obras e Edificações (COE)

\* Municípios para os quais não há obrigatoriedade legal de elaboração de planos diretores municipais.  
Fonte: IBGE - Diretoria de Pesquisas, Coordenação de População e Indicadores Sociais, Pesquisa de Informações Básicas Municipais (2018).

CLASSES POR TAMANHO DA POPULAÇÃO DOS MUNICÍPIOS BRASILEIROS		Total de municípios		Municípios com Plano diretor		Municípios com COE	
		por classe	%	por classe	%	por classe	%
<b>pequeno porte*</b>	até 20.000	3.808	68	1.281	34	2.270	60
<b>pequeno a médio porte</b>	de 20.001 a 50.000	1.096	20	927	85	908	83
<b>médio porte</b>	de 50.001 a 100.000	349	6	341	98	329	94
<b>médio a grande porte</b>	de 100.001 a 500.000	271	5	271	100	249	92
<b>grande porte</b>	mais de 500.000	46	1	46	100	45	98
<b>Total - Brasil</b>		5.570	100	2.866	51	3.801	68

Com relação aos instrumentos de **planejamento urbano** investigados pela Munic (IBGE), entre 2015 e 2018, houve um aumento do número de municípios que informaram possuí-los. Entretanto, junto às leis de parcelamento do solo e de perímetro urbano, os **Código de Obras e Edificações foram os menos difundidos**.

### • **Obrigatoriedade do plano diretor**

Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001

“Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

*I - com mais de vinte mil habitantes;*

*II - integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;*

*III - onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;*

*IV - integrantes de áreas de especial interesse turístico;*

*V - inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.*

*VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos”.*

Mesmo os municípios que não são obrigados a elaborar seus **planos diretores** - isto é, aqueles com população inferior a 20 mil habitantes, dentre outros critérios indicados por lei (ver quadro ao lado) - têm como atribuições ordenar e controlar usos e formas de ocupação do solo, em conformidade aos princípios constitucionais da inclusão social, gestão democrática e sustentabilidade.

Isto significa que, na medida de sua escala, complexidade e capacidade institucional, **os municípios devem assegurar o controle das construções e o licenciamento das obras**, para que sejam cumpridas as funções sociais da propriedade urbana e da cidade; além do desenvolvimento urbano equilibrado, socialmente justo e sustentável, para evitar e corrigir distorções no crescimento urbano e seus efeitos negativos ao meio ambiente e à qualidade de vida das pessoas.

# 3.1

## Política Urbana



No Brasil, o município é o ente federativo responsável em promover a **Política Urbana**, de modo a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantir o bem-estar de seus habitantes e garantir que a terra urbana cumpra sua função social.



Em âmbito municipal, a **Política Urbana** é regida pela lei do plano diretor, **lei de uso e ocupação do solo, lei de parcelamento do solo para fins urbanos e pelos códigos de posturas e de obras e edificações**. Convém ressaltar que este arcabouço legal adquire nomenclaturas e organizações diferenciadas, pois alguns municípios têm uma única lei para parcelamento, uso e ocupação do solo. Mais recentemente, algumas cidades têm optado por incorporar nas leis de seus **planos diretores**, regras de parcelamento do solo, parâmetros urbanísticos e disciplinas sobre as atividades econômicas.

Todas as normas urbanísticas do município - as quais versam sobre a ordem pública e o interesse social -, regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental. Por sua vez, devem atender às diretrizes do plano diretor e à legislação nas diferentes esferas governamentais (*ver a lista das leis e seus respectivos links de acesso para consulta no anexo a este documento*).

O Código de Obras e Edificações é o instrumento legal que estabelece diretrizes para a execução dos diversos tipos de construção, sempre observando as características e tipologias de cada edificação; além de definir os responsáveis e os procedimentos de aprovação de projetos e de licenças para realização de obras, os parâmetros para fiscalização, liberação de uso e ocupação, bem como a aplicação de penalidades a quem descumprir suas determinações.

## Esfera Municipal Plano Diretor Municipal



A **lei do plano diretor** é definida constitucionalmente como o instrumento básico das diretrizes de política urbana de cada cidade. Deve recobrir todo o perímetro administrativo do município. É elaborada pelo poder executivo (prefeitura) e aprovada pelo poder legislativo (câmara de vereadores), que estabelece princípios e instrumentos para o desenvolvimento do território urbano, das áreas de expansão urbana e área rural.

No plano diretor são estabelecidas diretrizes para o crescimento e a expansão urbana dos municípios brasileiros, diretrizes de ordenamento dos usos, atividades e funções de interesse e de preservação do meio ambiente; com garantia de acesso às redes de infraestruturas, serviços públicos, equipamentos comunitários, aos locais de trabalho, serviços e lazer, respeitando as diretrizes gerais do artigo 2º do Estatuto da Cidade.

## Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo



A **lei de uso e ocupação do solo** regula e orienta a produção e utilização dos espaços da cidade, na qual são definidos parâmetros urbanísticos para ordenar e controlar o desenvolvimento territorial e as formas de apropriação destes espaços (volumetria das edificações). As permissões e restrições para a localização e o funcionamento dos diferentes usos e atividades econômicas também costumam ser disciplinadas nestes diplomas legais.

Atua de forma complementar ao plano diretor, estabelecendo o zoneamento urbano que determina as formas de uso e de ocupação da cidade por áreas específicas (zonas), para as quais são definidos parâmetros que são, por exemplo: altura máxima da edificação (gabarito), recuo frontal (a partir do alinhamento predial), afastamentos das divisas do lote, taxas de ocupação, taxas de permeabilidade mínima, coeficientes de aproveitamento, dentre outros.

Na **lei de parcelamento do solo para fins urbanos** são estabelecidos os regramentos para as diferentes modalidades de parcelamento do solo. A legislação federal brasileira prevê duas modalidades de parcelamento do solo para fins urbanas: o desmembramento e o loteamento.

## Código de Obras e Edificações

O **código de obras e edificações** define as regras para controle, licenciamento, fiscalização e autuação de obras e de edificações, visando regular o funcionamento e o controle da ocupação do solo e garantir segurança, salubridade, sustentabilidade e habitabilidade do ambiente construído, de modo a respeitar a interface entre os espaços público e privado. Portanto, trata das regras gerais para as atividades edilícias, os licenciamentos de obras e a emissão dos alvarás de construção, que também são estabelecidas em âmbito municipal.

O conteúdo dos códigos de obras deve respeitar a autonomia profissional e tecnologias da construção na propositura dos projetos de edificação, evitando regramentos e imposições em demorado, que possam gerar limitações e restrições excessivas à arquitetura e, porventura, culminar em edifícios repetitivos, paisagens construídas sem variedade e cidades com estética pouco interessante.

# 3.2

## Conceitos jurídicos nas esferas federal, estadual e municipal

De forma geral, as normas legais apresentam diferenças em essência e força, uma vez que podem ser elaboradas em instâncias distintas (**federal, estadual e municipal**). As leis federais têm precedência, ou seja, prioridade sobre as leis estaduais e municipais.

Sobre a **hierarquia legislativa**, a Constituição Federal (CF) de 1988 determina que a **União** tem competência para estabelecer as diretrizes para habitação, saneamento básico, transportes urbanos e, ainda, a competência privativa para elaborar/executar planos nacionais setoriais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

A CF atribuiu aos **municípios** a competência privativa para legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar à legislação federal e estadual (no que couber), e promover o adequado ordenamento do território, mediante planejamento e controle dos usos, da ocupação e do parcelamento do solo urbano. Tal atribuição é inviolável, portanto, ressalta-se que não cabe a este **guia** dispor de parâmetros, condições e

quaisquer outras matérias que sejam de caráter local, pertinente a cada município.

A **CF garante o direito de propriedade**, o qual é condicionado ao princípio do cumprimento de sua função social, ou seja, ao respeito pelo bem coletivo. Cabe ao plano diretor estender o conteúdo constitucional da política urbana à realidade de cada cidade, no qual são estabelecidas as exigências para que as propriedades cumpram sua função social. Ou seja, as propriedades urbanas cumprem sua função social quando atendem às exigências de ordenamento das cidades, expressas nos **planos diretores**, desde que assegurado o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Em seu artigo 182, a CF estabelece que a política de desenvolvimento urbano será executada pelo **poder público municipal e a câmara municipal** deve aprovar o **plano diretor** como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. O Estatuto da Cidade complementa a CF com relação à normatização de instrumentos urbanísticos que ainda não estavam presentes ou que necessitavam de regulamentação. Apesar de o município ser o ente responsável pela execução e operacionalização das diretrizes estabelecidas no **plano diretor**, o **Estatuto da Cidade** ampliou as responsabilidades entre os demais entes federativos, possibilitando que os demais poderes possam complementar ações, projetos ou o repasse de verbas para garantir o pleno desenvolvimento do país.

Portanto, ainda que a CF admita que as três esferas legislativas atuem em matéria

urbanística, delimitou as competências dos diferentes entes federativos da seguinte forma:

**União:** estabelecer as normas gerais;

**Estados:** regular sobre aspectos de âmbito regional;

**Municípios:** formular leis e regulamentos de abrangência local, quanto aos interesses e características locais.

As normas aplicáveis às obras e edificações são, em regra, consideradas como assuntos de interesse local. Ou seja, são inerentes às necessidades imediatas dos municípios, mesmo que possuam reflexos de interesse regional ou geral.

Assim, a competência para ordenar o território, mediante planejamento, gestão e controle do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, é privativa dos municípios.

UNIÃO | Esfera Federal

ESTADO | Esfera Estadual

MUNICÍPIO | Esfera Municipal

Constituição Federal | 1988

Estatuto da Metrópole | Lei Nº 13.089/2015

Estatuto da Cidade | Lei Nº 10.257/2001

- Plano de Habitação | Lei Nº 11.124/2005
- Plano de Saneamento Básico | Lei Nº 11.445/2007
- Planos de Resíduos Sólidos | Lei Nº 12.305/2010
- Plano de Mobilidade Urbana | Lei Nº 12.587/2012

Plano de Desenvolvimento Integrado

Plano Diretor Municipal

Plano de Uso e Ocupação do Solo

Código de Obras e Edificações

- **ACESSIBILIDADE** | LEI Nº 10.098/2000 - NBR ABNT 9050:2020 →
- **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA EIV** | LEI Nº 10.257/2001 →

Licenciamento Municipal

Licenciamento Municipal

- **Prevenção e Combate a Incêndio e Segurança** → **Licenciamento Estadual**  
Lei Nº 13.425/2017

- **Melo Ambiente e Patrimônio Histórico e Cultural**



# 4.

## SUGESTÕES PARA TORNAR O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES UM INSTRUMENTO DE POLÍTICA PÚBLICA MAIS MODERNO E ATUALIZADO

O **Código de Obras e Edificações (COE)** deve adotar **linguagem simples** para auxiliar sua compreensão e interpretação, assim como facilitar a consulta e o devido atendimento às regulamentações nele dispostas. Novas propostas de redação para o COE devem perseguir o princípio de **regramentos administrativos claros, objetivos e transparentes**, de forma a garantir maior segurança jurídica ao processo de análises e aprovações.

Para tanto, recomenda-se que o COE não legisle sobre temas afetos às normas técnicas brasileiras, **evitando sobreposições e duplicidade das regulamentações**, - o que *garantirá um COE com redação mais enxuta. Caberá aos profissionais técnicos habilitados, responsáveis pela elaboração do projeto e pela execução da obra, cumprir com as normas técnicas e legais vigentes.*

Recomenda-se também estabelecer à **administração pública** confrontar a relação entre a volumetria da edificação e o seu entorno, além de verificar o atendimento aos parâmetros urbanísticos e ambientais, de sustentabilidade e de acessibilidade nas áreas de uso comum da edificação e áreas externas. Ou seja, a concepção e dimensionamento das áreas privativas do *ambiente construído* (ver item 4.2) e as respectivas instalações prediais, são de **responsabilidade do proprietário e do responsável técnico** - que detém a competência para elaborar projetos e executar obras, atendendo à legislação vigente (municipal, estadual e federal), às normas técnicas brasileiras, às condições de qualidade, habitabilidade e desempenho

das estruturas e sistemas construtivos das edificações e, também, aos padrões de acessibilidade - em conformidade com as competências atribuídas pela sua formação e em consonância com os regulamentos estabelecidos pelos conselhos de classe.

Sobre a forma, o COE deve trazer **diretrizes** para a execução de obras em geral, sem, no entanto, estabelecer **procedimentos** de qualquer natureza. Isto é, recomenda-se que os procedimentos administrativos para o licenciamento de obras e demais atos relacionados, indicados pelo COE, sejam regulamentados por decreto municipal.

Por definição, o decreto é um ato administrativo de competência exclusiva do chefe do poder executivo, utilizado para tratar de situações diversas abstratamente previstas, de modo expresso ou implícito, em lei. Desta forma, o poder executivo municipal consegue manter os procedimentos de licenciamento devidamente atualizados, acompanhando as inovações tecnológicas, as melhorias de sistemas e os avanços sociais, sem necessitar alterar a legislação urbanística pertinente.

# 4.1

## Sobre as normas técnicas brasileiras e internacionais

As **normas técnicas**, que são de *caráter voluntário*, compreendem o quadro de normas brasileiras e outras referências de caráter associativo e *não obrigatório*. São prescrições técnico-científicas para o aperfeiçoamento estrutural, funcional e estético da construção e sua econômica execução, que sistematizam os melhores resultados de materiais e métodos de trabalho.



Cada país conta com entidades especializadas, geralmente relacionadas à Organização Internacional de Normalização, a ISO (*International Organization for Standardization*). No Brasil, a entidade responsável pelas normas da construção civil é a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). As normas são elaboradas pelos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e publicadas após a validação do texto por meio de Consulta Pública Nacional.

Dentre as normas técnicas brasileiras aderentes à formulação do COE, destacam-se a Norma ABNT NBR 9050:2015, “*Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos*” e a ABNT NBR 15575:2013, “*Norma de Desempenho de Edificações Habitacionais*”, que definem parâmetros técnicos para quesitos como acústica, durabilidade, manutenção e transmitância térmica, garantindo qualidade de produtos ao resultado que eles conferem ao consumidor, além de instruções claras

e transparentes de como fazer esta avaliação. Outras normas relevantes de agências reguladoras, que também são pertinentes ao conteúdo dos COEs, são: as normas dos corpos de bombeiros, normas regulamentadoras de segurança do Ministério do Trabalho, normas da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), normas da vigilância sanitária e, ainda, requisitos de qualidade desenvolvidos pelo Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade no Habitat (PBQP-H), Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro) e Programa Nacional de Eficiência Energética em Edificações (PROCEL EDIFICA).

As normas técnicas, apesar de não apresentarem o caráter coercitivo das normas legais, também devem ser atendidas durante todas as fases de projeto e de construção, bem como na fabricação de componentes da edificação, garantindo qualidade, desempenho, estanqueidade e estabilidade.



# 4.2

## Sobre o ambiente construído

De forma simplificada, entende-se como **ambiente construído**, o volume edificado em um lote, formado por um conjunto de espaços e de elementos construídos pela ação humana, por meio de processos, técnicas, métodos e projetos de arquitetura e de engenharia.

Na análise dos projetos de edificações pelos órgãos municipais competentes deve ser dado enfoque à verificação do atendimento aos **parâmetros urbanísticos relevantes**, de acordo com a legislação urbanística vigente.

Caberá ao poder público local resguardar os espaços e logradouros públicos, e orientar a **configuração da interface público-privada** das edificações, para que haja uma inserção harmoniosa da edificação ao seu entorno e vizinhança. Para isso, deve ser exigido o atendimento dos parâmetros urbanísticos dos lotes, imóveis, terrenos ou glebas. A interface público-privada das edificações é o conjunto de elementos construídos que conformam a transição do espaço privado (interior) para o espaço público (exterior). São os elementos externos como fachadas, recuos, muros, vedações, acessos de pedestres e de veículos, entre outros, que impactam, positivamente ou negativamente, na vitalidade dos espaços públicos.

Na análise dos projetos de edificações pelos órgãos municipais competentes deve ser dado enfoque à verificação do atendimento aos parâmetros urbanísticos relevantes, de acordo com a legislação urbanística vigente.

Assim, na construção de uma edificação, cujo projeto e execução de obra são de responsabilidade dos profissionais técnicos habilitados, os seus aspectos externos devem adequar-se aos limites impostos ao direito de construir, através do atendimento aos parâmetros urbanísticos do lote, em benefício do interesse público coletivo.

Enquanto isso, os aspectos internos da edificação estão inteiramente à cargo e sob responsabilidade do proprietário, dos responsáveis técnicos.

Assim, na construção de uma edificação, cujo projeto e execução de obra são de responsabilidade dos profissionais técnicos habilitados, os seus **aspectos externos** devem adequar-se aos limites impostos ao direito de construir, através do atendimento aos **parâmetros urbanísticos** do lote, em benefício do interesse público coletivo. Enquanto isso, os **aspectos internos** da edificação estão inteiramente à cargo e sob responsabilidade legal destes profissionais, configurados de acordo com a proposta de concepção arquitetônica do edifício.

São os profissionais das áreas de **Arquitetura, Engenharia e Construção Civil** - devidamente habilitados e registrados nos respectivos conselhos de classe regionais -, que dominam o conhecimento técnico necessário para equacionar a qualidade, a segurança e o custo das soluções edilícias. Portanto, nos processos de concepção de projeto e execução de obras, é de competência destes profissionais o atendimento das normativas legais e técnicas, bem como a tradução das expectativas dos clientes em requisitos de desempenho **técnico, sustentável, funcional e estético**.

A **qualidade** dos ambientes construídos está intrinsecamente relacionada à adequação dos espaços aos usos pretendidos e à qualificação dos projetistas e construtores, desde que cumpram e apliquem o quadro técnico e regulatório de normas de desempenho, de segurança e de combate a incêndio, de vigilância sanitária e de saúde, de segurança e saúde do trabalhador, além dos regulamentos de conforto ambiental e de eficiência energética. São todos requisitos sob responsabilidade legal dos profissionais, seja na concepção do projeto ou na execução da obra.

Também caberá ao **município** estabelecer na redação do **COE** quais são as áreas de uma edificação que não serão consideradas para fins de cálculo do **coeficiente de aproveitamento** de um lote (ou “terreno”). Este coeficiente estabelece a relação numérica (razão) entre a área de um lote e a área que pode ser nele edificada.

A legislação municipal de uso e ocupação do solo estabelece qual é a **área máxima** que poderá ser construída em um lote,

- **Área computável**, que é a soma das áreas cobertas dos pavimentos de uma edificação que será considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.

- **Área não computável**, que é a soma das áreas cobertas dos pavimentos de uma edificação que não será considerada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.

podendo também estabelecer qual é a **área mínima**, para fins de verificação e garantia de que a terra urbanizada está cumprindo com sua função social.

Desta maneira, é importante definir:

## HABITABILIDADE E SUSTENTABILIDADE DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Tradicionalmente, as condições mínimas para que um ambiente construído seja considerado *habitável* estão relacionadas a fatores de segurança, estanqueidade, durabilidade, ergonomia, economicidade e salubridade.

Diante das premissas de desenvolvimento sustentável, foram incorporados à agenda básica dos ambientes construídos os requisitos de sustentabilidade, desempenho e eficiência energética, conforto ambiental e acessibilidade. Por conse-

quência, o escopo dos **COEs** deve refletir tais premissas, e orientar as obras e construções neste sentido.

A busca crescente pela *sustentabilidade* tem ganhado relevância no ciclo de vida dos produtos e materiais da construção: quanto maior a durabilidade, menor a exploração de recursos naturais (renováveis ou não), menor o consumo de água e de energia, menor o teor de poluentes gerados na fabricação, e no transporte das matérias-primas, produtos e refugos.

## AMBIENTES

Os ambientes de **uma edificação** devem ser adequadamente dimensionados de forma a possibilitar o desempenho dos usos e das atividades para os quais foram destinados. Ou seja, a função preponderante determinará o dimensionamento mínimo dos compartimentos e as necessidades de conforto a serem atendidas, sendo distintas aos espaços de permanência prolongada (de uso constante) e aos espaços de permanência transitória (de uso ocasional ou temporário).

É recomendado que os **COEs** determinem requisitos locais especificamente para os elementos que compõem a interface público-privada das edificações (fachadas, acessos, muros e demais vedações externas) e que orientem os profissionais a cumprirem as normativas e regulamentos técnicos, com destaque às que impactam **áreas de uso público** e **áreas de uso comum** (ou de uso coletivo) das edificações.

Para cada componente do ambiente construído, há requisitos específicos a serem cumpridos, como nos vãos e corredores de circulação e passagem, enquanto espaços de aglomeração de pessoas. Isto é, são as áreas de uso público e de uso coletivo que exigem o atendimento às normas e instruções técnicas para que haja uma evacuação segura em caso de emergência de incêndio, a exemplo das **instruções técnicas dos corpos de bombeiros de cada estado**.

• **Áreas de uso comum (ou áreas de uso coletivo):**  
são as áreas de acesso e as demais áreas de uso coletivo no interior do lote (terreno) ou da edificação; como as áreas de lazer e áreas para estacionamento e garagem de veículos, as quais são compartilhadas pelos condôminos de uma edificação residencial multifamiliar, por exemplo.

• **Áreas de uso privativo (ou área útil privativa):**  
são as áreas do imóvel em que o proprietário tem total domínio, sendo compostas pelo perímetro que contorna externamente as paredes dos ambientes internos (cobertos ou descobertos), sendo de uso privativo e exclusivo do proprietário; é a área resultante do cálculo da área do piso interno às paredes ou vedações externas.

## FACHADAS, COBERTURAS E SEUS ELEMENTOS

As fachadas, as coberturas e os sistemas de vedação externa das edificações, bem como demais partes envoltórias de uma edificação, serão de livre composição, desde que sejam observados os **parâmetros urbanísticos** estabelecidos por legislação municipal e asseguradas as condições de estabilidade, segurança, luminosidade e isolamento; além do conforto térmico (como de aquecimento ou de ar condicionado) e conforto acústico (de atenuação acústica ou de proteção a ruídos externos), com tudo sendo executado dentro das normas e regulamentos técnicos brasileiros.

• **Lembrando que, de acordo com o Código Civil brasileiro:**

*“Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio (1,50 m) do terreno vizinho.*

*§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares,*

*não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros (75 cm).*

*§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso”.*

- São componentes da interface público-privada da edificação
- Relação direta com o atendimento aos parâmetros urbanísticos
- Devem atender às normas, regulamentos e instruções técnicas brasileiras
- Demais critérios a cargo do profissional técnico responsável

É recomendado que a composição das edificações seja, sempre que possível, integrada ao conjunto construído existente, formado pelas edificações e outros elementos construídos no entorno, e à paisagem que o circunda.

São exceções à livre composição, as fachadas e coberturas (e demais componentes construtivos e arquitetônicos) de edificações tombadas e de imóveis que integram áreas, sítios ou paisagens de interesse à preservação histórica e cultural. Nestes casos específicos, quaisquer intervenções

ou obras na edificação devem atender às exigências dos **órgãos competentes de salvaguarda e de preservação do patrimônio histórico e cultural das instâncias municipal, estadual e/ou federal.**

Os elementos das fachadas, como beirais, marquises, toldos, *brises soleil*, varandas, sacadas, elementos decorativos, de proteção, entre outras saliências, podem exigir regramento municipal específico, principalmente quando houver a projeção de tal elemento no recuo frontal, nos afastamentos laterais ou no alinhamento predial. Cabe o estabelecimento de limites para tais projeções, sobretudo na proximidade das divisas de lote e no logradouro público.

As orientações e definições para os **elementos em balanço e em projeção** ficam também à critério do órgão público municipal. Sugere-se que integrem o COE, seguindo as premissas apresentadas neste guia, quanto à redação e à adequada coerência com a legislação urbanística vigente no município em questão.

Nos casos em que a legislação municipal de uso e ocupação do solo permitir edificações

construídas sobre o alinhamento frontal do lote, sugere-se que sejam adotadas medidas para a segurança ao trânsito de pedestres no passeio público; como a previsão da condução e escoamento de águas pluviais através de calhas e dutos embutidos ao sistema público de drenagem (quando houver), ou embutido sob o passeio até a sarjeta, ou ao reservatório de coleta das águas pluviais para uso não potável.

Cabe a ressalva ao estabelecimento de exigência das **alturas máximas** (ou *gabarito*) das edificações. Ou seja, para além das regulações em nível municipal, constantes no zoneamento, a definição de limites de altura para edificações extrapola a competência do poder público local, devido ao necessário resguarde do **espaço aéreo**, em atendimento: (1) às disposições do COMAER (Comando da Aeronáutica), conforme os planos básicos das zonas de proteção dos aeródromos e heliportos da ANAC (Agência Nacional de Aviação Civil); e (2) às determinações da ANATEL (Agência Nacional de Telecomunicações), conforme os planos de proteção dos canais de micro-ondas de telecomunicações.

## ESTRUTURAS, PAREDES E PISOS

As estruturas, paredes e os sistemas de vedação interna dos ambientes de uma edificação são constituídos por elementos que devem garantir estabilidade e segurança construtiva, os quais devem ser projetados e executados conforme as **normas técnicas brasileiras**. Durante a sua execução, os materiais e componentes devem ser submetidos ao controle tecnológico, garantindo a conformidade com o projeto. São sistemas que possuem a finalidade de vedação, podendo conter as tubulações das instalações prediais.

- *Não são componentes da interface público-privada da edificação*
- *Não tem relação direta com o atendimento aos parâmetros urbanísticos*
- *São elementos internos da edificação, logo estão sob responsabilidade e à critério do profissional técnico responsável*
- *Devem atender às normas, regulamentos e instruções técnicas brasileiras*

## ABERTURAS, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

A implantação da obra no terreno, sua localização e as dimensões de aberturas de portas e de janelas devem favorecer a insolação, a ventilação e a renovação de ar natural dos ambientes internos da edificação, considerando a zona bioclimática em que se localiza o imóvel e as características locais, do entorno e da vizinhança.

A iluminação e a ventilação natural do ambiente são essenciais para o alcance de conforto ambiental e para a saúde física e psíquica de usuários e ocupantes, além de contribuir na redução do consumo de energia elétrica - seja na iluminação ou na climatização artificial. Vãos e aberturas para iluminação e ventilação natural ou mecânica devem ser projetados atendendo as diretrizes das normas técnicas específicas.

- *Não são componentes da interface público-privada da edificação*
- *Não tem relação direta com o atendimento aos parâmetros urbanísticos*
- *São elementos internos da edificação, logo estão sob responsabilidade e à critério do profissional técnico*

Assim, recomenda-se que a indicação de medidas e dimensionamentos referentes às aberturas para iluminação e ventilação respeitem as normas técnicas brasileiras e demais legislações federais, a fim de estabelecer uma harmonização nos regramentos e diretrizes dos Códigos de Obras e Edificações e mitigar a sobreposição de regras.

## PORTAS E VÃOS DE PASSAGEM

Vãos de passagens e portas, quando em compartimentos de uso público, de uso coletivo, ou quando forem integrantes de rotas acessíveis, devem atender aos dispositivos da **Lei Federal nº 13.146**, de 6 de julho de 2015, que instituiu o Estatuto da Pessoa com Deficiência, e aos requerimentos da **norma técnica da ABNT NBR 9050:2015 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos)**.

A quantidade e a largura das portas destinadas ao acesso (entrada e saída) de uso público ou coletivo devem ser dimensionadas em

• Conforme o ***Estatuto da Pessoa com Deficiência - Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015***, que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência:

**“Art. 44.** Nos teatros, cinemas, auditórios, estádios, ginásios de esporte, locais de espetáculos e de conferências e similares, serão reservados espaços livres e assentos para a pessoa com

deficiência, de acordo com a capacidade de lotação da edificação, observado o disposto em regulamento”.

**“Art. 56.** A construção, a reforma, a ampliação ou a mudança de uso de edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo deverão ser executadas de modo a serem acessíveis”.

- *Não são componentes da interface público-privada da edificação*
- *Não tem relação direta com o atendimento aos parâmetros urbanísticos*
- *São elementos internos da edificação, logo estão sob responsabilidade e à critério do profissional técnico responsável*
- *Devem atender às normas, regulamentos e instruções técnicas brasileiras*

função do cálculo de lotação da edificação, de acordo com os parâmetros e a fórmula de cálculo das instruções do corpo de bombeiros.

As portas corta-fogo, dotadas de fechamento automático e ferragens especiais, são utilizadas para proteger as rotas de fuga em caso de emergência de incêndio, usadas para o fechamento de aberturas em paredes corta-fogo, isolando escadas de emergência, antecâmaras, saídas de emergência, casas de máquinas, dentre outros ambientes com função técnica ou de segurança.

## CIRCULAÇÕES E CORREDORES DE PASSAGEM

As circulações têm importância fundamental para efetivar o direito de ir e vir das pessoas, e ordenar os fluxos internos nas edificações.

Devem atender aos dispositivos da Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, que instituiu o Estatuto da Pessoa com Deficiência, e aos requerimentos da NBR 9050:2015 (ABNT), bem como permitir adequada evacuação na ocorrência de uma possível emergência de incêndio, conforme as instruções do **corpo de bombeiros**.

- *Não são componentes da interface público-privada da edificação*
- *Não tem relação direta com o atendimento aos parâmetros urbanísticos*
- *São elementos internos da edificação, logo estão sob responsabilidade e à critério do profissional técnico responsável*
- *Devem atender às normas, regulamentos e instruções técnicas brasileiras*

## CIRCULAÇÃO VERTICAL - ESCADAS, RAMPAS E ELEVADORES

A acessibilidade universal, enquanto direito que garante às **pessoas com deficiência, ou com mobilidade reduzida**, viverem de forma independente, possibilita as condições necessárias para utilização dos espaços e edificações com segurança e autonomia; bem como exige a eliminação das barreiras arquitetônicas que possam limitar ou impedir a livre circulação.

- Não são componentes da interface público-privada da edificação
- Não tem relação direta com o atendimento aos parâmetros urbanísticos
- São elementos internos da edificação, logo estão sob responsabilidade e à critério do profissional técnico responsável

• **Estatuto da Pessoa com Deficiência** - Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, que **institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência**:

“Art. 32. Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, a pessoa com deficiência ou o seu responsável goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, observado o seguinte:

I - reserva de, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais para pessoa com deficiência;

II - (VETADO);

III - em caso de edificação multifamiliar, garantia de acessibilidade nas áreas de uso comum e nas unidades habitacionais no piso térreo e de acessibilidade ou de adaptação razoável nos demais pisos;

IV - disponibilização de equipamentos urbanos comunitários acessíveis;

V - elaboração de especificações técnicas no projeto que permitam a instalação de elevadores”.

Os edifícios construídos com mais de um pavimento, à exceção das habitações unifamiliares, deverão atender às especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de equipamento eletromecânico de deslocamento vertical para uso de pessoas com deficiência (ou mobilidade reduzida).

Na instalação dos elevadores (ou qualquer outro equipamento eletromecânico de transporte vertical), deverão ser observados os requisitos previstos nas respectivas normas de acessibilidade e normas técnicas

brasileiras; os quais dependerão do número de pavimentos, independentemente de sua destinação, atendendo ao cálculo de tráfego fornecido pela instaladora dos elevadores ou das escadas rolantes.

Vale destacar que, no caso específico das edificações de uso público, espaços de uso coletivo e unidades habitacionais de empreendimentos de interesse social, é obrigatório garantir a acessibilidade nas áreas de uso comum e privativas à edificação.

# 4.3

## Sobre as instalações prediais

O planejamento e a concepção dos *projetos complementares* das instalações prediais, com relação aos métodos de construção e de instalação, bem como à escolha de materiais, equipamentos e tecnologias, possibilitam a amplificação da utilização de inovações e a promoção da sustentabilidade no ambiente construído.



A concepção e as especificações dos projetos complementares das instalações prediais devem contribuir para a eficiência energética e a racionalidade no uso dos recursos ambientais, desde a concepção, construção, instalação, até a utilização.

**As instalações prediais devem atender às normas técnicas brasileiras específicas a cada sistema, às determinações municipais e às exigências e compatibilizações de prestadoras e/ou concessionárias dos serviços públicos correspondentes.** Sugere-se que, na redação do **COE**, as instalações e sistemas prediais não sejam abordadas sob o viés projetual e/ou técnico, uma vez que dispõem de normativas específicas que já os regulamentam.

## INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas são destinadas a distribuir a energia elétrica de forma segura e controlada na edificação, conforme projeto complementar específico, elaborado dentro de padrões descritos em normas técnicas brasileiras; e deve ser analisado pela prestadora ou concessionária deste serviço público no município.

Os projetos devem privilegiar soluções **de forma a reduzir** o consumo de energia **por meio** da utilização de iluminação e ventilação naturais e de sistemas alternativos de aquecimento de água. A economia de energia deve também ser considerada para aparelhos e equipamentos utilizados durante a execução da obra e no uso futuro da edificação.

## INSTALAÇÕES DE ÁGUA E ESGOTO

As instalações hidráulicas de **água potável** são constituídas por conjuntos de tubos, conexões, válvulas, reservatórios, medidores, equipamentos eletromecânicos, peças de utilização e outros componentes, que são designados a conduzir água fria potável da fonte de abastecimento aos pontos de utilização; o que mantém o padrão de potabilidade, de forma direta (quando a água provém diretamente da fonte de abastecimento) ou indireta (quando a água provém de um reservatório da própria edificação).

Os sistemas de instalação de água devem ser preservados contra o risco de contaminações e devem obedecer às respectivas normas técnicas. Suas tubulações, caso forem enterradas, devem trabalhar em

cota superior a eventuais tubulações de esgoto, e as paredes de tubos e registros não devem apresentar poros ou cavidades que favoreçam sua contaminação.

O **reuso** da água para fins não potáveis deve ocorrer após seu tratamento, obedecendo à legislação vigente, aos parâmetros de qualidade de água para usos restritivos não potáveis e realizados por técnico ou empresa especializada.

As instalações hidráulicas de **água não potável** são destinadas a conduzir água não potável do ponto de captação da edificação ao ponto da prestadora, concessionária do serviço público ou ponto de tratamento.

As instalações hidráulicas de **combate a incêndio** são destinadas a conduzir água da fonte de abastecimento aos pontos de utilização de forma direta (quando a água provém diretamente da fonte de abastecimento) ou indireta (quando a água provém de um reservatório do edifício).

Para a racionalização do consumo de água nas edificações, recomenda-se que os sistemas hidrossanitários disponham de aparelhos economizadores, como torneiras com crivos ou com fechamento automático;

e que as bacias sanitárias tenham volume de descarga reduzido, dentre outras especificações das normas técnicas de desempenho.

Para que os **sistemas de esgotamento sanitário** sejam completos, é necessário que disponham da rede de coleta e também de estação para seu tratamento. O tratamento individualizado do esgoto, na ausência da rede pública, é uma medida essencial à saúde da população. Do contrário, a carga de esgotos é despejada in natura diretamente no meio ambiente.

## IMPERMEABILIZAÇÃO, DRENAGEM E ÁGUAS PLUVIAIS

Os **sistemas de impermeabilização** são os conjuntos de operações e de técnicas construtivas cuja finalidade é proteger construções contra a ação deletéria de fluidos ou vapores e da umidade em áreas molhadas.

As **instalações de drenagem** são compostas por ramais de tubulação destinados a coletar as águas de chuva para o sistema público de coleta, de forma mecânica ou automatizada.

O **Código Civil** limita o direito de construir ao ressalvar o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos relacionados.

Portanto, há limites ao exercício do **direito de construir** nos imóveis, seja frente ao direito dos vizinhos (a exemplo da abertura de janelas ou do despejo de águas pluviais sobre propriedades vizinhas), seja com relação ao direito coletivo e o resguarde dos espaços públicos (a exemplo da submissão de análise e aprovação do projeto de edificação aos regramentos municipais constantes nos COEs).

• *É importante resgatar, ainda, que, de acordo com o **Código Civil brasileiro**:*

*“Art. 1.288. O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarcem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior.*”

*Art. 1.289. Quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas, correrem dele para o inferior, poderão dono deste reclamar que se desviem, ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer.*

*Parágrafo único. Da indenização será deduzido o valor do benefício obtido.*

*Art. 1.290. O proprietário de nascente, ou do solo onde caem águas pluviais, satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir, ou desviar o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores.*

*Art. 1.291. O possuidor do imóvel superior não poderá poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores; as demais, que poluir, deverá recuperar, ressarcindo os danos que estes sofrerem, se não for possível a recuperação ou o desvio do curso artificial das águas.”*

# 5.

## SUGESTÕES, CONCEITOS E DEFINIÇÕES VISANDO MODERNIZAR E HARMONIZAR AS DIRETRIZES DOS CÓDIGOS DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

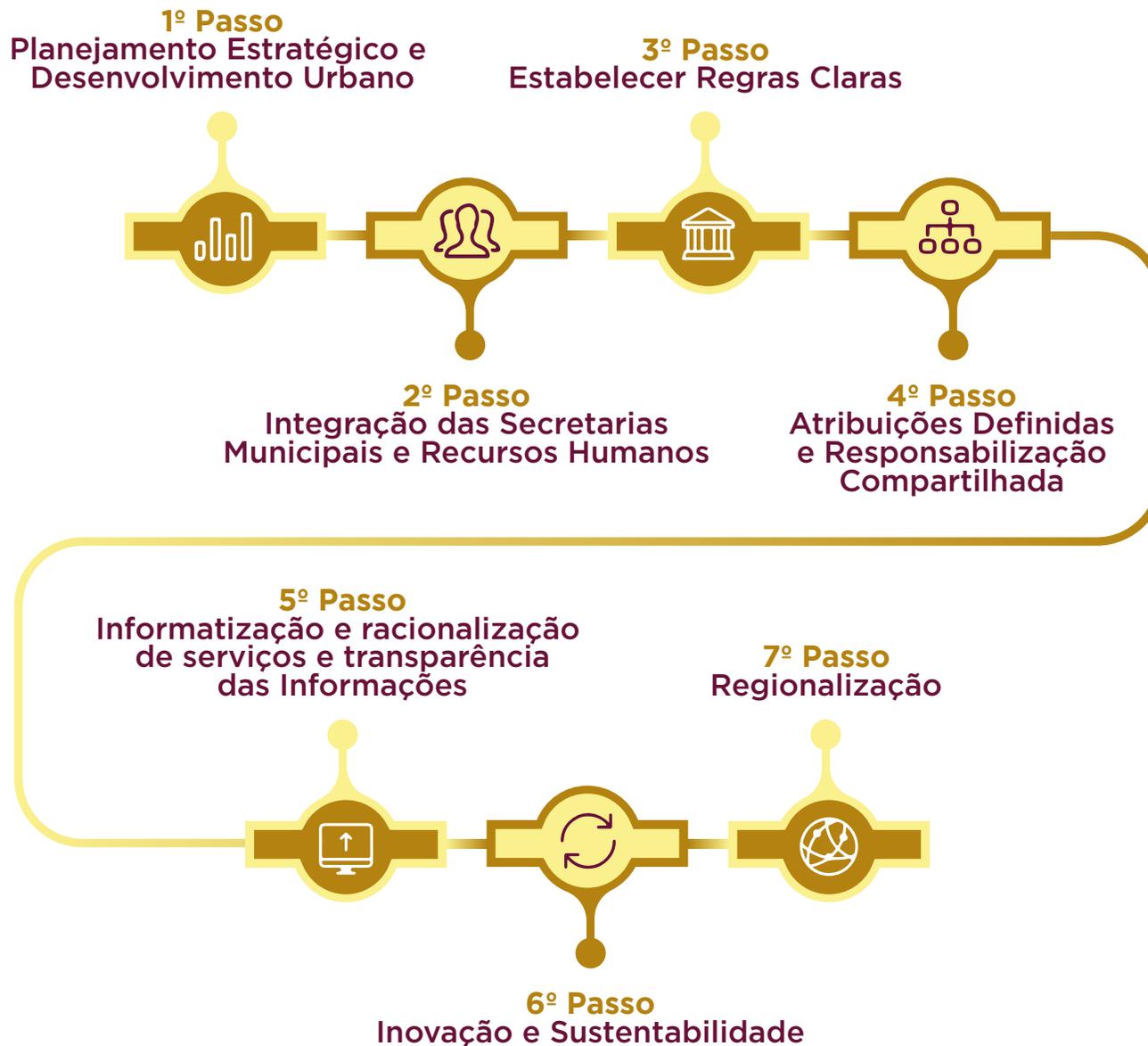
A partir da análise de **Códigos de Obras e Edificações** de municípios brasileiros, foi possível identificar convergências e divergências relacionadas às definições dos regramentos para a execução das obras; ao detalhamento constante na redação legal; aos conceitos, tipologias e nomenclaturas utilizados; aos objetivos e premissas; formas de aplicação de penalidades; definições quanto aos procedimentos administrativos para os licenciamentos; adoção (ou não) do uso de tecnologias para a tramitação dos processos, dentre outros.

A análise comparativa possibilitou também a identificação de **boas práticas** já adotadas pelos municípios, que podem servir como referência para outros que estejam em busca da modernização das leis e de seus processos de licenciamentos urbanísticos.

Vale destacar que existem particularidades locais a cada município que impactam significativamente na tentativa de harmonizar o conteúdo dos **COEs** em âmbito nacional. Além da grande diversidade regional, outros aspectos devem ser considerados, como: porte populacional; demanda de mercado; cultura construtiva local; capacidade técnica da gestão municipal; necessidade de reestruturação (e/ou atualização) da **legislação urbanística e ao engajamento das partes envolvidas neste processo, seja do poder público municipal, da câmara legislativa ou dos profissionais das áreas Arquitetura, Engenharia e Construção.**

Assim, é muito importante que o conteúdo e as sugestões propostas neste guia não sejam analisados de forma isolada ou aplicados sem observar as características e do contexto de cada município.

Norteados pela experiência vivenciada por outros municípios, este guia apresenta a seguir um passo a passo para facilitar o entendimento de **como iniciar** o processo de revisão e de atualização dos **Códigos de Obras e Edificações**. A intenção é demonstrar que essa mudança não acontece de forma isolada, e depende de um conjunto de ações que demandam de um planejamento estratégico de longo prazo, estruturado pelo agente público municipal.



### 1º Passo

## Planejamento estratégico de desenvolvimento urbano

Assim como qualquer ato público, o processo de elaboração (ou de revisão) do **Código de Obras e Edificações (COE)** deve ocorrer de forma ordenada, participativa e colaborativa. O primeiro passo é comunicar a Câmara dos Vereadores Municipal a intenção de realizar uma possível alteração/adequação da lei vigente. Na sequência, é imprescindível garantir que as novas proposições estejam em consonância com as legislações federais, estaduais e municipais afeta ao tema - especialmente aquela que dispõe sobre as diretrizes da política urbana.



### 2º Passo

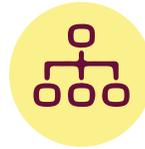
## Integração das secretarias municipais e recursos humanos

Para promover o devido processo é necessário verificar a disponibilidade orçamentária e de recursos humanos da gestão municipal. Afinal, serão horas de dedicação à elaboração do texto legislativo por meio de articulação entre diferentes secretarias e outros órgãos envolvidos na temática, como conselhos municipais, comitês, etc.

### 3º Passo

#### Estabelecer regras claras

A proposta de redação do conteúdo do **COE** deve ser elaborada de forma clara e objetiva, visando assegurar que os regramentos e os procedimentos sejam definidos com maior segurança jurídica para todas as partes envolvidas. Uma linguagem acessível garante maior legibilidade e evita interpretações subjetivas, reduzindo conflitos, prazos de análises, embargos ou até mesmo a paralisação das obras.



### 4º Passo

#### Atribuições definidas e responsabilização compartilhada

É importante que a redação do **COE** explicita que cada etapa do processo de licenciamento seja atribuída a quem lhe é de direito, ou seja: ao agente público, cabe analisar e fiscalizar a execução do projeto e da obra à luz dos parâmetros urbanísticos locais, respeitando aspectos ambientais, culturais, de segurança, de acessibilidade e da relação da edificação com o seu entorno, o logradouro público e os lotes vizinhos.

**Aspectos internos das áreas privativas da edificação devem ficar a critério e sob responsabilidade do proprietário, do autor do projeto e do responsável pela obra, atendendo aos dispositivos legais vigentes e às normas técnicas brasileiras.**

### 5º Passo Informatização e racionalização de serviços e transparência das informações

Considerando que o **COE** também aborda os procedimentos administrativos, é imprescindível avaliar a capacidade da gestão municipal quanto à disponibilidade de recursos orçamentários, humanos e de infraestrutura para implementar um sistema online informatizado, que permita racionalizar os processos internos e possibilite a consulta das informações e o acompanhamento dos protocolos, servindo como canal de atendimento ao cidadão e de prestação de serviços municipais digitalizados.



### 6º Passo Inovação, Governança Social e Sustentabilidade

Outro ponto relevante para ser tratado no **COE** é fomentar a adoção de medidas de sustentabilidade, economia de recursos naturais e adoção de tecnologias de melhor desempenho e eficiência nos processos e nos ambientes construídos.

### 7º Passo Regionalização

É interessante avaliar a possibilidade da redação do COE conter a denominação dos processos e dos procedimentos administrativos equalizada às demais regiões do país. Este intercâmbio é salutar para a melhoria do ambiente de negócios em âmbito nacional, respeitando-se os conceitos e termos regionais *(este guia trará alguns exemplos destas diferenças que poderão servir como subsídio ao texto legislativo)*.



# COMO ESTÁ DISPOSTO O CONTEÚDO DA MINUTA-MODELO PARA UM CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Nesta área branca das páginas, estará disposto o conteúdo desenvolvido como **Guia Orientativo de Boas Práticas para Códigos de Obra e Edificações**.

Inicialmente, foi proposta uma estrutura básica de temas relevantes para serem abordados no **Código de Obras e Edificações (COE)**, subdivididos em Capítulos e Seções.

Trata-se de um sumário, construído a partir da comparação e equalização dos itens mais adotados pelos municípios analisados.

Na sequência, os **Capítulos** e **Seções** serão detalhados, contendo descrições e explicações sobre os temas abordados.

## BOX CINZA

*Aquilo que estiver descrito neste box cinza corresponde à **sugestão de texto**, desenvolvido para auxiliar no desenvolvimento de uma **MINUTA de Código de Obras e Edificações**, que também consta anexa a este guia orientativo.*

**Atenção: Este texto sugestivo não é para ser meramente copiado!!!**

*Deve servir para balizar alterações, supressões e/ou inclusões de redação nas legislações vigentes dos municípios que buscam iniciar um processo de revisão e de atualização das legislações atuais com o objetivo de promover a modernização, a simplificação e a racionalização dos licenciamentos de obras.*

## BOX AMARELO

Os quadros amarelos trazem **pontos de atenção** que precisam ser observados em relação à interpretação ou utilização do texto sugerido pelo guia.

# ESTRUTURA BÁSICA DE UM SUMÁRIO SUGERIDO COMO BOA PRÁTICA PARA A MINUTA DE CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

<b>Capítulos</b>	<b>Seções</b>
<b>CAPÍTULO I</b> Das Disposições Preliminares	Seção I - Dos Objetivos Seção II - Dos Princípios e Premissas Seção III - Da Atualização
<b>CAPÍTULO II</b> Dos Direitos e Responsabilidades das partes envolvidas	Seção I - Do Poder Público Municipal Seção II - Do Proprietário ou Possuidor Seção III - Do Responsável técnico
<b>CAPÍTULO III</b> Do Licenciamento das obras	Seção I - Das Disposições Gerais Seção II - Do Fluxo do Processo de Licenciamento Seção III - Da Consulta Prévia Seção IV - Da Isenção ou dispensa de Licenciamento Seção V - Do Licenciamento de Obras ou Construção Subseção I - Do Licenciamento Simplificado Subseção II - Do Licenciamento de Projetos Especiais Subseção III - Do Licenciamento Convencional Subseção IV - Dos Exames Documentais e Da Análise do Projeto

---

**CAPÍTULO IV**  
Das Tipologias de Edificações

---

Seção VI - Do Licenciamento para Regularização  
Seção VII - Do Certificado de Conclusão de Obra

---

Seção I - Das Disposições Gerais  
Seção II - Da Edificação Residencial  
Seção III - Da Edificação Não Residencial  
Seção IV - Da Edificação de Uso Misto  
Seção V - Da Edificação de uso Especial

---

---

**CAPÍTULO V**  
Da Execução das Obras

---

Seção I - Das Disposições Gerais  
Seção II - Do Canteiro de Obras  
Seção III - Do Preparo do Terreno e escavações  
Seção IV - Da Acessibilidade  
Seção I - Das Disposições Gerais  
Seção II - Da Notificação  
Seção III - Do Auto de Infração  
Seção IV - Das Multas  
Seção V - Dos Embargos  
Seção VI - Da Interdição do Prédio ou Dependência  
Seção VII - Da Demolição  
Seção VIII - Dos Recursos

---

---

**CAPÍTULO IX**  
Das Disposições Finais

---



# 5.1

## CAPÍTULO I Das Disposições Preliminares

### SEÇÃO I - DOS OBJETIVOS

Este é o espaço do documento no qual será mencionado o objetivo de um **Código de Obras e Edificações (COE)** para cada localidade. Portanto, nesta seção é interessante indicar que o **COE** estabelece as normas e as condições para a execução de toda e qualquer obra, construção, reforma, modificação ou demolição de edificações.

Por se tratar de uma legislação que estabelece normas atinentes ao planejamento e desenvolvimento urbano, o **Código de Obras e Edificações do município** deve trazer apenas as diretrizes para execução de obras em geral, já estabelecendo que o detalhamento do processo de licenciamento será regulamento por decreto (ato do chefe do poder executivo).

A regulamentação do Código de Obras e Edificações pode se dar por meio de **um decreto** que é, por definição, um ato administrativo de competência exclusiva do **chefe do poder executivo**, utilizado para tratar de situações diversas abstratamente previstas, de modo expresso ou implícito, na lei.

Desta forma, o **poder executivo municipal** consegue manter os procedimentos de licenciamento de obras atualizados, acompanhando as inovações tecnológicas, as melhorias dos sistemas e os avanços sociais, sem necessitar de alterar a **legislação urbanística pertinente**.

### **LEI N. XXX/XXXX**

**“Institui o Código de Obras e Edificações do Município de XXXXX e dá outras providências”.**

O (a) Prefeito (a) Municipal de XXXXX, Estado do XXXXX, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de XXXXX aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

### **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

#### **SEÇÃO I - DOS OBJETIVOS**

**Art. XXX** O presente diploma legal institui o Código de Obras e Edificações do Município de XXXXX, estabelecendo normas gerais e condições para execução de toda e qualquer obra, construção, modificação ou demolição de edificações.

**Art. XXX** As siglas e os termos utilizados nesta Lei estão indicados nos Anexos, partes integrantes do Código de Obras e Edificações do Município XXXXX.

## SEÇÃO II - DOS PRINCÍPIOS E PREMISSAS

Considerando que o COE tem a atribuição de tornar os processos e procedimentos administrativos mais céleres e transparentes, este é o espaço para indicar a intenção do município de racionalizá-los, buscando modernização, informatização e, conforme possível, a digitalização.

## SEÇÃO II - DOS PRINCÍPIOS E PREMISSAS

**Art. XXX** O Código de Obras e Edificações do Município XXXXX 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;
- 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 III - DA ATUALIZAÇÃO

Os **Códigos de Obras e Edificações** de alguns municípios brasileiros determinam a criação de uma **comissão permanente** vinculada à prefeitura municipal para salvaguardar os interesses e a integridade daquilo que foi estabelecido em lei. Contudo, ao analisar algumas legislações mais recentes, verifica-se que a exigência por este dispositivo foi extinta no regramento de alguns municípios.

Portanto, antes de iniciar o estudo de novos regramentos municipais afetos ao tema, é importante consultar o **conselho responsável pelo planejamento urbano local para identificar se já existe, ou não, alguma comissão técnica (ou câmara temática)** que detenha conhecimento e/ou prerrogativa sobre tais políticas públicas. O intuito é salvaguardar qualquer revisão e/ou alteração dos termos estabelecidos, garantindo a isonomia e manutenção dos objetivos e premissas desenhadas para o novo COE.

### SEÇÃO III - DA ATUALIZAÇÃO

**Art. XXX** O Código de Obras e Edificações do Município XXXXX 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.

**Parágrafo Primeiro.** 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.

**Parágrafo Segundo.** 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.

Ademais, considerando que uma das premissas da atualização dos COEs é a racionalização dos processos, é importante que os conselhos, as comissões e a gestão pública como um todo, promovam a integração entre as secretarias e órgãos licenciadores municipais, com o objetivo de promover melhorias nos procedimentos administrativos do poder público.

É relevante também realizar um esforço para promover engajamento e participação de profissionais e entidades das áreas de **Arquitetura e Engenharia**, demonstrando que as mudanças do **COE** impactam diretamente na responsabilidade técnica e na qualidade dos serviços que deverão ser apresentados pelos arquitetos e engenheiros aos órgãos públicos.

# 5.2

## CAPÍTULO II Dos Direitos e Responsabilidades das Partes Envolvidas

Junto aos capítulos iniciais do **Código de Obras e Edificações**, sugere-se que sejam esclarecidos quais são os direitos e deveres de todas as partes envolvidas no processo de licenciamento de obras.



## SEÇÃO I - Do Poder Público Municipal

Ao **poder público municipal** compete estabelecer e implementar as regras do licenciamento de obras, observando a **legislação urbanística municipal**, além de outras leis e normativas estaduais e federais pertinentes.

Compete ao **município** também fiscalizar e fazer cumprir as disposições previstas na **legislação urbanística**, garantir a ordem, a segurança, a preservação dos recursos naturais e culturais, o bem-estar e o desenvolvimento socioeconômico sustentável da cidade.

Em atenção ao **princípio da publicidade na administração pública**, faz-se necessário que o **poder público municipal** disponibilize, de forma clara e acessível, todas as informações constantes no **Código de Obras**, bem como em outras normas da legislação do **município**.

### CAPÍTULO II - DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS

#### SEÇÃO I - DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

**Art. XXX** 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.

**Art. XXX** 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. XXX** 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;
- II. licenciar obras e edificações em geral, nos termos desta Lei Municipal e demais normas legais e regulamentares atinentes;
- III. 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;

Importante registrar que o município não deve se responsabilizar por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, da execução ou da utilização da obra ou da edificação.

IV. fiscalizar obras de toda natureza podendo, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e tomar outras providências;

V. expedir o “Habite-se”;

VI. aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis para quem venha a descumprir as normas deste Código ou de qualquer legislação urbanística municipal;

VII. 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.

### VOCÊ SABIA?

O “Habite-se” tem várias denominações, tais como: Certificado de Conclusão; Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras, ou Baixa de Construção.

## SEÇÃO II - DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Proprietário ou possuidor é aquele que, sendo pessoa física ou jurídica, detém o direito de uso de um imóvel e a aptidão legal de solicitar à **prefeitura** uma autorização para a execução de uma obra.

A diferença entre proprietário e possuidor está no direito sobre a posse do imóvel: o proprietário detém o título de propriedade do imóvel registrado em cartório; já o possuidor, tem o direito ao uso do imóvel, dependendo do cumprimento de exigências legais para ser declarado possuidor.

Destaca-se que, o proprietário ou o responsável do imóvel, responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação, por parte do **município**, em reconhecimento do direito de propriedade.

## SEÇÃO II - DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

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

**Art. XXX** 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, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;
- 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;

É dever do proprietário do imóvel, ou de seu sucessor a qualquer título, assegurar a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade, observando o que foi licenciado.

Ainda, cabe ao proprietário ou possuidor do imóvel, dar condições para que o **poder executivo municipal** possa realizar vistorias e fiscalizar obras e edificações, garantindo o acesso do **executivo municipal** à documentação técnica pertinente.

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

VI. responder pelos danos e prejuízos causados em função da manutenção e estado das edificações, instalações e equipamentos;

VII. 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;

VIII. 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;

IX. 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

São considerados responsáveis técnicos pelo projeto ou pela obra, profissionais e/ou empresas, atuantes nas **áreas de Arquitetura, Engenharia e Construção**, legal e tecnicamente habilitados, e com situação regular perante os respectivos **conselhos de classe**.

Os profissionais responsáveis pelo projeto, execução, implantação, licenciamento e utilização das edificações deverão apresentar os registros de anotação de responsabilidade técnica (ART/RRT) e atuar com base na ética profissional e em estrita observância aos parâmetros legais, cujo conhecimento é de sua inteira responsabilidade.

A **responsabilidade técnica** pode ser substituída ou assumida simultaneamente, por dois ou mais profissionais, que serão solidariamente responsáveis. Para ambos os casos, devem ser apresentados os registros de anotação de responsabilidade técnica de todos os profissionais envolvidos no processo.

## SEÇÃO III - DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

**Art. XXX** 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.

**Art. XXX** 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. XXX** 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, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;

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. XXX** 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.

**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, função ou emprego público.

## Responsável Técnico e Autor do Projeto

O **responsável técnico e autor do projeto** é o profissional e/ou empresa, legal e tecnicamente habilitado, com situação regular perante o **conselho de classe**, que responde, exclusivamente, pelo conteúdo disposto nas peças gráficas, memoriais descritivos, estudos, relatórios e demais dados técnicos necessários para a execução das obras.

A conformidade dos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do **responsável técnico e autor do projeto**, que deverá empregar corretamente os parâmetros urbanísticos, legais e normas técnicas gerais e específicas da construção, cujo conhecimento é de sua inteira responsabilidade.

## Responsável Técnico pela Obra

O responsável técnico pela obra, desde seu início até sua total conclusão, responde pela fiel execução do projeto previamente aprovado pela municipalidade, bem como pela correta execução da obra e adequado emprego de materiais, tecnologias, elementos, componentes, instalações e sistemas que a compõem, em obediência às normas técnicas gerais e específicas da construção, cujo conhecimento é de sua inteira responsabilidade.

**Independentemente daquilo que estiver descrito no Código de Obras e Edificações, o responsável técnico também responde a qualquer irregularidade nas seguintes legislações federais:**

O **Código de Defesa do Consumidor** (Lei N° 8.078, de 11 de setembro de 1990), estabelece no art. 12, que o responsável técnico responde pela reparação dos danos causados aos consumidores, por defeitos decorrentes de projeto e construção, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

O **Código Penal** (Lei Federal nº 2.848/1940), estabelece no art. 184, o crime de violação de direitos autorais na reprodução total ou parcial de projeto de autoria de outro profissional da área; e no art. 299, crime de falsidade ideológica pela declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de alterar a verdade sobre o fato.

# 5.3

## CAPÍTULO III Do Licenciamento de Obras

### SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

*As obras em edificações existentes e as construções de novas edificações devem ser precedidas de uma autorização emitida pelo poder público municipal, que dependerá de sua localização, porte, uso pretendido, parâmetros urbanísticos, impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno, dentre outros aspectos.*

É neste capítulo que o Código de Obras deve definir quais são as modalidades para a tramitação do processo de emissão das licenças municipais, indicando quais as tipologias de obras que devem (ou não) ser precedidas da licença pela prefeitura.

A licença autoriza o início (ou a continuidade) de uma obra de construção civil, desde que esteja em conformidade com o projeto arquitetônico, correspondente à licença emitida pela autoridade municipal e demais órgãos externos à prefeitura, que possuem a incumbência de emitir autorizações e/ou licenças complementares, caso sejam necessárias.

## **CAPÍTULO III - DO LICENCIAMENTO DE OBRAS**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. XX** O licenciamento municipal de obras condiz à autorização emitida pelo órgão municipal responsável para o início ou a continuidade de uma obra de construção civil.

**Art. XX** São documentos de autorização municipal para obras.

- I. Alvará de Construção;
- II. Alvará de Reforma;
- III. Alvará de Demolição;
- IV. Alvará de Regularização de Obra; e
- V. Alvará de Regularização de Edificação;

**Parágrafo primeiro.** É obrigatório o alvará para início ou continuidade de toda e qualquer obra.

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

## DAS MODALIDADES DE LICENCIAMENTO E CATEGORIAS DE ALVARÁ

O processo de licenciamento para execução de obras e construções corresponde a um conjunto de procedimentos administrativos que são necessários para a obtenção da licença que será emitida pela prefeitura ao requerente, na forma do documento de “ALVARÁ” (ou outra denominação semelhante).

As categorias de alvarás disponibilizadas dependerão do tipo de obra licenciada:

**(A) Alvará de Construção:** autorização para construção de nova edificação;

**(B) Alvará de Reforma:** autorização para executar obras parciais em edificações pré-existentes e em situação regular, com ou sem acréscimo de área construída (ampliação), inclui *retrofits* e intervenções diversas em imóveis tombados ou com interesse de preservação histórica, cuja identificação prévia do imóvel deve indicar a necessidade de anuência ou tramitação complementar do processo junto dos

órgãos responsáveis pela salvaguarda do patrimônio;

**(C) Alvará de Demolição:** autorização para proceder à demolição de obras ou de edificações existentes, construídas sem licença municipal ou em desacordo com a legislação;

**(D) Alvará de Regularização de Obra:** regularização de obras em execução, ou iniciadas sem a autorização municipal prévia (sem a concessão do alvará), mas que atendem ao zoneamento urbano e aos parâmetros urbanísticos, definidos pela legislação municipal; e

**(E) Alvará de Regularização de Edificação:** regularização de edificação construída à revelia, sem prévia autorização municipal (sem Alvará) que não atenda ao zoneamento e aos parâmetros urbanísticos definidos pela legislação municipal à época de sua construção.

A requisição dos alvarás pode ser definida a partir da área e da tipologia do uso principal da edificação (se residencial ou não residencial). Podendo utilizar, por sua vez, área construída total da edificação (m<sup>2</sup>) ou pelo porte construtivo da edificação (área privativa - m<sup>2</sup>).

Sugere-se que as modalidades de licença sejam estabelecidas no Código de Obras. No entanto, recomenda-se que sua regulamentação e o detalhamento processual das diferentes modalidades sejam definidos por um decreto municipal (ou outro ato legal similar).

Minimamente, recomenda-se que os municípios estabeleçam quatro modalidades de licenciamento, da mais simplificada à mais completa, diferenciadas, principalmente, pelos requisitos de análise a serem definidos a partir das tipologias das obras (área, usos, localização) e seus impactos a partir dos critérios legais de análise estabelecidos pela legislação municipal.

**Art. XX** São modalidades de licenciamento:

- I. Dispensa de Licenciamento (ou Isenção de Licença);
- II. Licenciamento Simplificado Declaratório;
- III. Licenciamento Convencional; ou
- IV. Licenciamento Especial (ou de Projetos Especiais).

**§ 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. XX** Para cada uma das modalidades o município estabelecerá o formato dos processos de licenciamentos, que poderá ser:

- I. autodeclaratório, realizado através do autosserviço;
- II. Convencional, realizado através de análise técnica específica.

Porém os processos de licenciamento licenças também podem se diferenciar pela forma de tramitação; online / digital ou meio físico; e pela forma de recebimento e processamento dos dados e dos documentos e de emissão da licença: auto declaratória (autosserviço) ou análise técnica.

De modo geral, as tipologias construtivas e de obras podem ser abrangidas pelas modalidades de licenças mínimas sugeridas a seguir:

- (A)** Dispensa de Licenciamento (ou Isenção da Licença Municipal);
- (B)** Licenciamento Simplificado Declaratório;
- (C)** Licenciamento Convencional; e
- (D)** Licenciamento Especial (ou de Projetos Especiais).

Para maiores informações sobre tais definições, consulte o Guia orientativo de boas práticas para obtenção de Alvarás de Construção.

## SEÇÃO II - DO FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

Independentemente da modalidade de licença, o processo básico de licenciamento segue as seguintes etapas e procedimentos administrativos:

- Cadastro do requerente e dos responsáveis técnicos na prefeitura;
- Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra;
- Licenciamento para Obra ou Construção;
- Comunicado de Término da Obra para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra ou Habite-se, no caso das edificações residenciais.

### SEÇÃO II - DO FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

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

- I. Cadastro do requerente, do responsável legal da obra ou construção e dos responsáveis técnicos na prefeitura;
- II. Consulta Prévia de Viabilidade e de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra;
- III. Licenciamento para Obra ou Construção;
- IV. Comunicado de Término da Obra, para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra.

## SEÇÃO III - DA CONSULTA PRÉVIA

As prefeituras podem disponibilizar a “Consulta Prévia de Viabilidade e Orientações Urbanísticas” como um procedimento preliminar ao licenciamento, que permite a obtenção de documento que denota a viabilidade da obra (ou construção) pretendida em determinado local e que traz um conjunto de orientações gerais, urbanísticas, normativas e processuais para o seu licenciamento.

A Consulta deve disponibilizar ao requerente todas as orientações necessárias sobre como será o processo subsequente de licença, quais são os documentos necessários, prazos, custos e quais são as normas legais, urbanísticas e técnicas a serem cumpridas para elaboração do projeto e sua submissão à análise municipal para aprovação.

Sugere-se que a obtenção da Consulta Prévia seja obrigatória e anterior à emissão do alvará, como forma de garantir maior segurança ao processo e maior qualidade ao projeto, agilizando a execução da obra licenciada.

### SEÇÃO III - DA CONSULTA PRÉVIA

**Art. XX** A Consulta Prévia de Viabilidade e Orientações Urbanísticas é o 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. XX** 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.

**Art. XX** A apresentação da Consulta Prévia será obrigatória para a emissão do alvará.

## SEÇÃO IV - DA ISENÇÃO OU DISPENSA DE LICENCIAMENTO

Os municípios podem dispensar determinadas obras da autorização municipal. São passíveis de isenção de licença as obras consideradas de *baixíssima complexidade*, a exemplo das seguintes:

- obras de reformas simples, sem intervenção em sistemas estruturais da edificação, sem acréscimo de paredes (ou outras estruturas internas), que não acarretem ampliações de área construída (ou alterações de parâmetros urbanísticos), sem mudança de uso da edificação;
- execução de reparos gerais destinados à conservação da edificação, que não implique alteração das dimensões do ambiente construído e que não necessitem de andaimes, como pinturas internas e externas, revestimentos de paredes e fachadas, execução de forro, substituição de piso, instalações elétricas e hidráulicas;

### SEÇÃO IV - DA ISENÇÃO OU DISPENSA DE LICENCIAMENTO

**Art. XX** Serão passíveis de isenção da licença municipal de obras apenas as obras de baixíssima complexidade.

**Parágrafo único.** São obras de baixíssima complexidade aquelas em que (...) *(aqui, o município poderá explicitar quais são as obras e poderá definir critérios quantitativos para especificá-las).*

**Art. XX** As obras serão dispensadas da licença desde que:

- 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;
- sejam dispensados de licenciamento ambiental;
- 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.

- execução de reparos na cobertura, com substituição da estrutura de cobertura, desde que não implique aumento da altura;
- execução (ou recuperação) de calçadas e passeios;
- execução (ou recuperação) de meio fio em logradouro público, sem alteração do alinhamento da caixa da via;
- construção (ou reconstrução) de muros;
- instalação do canteiro de obras;
- construção de abrigos para animais domésticos;
- escadas e rampas descobertas sobre terreno natural;
- execução de impermeabilização de laje;
- dentre outras à critério do município.

O município pode ainda definir alguns critérios quantitativos para especificar as obras que serão dispensadas da licença.

Todos os exemplos podem ser dispensados da licença desde que respeitados os parâmetros de uso e ocupação do solo no imóvel, de acordo com a legislação vigente; desde que sejam dispensados de licenciamento ambiental; e desde que não sejam obras e 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.

As demais obras que não podem ser dispensadas da licença municipal demandam a participação de profissionais tecnicamente habilitados e devidamente registrados nos conselhos de classe, para elaborar o projeto e executar a respectiva obra, podendo ser licenciadas na *modalidade simplificada*.

## SEÇÃO V - DO LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÃO

O licenciamento de obras ou construção pode ser nas modalidades: **isenção, simplificada, convencional** ou **especial**. Por sua vez a tramitação do processo pode ser dar em meio digital (online) ou em meio físico, enquanto que a emissão da licença pode ocorrer de forma autodeclaratória (autosserviço) ou após análise técnica (processo convencional).

### Modalidades sugeridas para o licenciamento de construção (obras e edificações)

- isenção,
- simplificada,
- convencional ou especial.

### Formas de tramitação do processo:

- meio digital (online);
- em meio físico,
- Híbrido (online e físico)

### Formas de emissão das licenças:

- autodeclaratória (autosserviço); ou
- após análise técnica (processo convencional).

## SEÇÃO V - DO LICENCIAMENTO DE OBRAS OU CONSTRUÇÃO

**Art. XX.** O licenciamento de obras ou construção pode se dar nas modalidades isenção, simplificada, convencional ou especial.

### Subseção I - Do Licenciamento Simplificado

**Art. XX** O licenciamento simplificado pode ser aplicado às obras de baixa complexidade e baixo impacto urbanístico, definidos por decreto municipal.

**Art. XX** 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.

## SUBSEÇÃO I - DO LICENCIAMENTO SIMPLIFICADO

As obras passíveis de obter licenças na modalidade simplificada são aquelas de *baixa complexidade* e de *baixo impacto urbanístico*, cujos critérios devem ser definidos localmente, por cada município – em razão da particularidade regional.

No intuito de estabelecer um entendimento comum, podem ser consideradas obras de reformas simples e a construção de edificações de baixa complexidade e de pequeno porte, desde que não incidam em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, com restrições ambientais e/ou urbanísticas, ou que não apresentem potencial de geração de impacto à vizinhança e/ou ao entorno.

Por mais simples que uma obra seja, há diferentes rigores necessários ao processo de licenciamento caso seja destinada a imóveis que apresentem alguma restrição de caráter ambiental, urbanístico, fundiário, dominial,

histórico-cultural, ou cujo porte construtivo e/ou nível de complexidade sejam consideráveis, ou ainda, caso haja impactos possivelmente gerados pela obra (ou pelo funcionamento da atividade na edificação).

Sugere-se que a simplificação seja permitida desde que o município exija, como contrapartida, que o requerente, o responsável pelo imóvel (responsável legal) e os responsáveis técnicos assumam total responsabilidade

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

**Art. XX** 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:

**Parágrafo único.** Para atestar a idoneidade mencionada no caput desse artigo, os requerentes deverão anexar ao processo de licenciamento declaração de atendimento às normas e legislação aplicável.

pela idoneidade da documentação apresentada para a análise e aprovação do projeto e o licenciamento da obra, bem como declarem completo atendimento às normas e à legislação aplicável relativa ao ato e ao direito de construir nas cidades.

A corresponsabilidade e a conformidade legal do projeto e da obra são firmadas em termos ou declarações de aceite que devem ser devidamente assinados - fisicamente ou digitalmente - pelos requerentes e anexados ao protocolo do serviço. **Com isto, recomenda-se que a modalidade simplificada seja, também, auto declaratória.**

A modalidade simplificada não exige o interessado da apresentação do projeto arquitetônico à prefeitura, que deve ser submetido à análise técnica após a emissão da licença, na etapa de monitoramento ou na própria fiscalização.

Um procedimento básico sugerido para ser incluso ao processo de licenciamento simplificado é o “Comunicado de Início de Obras”. É a partir do comunicado de início de execução da obra que poderá ser reali-

zada uma fiscalização aleatória pelo órgão municipal responsável. O agendamento e a realização de vistorias municipais podem ser atividades realizadas apenas em decorrência da concessão do próprio Alvará.

### **Regras básicas do Licenciamento simplificado**

**É para:** Para obras de reformas simples e a construção de edificações de *baixa complexidade* e de *baixo impacto urbanístico*;

**Não é para:** imóveis que apresentem alguma restrição de caráter ambiental, urbanístico, fundiário, dominial, histórico-cultural, ou cujo porte construtivo e/ou nível de complexidade;

Recomenda-se que a modalidade simplificada seja, também, auto declaratória.

Lembrando que, o requerente, o responsável pelo imóvel e os responsáveis técnicos (projeto e obra), assumem total responsabilidade por:

- apresentar documentação requerida para a análise da prefeitura municipal; e
- informar o início de obras’ - a partir do qual poderá ser realizada uma fiscalização aleatória pelo órgão municipal responsável.

## SUBSEÇÃO II - DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS ESPECIAIS

O licenciamento de obras e construções na modalidade especial é destinado a edificações de grande porte ou alta complexidade. Também devem ser considerados obras especiais aquelas que são implantadas em áreas com restrições ambientais e/ou urbanísticas que apresentam potencial geração de impactos à vizinhança e/ou ao entorno; e aquelas que não possuem parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação urbana.

Quando não houver regulamentação municipal ou dos órgãos competentes sobre o parâmetro, também poderão ser consideradas obras ou construção especiais aquelas previstas em: áreas de domínio público; terrenos da União; áreas de conservação ou de preservação ambiental; zonas de proteção do entorno de edificações militares; zonas de proteção de aeroportos; faixas de domínio do sistema viário e de outros sistemas de infraestruturas; obras em imóveis tombados ou em imóveis que integrem áreas de interesse de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e/ou arqueológico.

Para que o licenciamento seja efetivo e a mitigação do impacto seja corretamente mensurada recomenda-se que as obras que exigirão autorizações, anuências, licenças e/ou orientações complementares de órgãos externos ao governo municipal, obtenham todos estes documentos antes do início do processo de licenciamento municipal (a exemplo de Fortaleza/CE), de forma concomitante à emissão do Alvará municipal (como nos demais municípios).

### SUBSEÇÃO II - DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS

**Art. XX** O licenciamento de obras na modalidade especial será aplicável a 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.

**Art. XX** 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.

### *SUBSEÇÃO III - DO LICENCIAMENTO CONVENCIONAL*

Todas as tipologias de obras e construções que não se enquadrarem nas modalidades de isenções, simplificações ou projetos especiais devem ser submetidas ao processo convencional de licenciamento, que envolve todas os procedimentos básicos-padrão do fluxo de licenciamento.

### *SUBSEÇÃO IV - DOS EXAMES DOCUMENTAIS E DA ANÁLISE DO PROJETO*

Independentemente da modalidade de licença, é recomendado que sejam efetuados exames documentais dos seguintes elementos:

- (I)** dados e documentos do responsável pelo imóvel (proprietário, possuidor, e/ou responsável legal pelo imóvel);
- (II)** dados e documentos dos responsáveis técnicos (profissionais tecnicamente habilitados, registrados nos respectivos conselhos de classe, responsáveis pela

### *SUBSEÇÃO III - DO LICENCIAMENTO CONVENCIONAL*

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

### *SUBSEÇÃO IV - DOS EXAMES DOCUMENTAIS E DA ANÁLISE DO PROJETO*

**Art. XX** Em qualquer modalidade de licença, serão submetidos a exame os seguintes elementos:

- I. dados e documentos dos responsáveis técnicos;
- II. dados e documentos do imóvel em que se pretende executar a obra;
- III. projeto arquitetônico e demais peças técnicas exigidas, conforme a tipologia da obra pretendida.

elaboração do projeto e pela execução da obra);

**(III)** dados e documentos do imóvel em que se pretende executar a obra;

**(IV)** projeto arquitetônico e demais peças técnicas exigidas, conforme a tipologia da obra pretendida, que deve atender aos requisitos legais e regulamentares da construção, sendo obrigatória sua elaboração por profissional legalmente habilitado e registrado nos respectivos conselhos de classe (CAU e/ou CREA).

O exame documental do projeto pode incluir as etapas de:

**(V)** análise prévia;

**(VI)** análise do projeto; e

**(VII)** aprovação do projeto.

### *Análise prévia*

A *análise prévia* do projeto pode ser automatizada por meio das plataformas digitais ou do próprio sistema a ser utilizado para a tramitação da licença. Neste processo, a análise prévia feita digitalmente (ou manualmente) verifica o atendimento aos *parâmetros urbanísticos relevantes* a serem determinados pelo município, como:

**(A)** parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, como taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento, altura máxima, recuo frontal, afastamento lateral e de fundos, alinhamento predial;

**(B)** diretrizes do sistema viário, como alargamentos viários;

**(C)** porte construtivo;

**(D)** destinação de uso da edificação;

**(E)** calçada na via, acessos e requisitos de acessibilidade; e

**(F)** outros aspectos regulamentados por órgãos externos responsáveis por demais autorizações ou anuências, como quando em áreas de especial interesse de preservação ambiental e/ou histórica, interferência no gabarito máximo devido ao tráfego aéreo, terrenos da União, dentre outros.

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

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

### *Análise do projeto*

Posteriormente à análise prévia, pode haver a *análise do projeto arquitetônico pelo técnico municipal*, que pode prosseguir com a verificação do atendimento de diferentes aspectos do projeto, a depender da localização, tipologia, porte e complexidade da obra pretendida. São recomendadas três formas de condução da análise documental do projeto:

- (G)** análise simplificada por amostragem;
- (H)** análise completa;
- (I)** análise completa e multidisciplinar, no caso dos projetos especiais.

## Aprovação do projeto

O procedimento de *aprovação de projeto* pode ser disponibilizado de forma separada do licenciamento. Possibilitar a submissão dos projetos à análise e aprovação em fase anterior ao licenciamento permite que seja feita contratação (ou licitação) para execução da obra, a exemplo de empresa pública, ou caso o requerente não tenha a intenção de iniciar a obra de imediato.

Caso o município opte por disponibilizar a aprovação em separado, o projeto aprovado deve dispor de uma validade considerável (de um ano, por exemplo), sem conceder o direito para o início das obras - o qual será permitido apenas por meio da licença para construção.

A administração pública deve proceder à aprovação dos projetos arquitetônicos apresentados por particulares. Para a emissão da licença de execução de obra é necessária a aprovação do projeto arquitetônico, que consiste no reconhecimento, por parte do órgão competente, de que o projeto relativo

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

à edificação apresentado será executado em conformidade com os parâmetros urbanísticos previstos para aquela localidade.

Ressalta-se que o atendimento às premissas estabelecidas nas normas técnicas brasileiras e demais legislações vigentes correlatas ao objetivo-fim, são atribuídas aos responsáveis técnicos da elaboração do projeto e da execução da obra, bem como do requerente, proprietário e/ou possuidor.

Em alguns processos de licenciamento, a etapa de análise prévia do projeto pode ser unificada com a etapa de aprovação do projeto arquitetônico. Recomenda-se que essa unificação seja aplicada as obras enquadradas nas modalidades isenção e simplificada, e aos processos de licenciamento na forma de emissão autodeclaratória.

## SEÇÃO VI - DO LICENCIAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

O licenciamento urbanístico pode autorizar a regularização de:

**(A)** obra em execução, iniciada sem a autorização prévia, ou seja, desprovida da concessão do alvará, mas que atende aos parâmetros urbanísticos, caso esteja em localização sem restrições adicionais; e

**(B)** edificação ou conjunto de edificações existentes, para as quais deve ser apresentado laudo técnico, emitido por profissional habilitado, com indicação de que não há risco ao usuário, à vizinhança e/

ou ao entorno, entre outros fatores a serem analisados e determinados pela prefeitura, conforme critérios definidos por lei municipal específica. A emissão da regularização terá validade de “Habite-se”.

## SEÇÃO VI - DO LICENCIAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

**Art. XX** São passíveis de regularização::

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;

**§ 1º** No caso indicado no inciso II do caput, a emissão da regularização terá validade de “Certidão de Conclusão de Obra”.

**§ 2º** Os critérios para o licenciamento para a regularização de obras e edificações serão definidos por lei municipal específica.

## SEÇÃO VII - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA OU BAIXA DE CONSTRUÇÃO E DO HABITE-SE

A aprovação do projeto possibilita a emissão do alvará que, por sua vez, autoriza o início das obras e a administração pública será responsável pela fiscalização durante e ao final das obras.

Assim que finalizadas, o requerente deve solicitar uma vistoria final pela prefeitura (ou outro órgão municipal fiscalizador) para a verificação se a execução da obra atendeu aos requisitos, ao projeto aprovado e às normas legais e técnicas.

O requerente pode, ainda, emitir um documento declarando que a obra foi realizada de acordo com o projeto arquitetônico aprovado, desde que atestada pelas profissionais técnicas responsáveis pela execução e acompanhamento das obras, anexando as anotações de responsabilidade técnica específicas emitidas pelos respectivos conselhos de classe.

### SEÇÃO VII - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA

**Art. XX** 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.

**Art. XX** O poder público municipal emitirá Certificado de Conclusão de Obras, quando a obra tenha sido executada em conformidade com o projeto previamente aprovado.

**Parágrafo primeiro.** O certificado de Conclusão de Obra atestará a conclusão total ou parcial da obra.

**Parágrafo segundo.** Para a devida emissão da Certidão de Conclusão de Obra a situação cadastral do imóvel deverá estar atualizada, sem existência de pendências tributárias.

Desta forma, o poder público municipal emitirá o documento de “Habite-se”, no caso das edificações residenciais, e o “Certificação de Conclusão de Obras” (ou outra denominação), no caso de edificações não residenciais.

Este documento final é expedido pela prefeitura e atesta a conclusão, total ou parcial, de obra para a qual tenha sido obrigatória a obtenção prévia do Alvará.

O “Habite-se” certifica que a conclusão da obra licenciada foi executada conforme o projeto aprovado pela municipalidade, possibilitando a averbação do imóvel perante o cartório de registro de imóveis e o lançamento para efeitos do IPTU.

Para a obtenção deste documento, é necessário que seja verificado, junto ao órgão municipal de finanças, se a situação cadastral do imóvel está atualizada e se há pendências tributárias vinculadas. A retificação da matrícula do imóvel pode ser realizada de forma anterior, junto do alvará, ou posteriormente a sua emissão, sendo condicionada ao “Habite-se”. É importante

que estes dados sejam compatibilizados com os dados do alvará emitido.

A critério do município, o “Habite-se” pode constituir um procedimento de caráter informativo e autodeclaratório, ou seja, no qual as informações prestadas são de responsabilidade de seu solicitante.

# 5.4

## CAPÍTULO IV

### Das Tipologias de Edificações



#### SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A categorização da tipologia das edificações auxilia na orientação das análises de projetos arquitetônicos e complementares, conforme a necessidade, pelos órgãos competentes, em relação a qual legislação se aplica.

Outro aspecto relevante a ser analisado no processo administrativo de licenciamento de obras é o atendimento da tipologia da edificação à lei de uso e ocupação do solo, com relação ao porte e à atividade a ser exercida no imóvel; bem como ao possível impacto que ela possa causar ao entorno imediato, seja pelo trânsito, poluição sonora, poluição ambiental, segurança, etc.

Visando simplificar e otimizar a redação quanto às tipologias de edificações que precisam constar descritas nos Códigos de Obras e Edificações - e considerando que novas tipologias podem surgir -, sugere-se indicar apenas aquelas que, para fins do processo administrativo do licenciamento, são efetivamente consideradas pelo seu uso: residencial, não residencial, de uso misto e de uso especial.

## **CAPÍTULO IV - DAS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. XX** 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 II - DA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

De forma sintética, uma edificação residencial pode ser caracterizada como uma construção para fins de moradia, que tenha caráter permanente.

As formas de implantação das edificações dentro do imóvel, terreno ou lote - isto é, sua altura máxima (que pode ser dada pelo número de pavimentos), a altura máxima de outros elementos que as constituem (como coberturas, telhados, chaminés, dentre outros), os afastamentos dos terrenos lindeiros, e de divisas, o recuo frontal, caso exigido, e demais parâmetros de ocupação do solo - são determinadas pela **lei de uso e ocupação do solo e não devem figurar no Código de Obras e Edificações, sob pena de sobreposição de normas.**

*Residência unifamiliar* é a edificação privativa, com somente uma única unidade, destinada à ocupação residencial.

### MULTIFAMILIAR

No mesmo entendimento, a *edificação multifamiliar* é a edificação residencial com múltiplas unidades autônomas, ou seja, trata-se de mais de uma unidade de habitação.

### SEÇÃO II - DA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

**Art. XXX** 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.

## SEÇÃO III - DA EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Edificações *não residenciais* são aquelas não destinadas para fins exclusivamente residenciais, ainda que mistas, visto que seu uso e ocupação podem ter finalidades diversas, tais como: comércio, indústria e serviços.

## SEÇÃO IV - DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO

São edificações que reúnem, em uma mesma edificação, ou conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias tipológicas funcionais, como: residencial e comercial ou residencial e serviços; admitidos somente onde a **lei de uso e ocupação do solo** permitir tais atividades, desde que os acessos de pessoas e veículos, as áreas de embarque e desembarque ou carga e descarga possuam fluxos bem definidos de modo a planejar e mitigar o impacto urbano da implantação da edificação.

### SEÇÃO III - DA EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

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

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

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

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

### SEÇÃO IV - DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO

**Art. XXX** 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.

## SEÇÃO V - DA EDIFICAÇÃO DE USO ESPECIAL

As edificações destinadas a usos especiais são as que implicam na aglomeração de pessoas ou mercadorias, tais como: templos, auditórios, cinemas, casas de espetáculo, *shopping centers*, teatros, estádios esportivos, escolas e hospitais, centros de distribuição, condomínios logísticos, depósitos coletivos; além de atividades geradoras de riscos na indústria ou comércio, e atividades não previstas na legislação vigente.

Estas tipologias de edificações deverão respeitar as normas de segurança e as demais normas técnicas pertinentes, e recomenda-se regulamentação específica pelo Executivo.

As edificações de uso especial classificam-se em permanentes ou temporárias, conforme a atividade nela desenvolvida e o período de sua permanência.

### SEÇÃO V - DA EDIFICAÇÃO DE USO ESPECIAL

**Art. XXX** 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

- I. permanente: destinada a abrigar atividades em caráter definitivo;
- II. temporário: dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

# 5.5

## CAPÍTULO V Da Execução das Obras

### SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Em análise aos Códigos de Obras e Edificações de diferentes regiões do país, observa-se que as condições gerais de organização dos locais de **execução das obras** costumam ser especificadas na redação destas normas legais, em observância às normas técnicas brasileiras e normas técnicas de segurança do trabalho, por exemplo.

É importante destacar que a regulamentação municipal com relação a este tema apresenta grande relevância devido à necessidade de garantir a seguridade das obras e dos profissionais do canteiro de obras; além do atendimento às normas legais e técnicas referentes à matéria, e devido à relação das obras com os espaços públicos, a vizinhança e os imóveis do entorno.

## SEÇÃO II - DO CANTEIRO DE OBRAS

Desde que a obra esteja devidamente licenciada, sua execução pode ser iniciada, a partir das atividades de isolamento e de preparo do terreno, o que possibilitará a disposição de sinalizações, maquinário, equipamentos e materiais de obra.

A autorização para instalação do canteiro de obras já deve estar contemplada no próprio alvará de construção, caso o mesmo seja instalado no mesmo terreno de construção do imóvel.

## SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

## SEÇÃO II - DO CANTEIRO DE OBRAS

**Art. XXX** 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.

**§ 1º** É obrigatória a instalação de placa de identificação, em posição visível a partir do logradouro público, que atenda aos padrões deste Município.

O canteiro de obras cuja instalação ocupe parte de logradouro público ou terreno diferente da obra, obedecerá às normas do código de posturas e do seu regulamento. Quando este não dispor sobre a temática, o COE pode estabelecer a regulamentação necessária.

No início da execução de uma obra, é obrigatória a instalação prévia de uma **placa de identificação** que atenda à padronização estabelecida pelo poder executivo local, em posição visível a partir do logradouro público.

No canteiro de obras, o responsável técnico deve manter o alvará de construção e do projeto aprovado em meio digital ou físico, em local de fácil acesso à fiscalização e às vistorias dos diferentes órgãos e entidades, a qualquer momento.

Na instalação dos canteiros de obras, os possíveis impactos ao entorno, à vizinhança e ao meio físico-ambiental devem ser minimizados o máximo possível.

**§ 2º** 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. XXX** Deverá ser mantida no canteiro de obras, em local de fácil acesso, uma cópia do alvará de construção e do projeto aprovado.

**Art. XXX** 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. XXX** 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.

**Art. XXX** 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.

As instalações e os equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares executados nos canteiros de obras, devem respeitar o direito de vizinhança, as **normas técnicas brasileiras**, a legislação sobre segurança, o **código de posturas** e o seu regulamento.

Durante a execução de uma obra, visando à proteção de pedestres e imóveis, edificações vizinhas deverão instalar dispositivos de segurança, tais como tapumes, andaimes e telas de proteção, conforme critérios definidos em legislação específica sobre a segurança e medicina do trabalho e, ainda, no **código de posturas** e no seu regulamento.

### SEÇÃO III - DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES

Na preparação de um terreno, a movimentação de terra que resulte em deslocamento e transporte de material externo ao imóvel deverá obedecer às determinações contidas no código de posturas municipal, nos regulamentos municipais que tratam da disposição de resíduos, da limpeza urbana, ou outra normativa que disponha sobre a matéria.

As atividades de movimentação de terra devem ser planejadas, orientadas e acompanhadas por profissionais tecnicamente habilitados.

#### SEÇÃO III - DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES

**Art. XXX** 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. XXX** 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.

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

Quando a modificação das condições naturais de um terreno causarem instabilidade ou dano de qualquer natureza ao logradouro público, ao imóvel ou à edificação do entorno, o responsável técnico e/ou proprietário (ou possuidor) do referido imóvel será obrigado a executar as obras corretivas necessárias. As condições e o prazo para efetua-las poderão ser previstos junto ao **COE** ou em regulamento municipal específico.

No **COE** também poderão ser tratadas as condições para uma eventual autorização de supressão de arborização decorrente da locação da construção no imóvel, de acordo com a aprovação do órgão municipal de meio ambiente e a legislação ambiental.

#### SEÇÃO IV - DA ACESSIBILIDADE

Sugere-se que, na redação dos Códigos de Obras e Edificações, sejam especificadas quais são as providências necessárias ao resguarde dos logradouros públicos do entorno das obras e respectivos canteiros, assegurando a integridade das vias e espaços públicos, o livre e desimpedido trânsito de pedestres nos passeios; e as condições necessárias à

acessibilidade universal nos espaços e bens de uso público - antes, durante e após a execução das obras devidamente licenciadas.

#### SEÇÃO IV - DA ACESSIBILIDADE

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

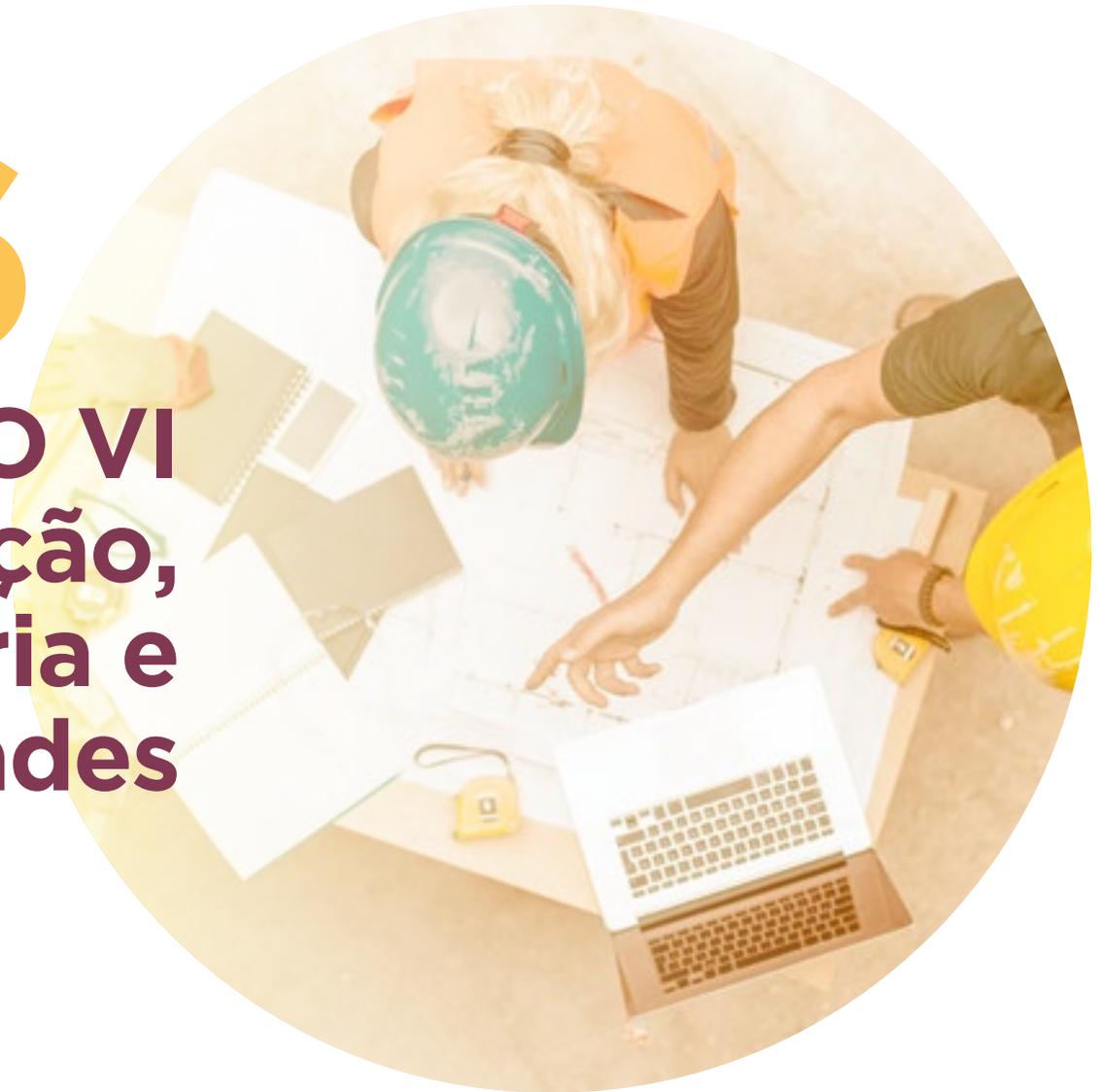
As obras de construção, reforma, modificação ou ampliação de edifícios, públicos ou privados, obedecerão às disposições previstas nas legislações federal, estadual e municipal referentes à acessibilidade de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, bem como às normas técnicas pertinentes.

No caso das obras de reforma, modificação ou ampliação de edificação anteriormente licenciada - destinada aos usos residencial, comercial, de serviços ou industrial, nos termos da lei municipal de uso e ocupação do solo -, os requisitos de acessibilidade deverão ser exigidos apenas na parte da edificação a ser alterada, excetuada a hipótese de impossibilidade de atendimento às normas. Tal exceção deve ser comprovada por meio de laudo técnico a ser apresentado ao poder público municipal.

# 5.6

## CAPÍTULO VI

### Da Fiscalização, Vistoria e Penalidades



Este **Capítulo** dispõe sobre as atividades de fiscalização de obras a serem efetuadas pelo **município**, definindo-se as formas e os instrumentos para a sua efetivação; além de sugerir tipologias de modalidades de sanções, de maneira a coibir o abuso do direito de construir assegurado aos cidadãos e a preservar o direito de vizinhos e da coletividade.

## SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Ao analisar os Códigos de Obras e Edificações de diversas regiões do país, verificou-se que a **fiscalização** é exercida por agentes credenciados pela prefeitura, ficando assegurado o seu acesso ao local da obra, mediante apresentação da identidade funcional.

Compete aos agentes credenciados a aplicação das penalidades previstas nesta lei e nos regulamentos dela decorrentes. O fiscal deverá se identificar junto aos responsáveis pela obra, antes de tomar qualquer medida relacionada com a fiscalização.

### CAPÍTULO VIII - DA FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PENALIDADES

#### SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

**Art. XXX** 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. XXX** A fiscalização será exercida por um agente credenciado pela prefeitura municipal de XXXXX, neste Código de Obras e Edificações, denominado Agente Fiscalizador, sendo assegurado seu livre acesso ao local da obra.

## SEÇÃO II - DA NOTIFICAÇÃO

Ao verificar qualquer inobservância aos procedimentos estabelecidos em lei ou alvará de construção emitido, o agente fiscalizador expedirá notificação indicando ao proprietário ou ao responsável técnico, qual a irregularidade apurada e fixará um prazo (em dias) para a correção desta irregularidade, sendo contado a partir da data do recebimento da notificação.

A *notificação* é, portanto, o documento de fiscalização com a descrição da ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote a necessidade da pessoa física ou jurídica adequar-se às normas desta lei - e demais leis aplicáveis às obras e edificações -, em determinado prazo, sob pena de lavratura de auto de infração.

## SEÇÃO II - DA NOTIFICAÇÃO

**Art. XXX** 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;

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

**§ 2º** Havendo recusa do infrator em receber a notificação, o agente fiscal fará constar o fato no próprio documento.

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

**Art. XXX** 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. XXX** O não atendimento à notificação no prazo estabelecido ensejará a lavratura de Auto de Infração e aplicação de multa.

## SEÇÃO III - DO AUTO DE INFRAÇÃO

O *auto de infração* é o documento de fiscalização que apresenta a descrição da ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denota que a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringiu dispositivos legais e/ou regulamentares que, por qualquer forma, se destinem à promoção do bem-estar da população e à proteção do patrimônio público.

### SEÇÃO III - DO AUTO DE INFRAÇÃO

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

**Art. XXX** 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 possível;

- 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 cabível;
- VIII. prazo para apresentação de defesa;
- 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. XXX** 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.

## SEÇÃO IV - DAS MULTAS

As *multas* são as sanções pecuniárias impostas aos infratores das disposições legais do **COE** ou de outras leis aplicáveis às obras e edificações.

### SEÇÃO IV - DAS MULTAS

**Art. XXX** 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.

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

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

**Art. XXX** 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;

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;

**Art. XXX** São infrações graves:

I. impedir o acesso da fiscalização à obra ou edificação;

II. executar obra em desacordo com o projeto aprovado;

III. executar obra sem a devida licença;

IV. não reparar eventuais danos causados ao espaço público;

V. não viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução;

VI. ocupar a edificação sem o “Habite-se”.

**Art. XXX** 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 e garantir a segurança da obra ou edificação;

VI. descumprir embargo, interdição ou determinação de demolição;

VII. executar obra sem acompanhamento de profissional habilitado, salvo quando residência unifamiliar.

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

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

**Art. XXX** 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. XXX** O valor da multa será reduzido em 50% quando se tratar de habitação unifamiliar, desde que paga no prazo legal.

## SEÇÃO V - DOS EMBARGOS

Considera-se *embargo* a providência legal da autoridade pública que susta o prosseguimento de uma obra ou instalação, cuja execução esteja em desacordo com as prescrições legais vigentes.

### SEÇÃO V - DOS EMBARGOS

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

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.

**§ 1º** 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.

**§ 2º** O embargo será parcial quando a irregularidade constatada não acarretar prejuízos ao restante da obra, e risco aos operários e terceiros.

**Art. XXX** 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. XXX** O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

## SEÇÃO VI - DA INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA

A *interdição* caracteriza-se pela providência legal de autoridade pública que ordena o fechamento e desocupação do imóvel ou edificação em situação irregular ou de risco quanto às condições de estabilidade, segurança ou salubridade.

Um prédio, ou quaisquer de suas dependências, poderá ser interditado em qualquer tempo, com impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo de caráter público.

### SEÇÃO VI - DA INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA

**Art. XXX** 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 se dará por escrito após vistoria do agente fiscalizador.

**§ 2º** A suspensão da interdição somente será possível mediante comprovação de que foram eliminadas as causas que a determinaram.

**§ 3º** Durante a interdição, fica permitida somente a execução de serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização do poder executivo municipal.

**§ 4º** Não cumprida a interdição imposta, o poder executivo municipal promoverá as medidas cabíveis para sua efetivação.

**Art. XXX** O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

## SEÇÃO VII - DA DEMOLIÇÃO

Em alguns municípios brasileiros, o ato de demolição é adotado como penalidade em situações na qual a construção for executada sem 'Alvará, ou prévia aprovação do projeto e licenciamento da construção; quando a obra for executada sem observância de alinhamento ou nivelamento fornecidos ou com desrespeito ao projeto aprovado; quando a obra for julgada com risco iminente de caráter público e o proprietário não quiser tomar as providências que a prefeitura determinar para a sua segurança.

Insta registrar que a obrigatoriedade da demolição compete ao proprietário e, quando houver recusa, esta poderá ser executada pelo município, por determinação expressa do prefeito municipal.

### SEÇÃO VII - DA DEMOLIÇÃO

**Art. XXX** A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente e não for passível de adequação.

**§ 1º** O prazo para que o infrator realize a demolição total ou parcial da edificação será de 30 dias.

**§ 2º** Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, o poder executivo municipal deverá fazê-lo em até 15 dias, sendo os custos de sua execução cobrados do infrator.

**§ 3º** O não pagamento dos custos da demolição acarretará a inscrição do infrator em dívida ativa do Município.

**§ 4º** Os custos da demolição serão estipulados conforme disposto em norma específica.

## SEÇÃO VIII - DOS RECURSOS

Assim como em quaisquer documentos que abordem questões de penalidades, é importante mencionar quais são as possibilidades de recursos a serem adotados para os que receberam notificações, multas ou autos de infrações.

### SEÇÃO VIII - DOS RECURSOS

**Art. XXX** 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** 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;

III. os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

IV. o pedido

**Art. XXX** O recurso não suspende medida preventiva aplicada.

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

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

**Art. XXX** 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.

# 5.7

## CAPÍTULO VII Das Disposições Finais

O **Capítulo** referente às **Disposições Finais** descreve as informações relativas à publicação do **Código Municipal de Obras e Edificações**, da vigência e da revogação de outros instrumentos que foram destituídos por alterações realizadas neste documento, que passa a ser o novo Código.

## CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

**Art. XXX** 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. XXX** Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, por intermédio da Secretaria competente.

**Art. XXX** 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 útil imediatamente posterior.

**Art. XXX** São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I. Índice;
- II. Glossário;
- III. Siglas.

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

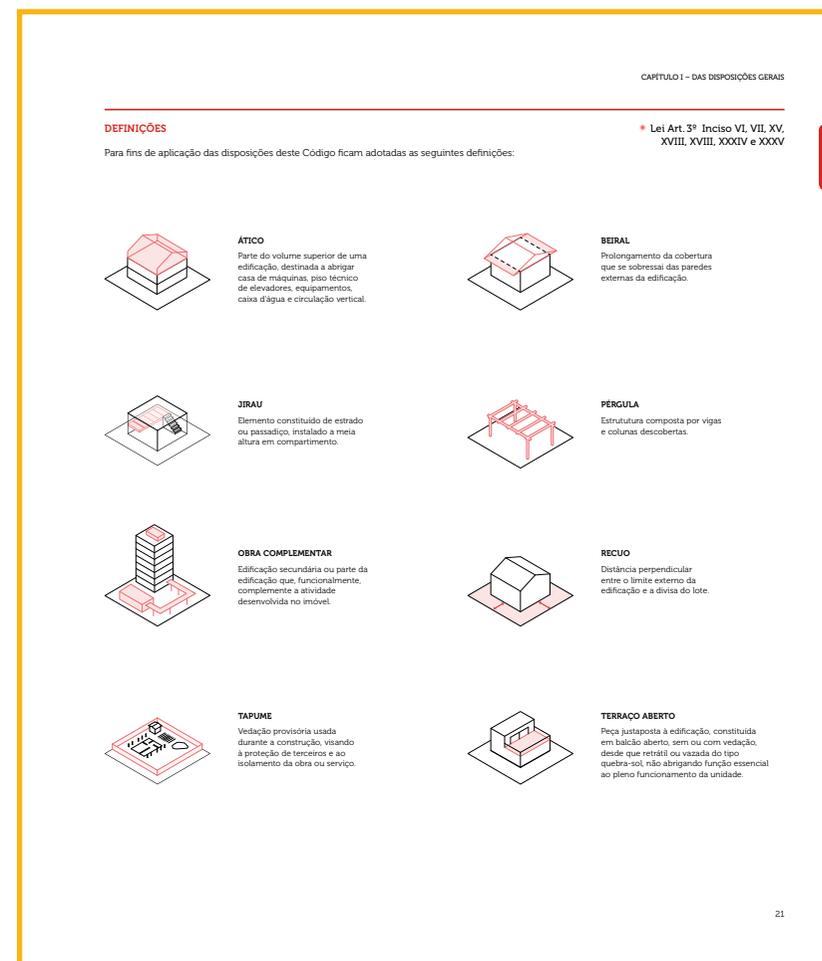
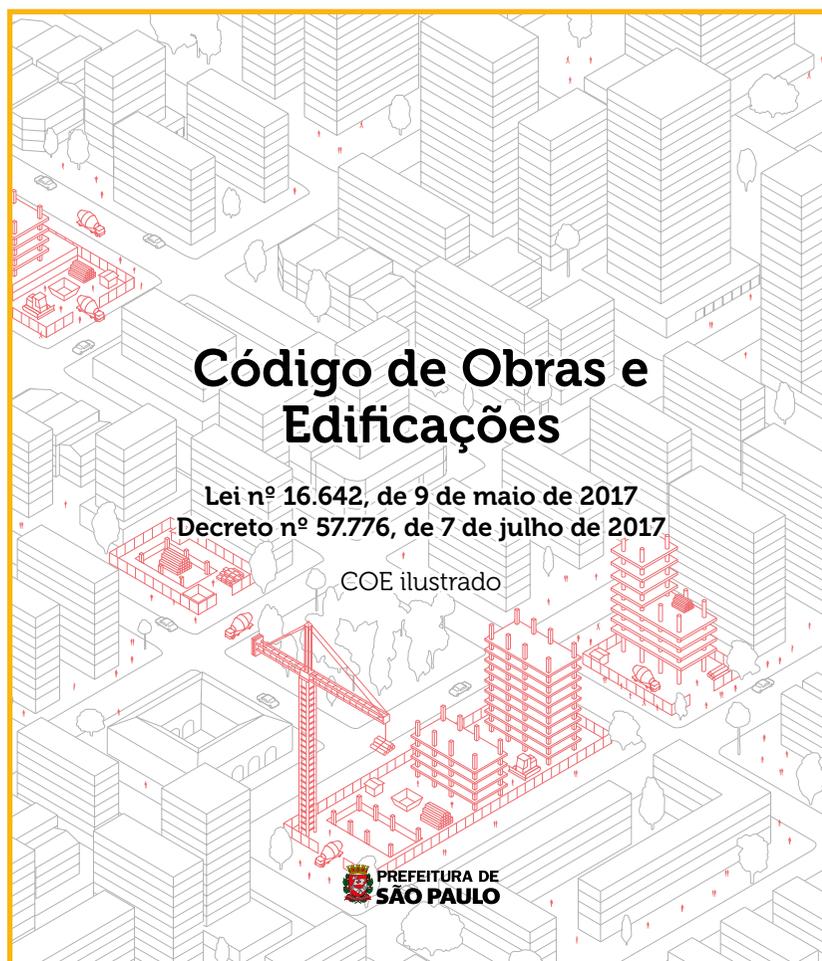
# 6.

## BOAS PRÁTICAS

**Exemplos e iniciativas em inovações e sustentabilidade  
que também podem ser incorporadas ao COE**

Elaborar publicação ilustrada do Código de Obras e Edificações (COE), com o objetivo de facilitar a leitura e a compreensão do conteúdo pela população.

[https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/04/codigo\\_de\\_obras\\_ilustrado.pdf](https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/04/codigo_de_obras_ilustrado.pdf)



Desenvolver instrumentos legais complementares ao COE, que possibilitem estabelecer incentivos financeiros na implementação de soluções para buscar a racionalização do consumo de energia, água e outros recursos naturais na construção e/ou reforma de edificações, tais como: prover desconto no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), como incentivo ao uso e à instalação de sistemas de conversão e/ou aproveitamento de energia solar, de reuso de água e captação de água de chuva.

<http://iptuverde.salvador.ba.gov.br/downloads/Decreto.pdf>

<https://sustentabilidade.salvador.ba.gov.br/programas/>

<https://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/Documento/ObterArquivo/1619>



PONTUAÇÕES  
*e descontos*

 <b>BRONZE</b> 50 a 69 pontos 5% de desconto	 <b>PRATA</b> 70 a 99 pontos 7% de desconto	 <b>OURO</b> Maior ou igual a 100 pontos 10% de desconto
---	--	---

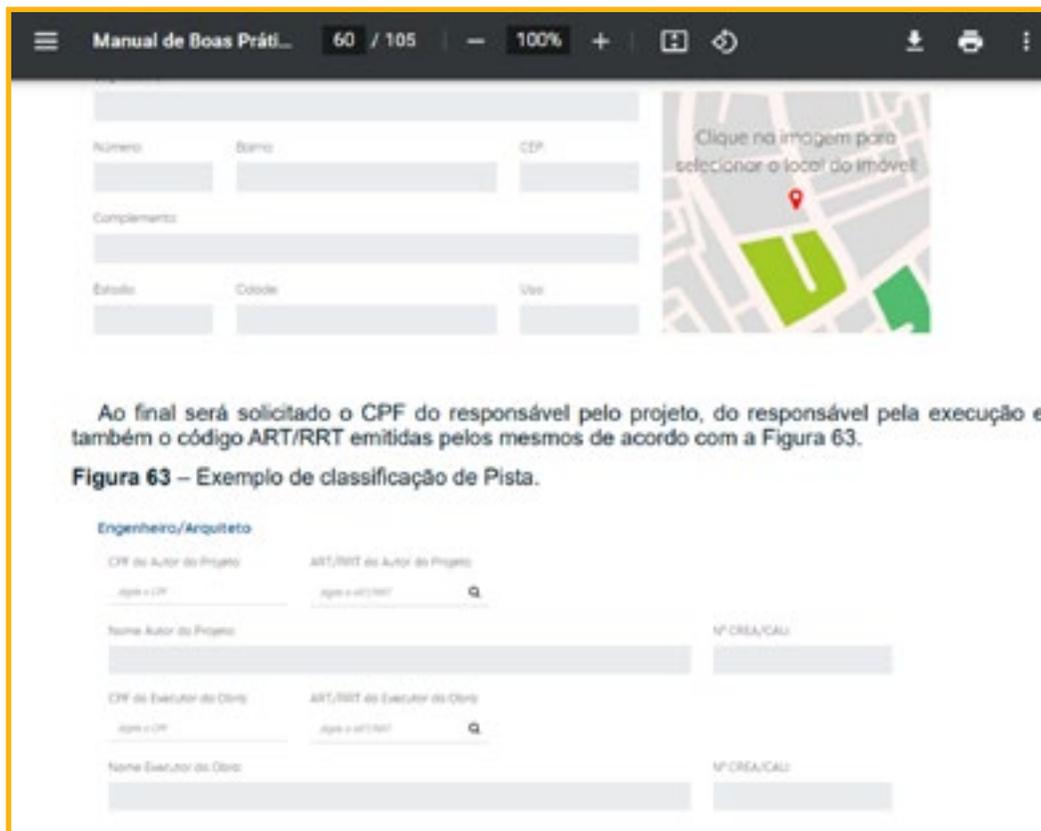
Promover o licenciamento integrado, entre os órgãos de urbanismo e de meio ambiente.

<http://www.serra.es.gov.br/site/guiadeservicos/busca/123/LICEN%C3%87A%20AMBIENTAL>

The screenshot displays the web interface of the Prefeitura da Serra. The top navigation bar includes 'Dashboard', 'Processos', 'Dossies', 'Assinar Documentos', 'Autenticar Documentos', and 'Assinador Web'. The user is logged in as 'JEFFERSON MIRANDA PIMENTEL'. A dropdown menu is open under 'Processos', with red arrows pointing to 'Novo Processo Eletrônico' and 'Consultar meus Processos'. The main content area is titled 'NOVO PROCESSO ELETRÔNICO' and 'TIPO DE PROCESSO SELECIONADO: APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENCIAMENTO AMBIENTAL'. Below this, the 'DADOS DO PROCESSO' section contains several fields: 'Setor Responsável' (DEPARTAMENTO DE CONTROLE DE EDIFICAÇÕES), 'Área do Processo' (ELETRÔNICO), 'Super Tipo' (SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO), 'Tipo do Processo' (APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENCIAMENTO AMBIENTAL), 'Solicitante' (JEFFERSON MIRANDA PIMENTEL), 'Email do Solicitante' (JEFFERSONPIMENTEL@YAHOO.COM.BR), and 'Data de Solicitação' (20/06/2021 16:21:10).

Promover a integração das bases de dados municipais com as bases de dados de instituições, a exemplo do que fazem com o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado da Bahia (Crea-BA), Conselho de Arquitetura e Urbanismo da Bahia (CAU-BA), Junta Comercial da Bahia (Juceb), Receita Federal e Secretaria Municipal da Fazenda (Sefaz), dentre outras. A iniciativa possibilita maior celeridade na prestação dos serviços e maior alinhamento e integração das ações de fiscalização, monitoramento e licenciamentos das obras pelos diferentes órgãos.

<https://cdn-sedur.metropolis.solutions/docs/Manual%20de%20Boas%20Pr%C3%A1ticas%20-%20Plataforma%20Metropolis.pdf>



The screenshot displays a web application interface titled "Manual de Boas Práticas" (page 60 of 105). The interface is divided into two main sections. The top section contains a form for property classification with fields for "Número", "Bairro", "CPF", "Complemento", "Estado", "Cidade", and "Uso". To the right of the form is a map with a red location pin and the instruction "Clique na imagem para selecionar o local do imóvel". Below the form, a text block states: "Ao final será solicitado o CPF do responsável pelo projeto, do responsável pela execução e também o código ART/RRT emitidas pelos mesmos de acordo com a Figura 63." Below this text is the caption "Figura 63 – Exemplo de classificação de Pista." and a form for "Engenheiro/Arquiteto" with fields for "CPF do Autor do Projeto", "ART/RRT do Autor do Projeto", "Nome Autor do Projeto", "Nº CREA/CAU", "CPF do Executor da Obra", "ART/RRT do Executor da Obra", and "Nome Executor da Obra".

Manual de Boas Práticas 60 / 105 100%

Número Bairro CPF

Complemento

Estado Cidade Uso

Clique na imagem para selecionar o local do imóvel

Ao final será solicitado o CPF do responsável pelo projeto, do responsável pela execução e também o código ART/RRT emitidas pelos mesmos de acordo com a Figura 63.

**Figura 63 – Exemplo de classificação de Pista.**

**Engenheiro/Arquiteto**

CPF do Autor do Projeto ART/RRT do Autor do Projeto

Nome Autor do Projeto Nº CREA/CAU

CPF do Executor da Obra ART/RRT do Executor da Obra

Nome Executor da Obra Nº CREA/CAU

Disponibilizar dados e informações sobre o município por meio de plataformas digitais visando mitigar o uso de papel, facilitar o acesso à informação e dar transparência dos atos públicos.

[https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/listaservicos.jsf?hash=alvara\\_construcao](https://portal.seuma.fortaleza.ce.gov.br/fortalezaonline/portal/listaservicos.jsf?hash=alvara_construcao)



The screenshot shows the homepage of the 'Licenciamento Digital Fortaleza' portal. At the top left is the Fortaleza logo. To its right is the text 'LICENCIAMENTO DIGITAL FORTALEZA'. Further right are two buttons: 'Fazer login' and 'Fale com o Licenciamento Digital'. Below this is a green banner with the text 'PORTAL DE SERVIÇOS - PREFEITURA DE FORTALEZA' and a note about using Google Chrome. A second green banner features the title 'Alvará de Construção'. The main content area contains several paragraphs of text explaining the online licensing process, its objectives, and the role of the Seuma. At the bottom, there is a list of five links with arrow icons, providing navigation options for users.

**Fortaleza**  
PREFEITURA

**LICENCIAMENTO DIGITAL FORTALEZA**

Fazer login Fale com o Licenciamento Digital

**PORTAL DE SERVIÇOS - PREFEITURA DE FORTALEZA**  
Para o melhor desempenho do sistema, usar o navegador **Google Chrome**

**Alvará de Construção**

O Alvará de Construção Online é um procedimento de licenciamento eletrônico destinado a atender as solicitações de construções a serem implantadas na cidade de Fortaleza.

O objetivo é desburocratizar a administração pública e reduzir a intervenção do Estado nas atividades dos cidadãos e dos empresários nos processos de obtenção de licenças. Para isso, se estabelece o compartilhamento de responsabilidades através da parceria com o cidadão e com os profissionais das áreas de engenharia, arquitetura, e outras que estejam envolvidas com o processo de elaboração dos projetos de intervenção arquitetônica na cidade.

O Sistema Fortaleza Online classificará os critérios de emissão do Alvará de Construção Online a partir das informações prestadas ao longo de seu preenchimento pelo cidadão e em conformidade com os parâmetros urbanísticos relevantes elencados no artigo 186 do Código da Cidade (Lei nº 270/2019).

Com este serviço, a Prefeitura Municipal de Fortaleza, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - Seuma propicia aos cidadãos a legalização da autorização para construção de residências e empreendimentos de pequeno, médio e grande porte de forma rápida e segura, facilitando o desenvolvimento e o empreendedorismo urbano.

A Seuma acredita que, junto aos cidadãos de Fortaleza, é possível construir uma cidade plena e justa para todos.

- Verifique os documentos necessários para emissão do seu Alvará de Construção
- Manual de Licenciamento da Construção
- Solicite seu Alvará de Construção
- Regularize sua Obra
- Altere seu Alvará de Construção Durante a Obra

Investir e incentivar o uso de tecnologias para fomentar a inovação dos processos de licenciamento de obras, adotando a metodologia BIM (Building Information Model), que possibilita a programação de leitores de dados constantes nos projetos de Arquitetura e Engenharia, de forma automatizada. Um exemplo: os parâmetros urbanísticos relevantes podem ser analisados automaticamente pelo sistema na etapa prévia de análise, que antecede a análise mais aprofundada que será efetuada pelo técnico municipal.

<http://www.metropolis.solutions/manual-downloads/>



The image is a screenshot of the Metropolis website. At the top left is the Metropolis logo. The navigation menu includes 'Home', 'A Plataforma', 'Manual / Downloads', and 'Contato'. On the right, there are logos for 'Cidade/Case SALVADOR PREFEITURA FEDERAL CAPITAL DO BRASIL' and 'SEDUR Secretaria de Desenvolvimento Urbano'. Below the navigation, a text link says 'Para informações mais detalhadas sobre a Plataforma Metropolis, clique aqui.' The main heading is 'Os 4 Pilares da Plataforma Metropolis'. The first pillar is 'Transição do CAD para o BIM', featuring a 3D building model and the text 'Módulo BIM para Análises Complexas' and 'Transição Natural e Gradual para o BIM!'. The second pillar is 'Formulários integrados à legislação', featuring a computer monitor displaying a software interface and the text 'Formulários com validação em tempo real da legislação'. Below each pillar is a short paragraph explaining the feature.

**Transição do CAD para o BIM**

Com o Metropolis a transição do CAD para o BIM é natural e gradual, pois todas as informações e parâmetros podem ser informados manualmente nos formulários, quando em CAD, ou estratificados automaticamente do IFC, quando em BIM.

**Formulários integrados à legislação**

Os parâmetros e índices urbanísticos serão informados nos formulários, onde serão validados conforme legislação e, após validados, submetidos para o órgão regulador ao comando do requerente.



# 7.

## SUGESTÃO DE TEXTO PARA CONSTRUIR UMA MINUTA DE COE

**LEI N.º XXXX/XXXX**

**“Institui o Código de Obras e Edificações do Município de XXXXX e dá outras providências”.**

O (a) Prefeito (a) Municipal de XXXXX, Estado do XXXXX, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de XXXXX aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

## CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

### SEÇÃO I - DOS OBJETIVOS

**Art. XXX** O presente diploma legal institui o Código de Obras e Edificações do Município de XXXXX, estabelecendo normas gerais e condições para execução de toda e qualquer obra, construção, modificação ou demolição de edificações.

**Art. XXX** As siglas e os termos utilizados nesta Lei estão indicados nos Anexos, partes integrantes do Código de Obras e Edificações do Município XXXXX.

### SEÇÃO II - DOS PRINCÍPIOS E PREMISSAS

**Art. XXX** O Código de Obras e Edificações do Município XXXXX 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 demoli-

ção 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;

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 III - DA ATUALIZAÇÃO

**Art. XXX** O Código de Obras e Edificações do Município XXXXX 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.

**Parágrafo Primeiro.** 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.

**Parágrafo Segundo.** 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. XXX** 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.

**Art. XXX** 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. XXX** 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;

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

III. 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;

IV. fiscalizar obras de toda natureza podendo, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e tomar outras providências;

V. expedir o Certificado de Conclusão de Obras;

VI. aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis para quem venha a descumprir as normas deste Código ou de qualquer legislação urbanística municipal;

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

**Art. XXX** 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, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;

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. responder pelos danos e prejuízos causados em função da manutenção e estado das edificações, instalações e equipamentos;

VII. 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;

VIII. 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;

IX. 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. XXX** 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.

**Art. XXX** 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. XXX** 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 de 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, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;
- 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. XXX** 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.

**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. XXX** 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. XX** São documentos de autorização municipal para obras:

- I. Alvará de Construção;
- II. Alvará de Reforma;
- III. Alvará de Demolição;
- IV. Alvará de Regularização de Obra; e
- V. Alvará de Regularização de Edificação.

**Parágrafo primeiro.** É obrigatório o alvará para início ou continuidade de toda e qualquer obra.

**Parágrafo segundo.** A administração pública é responsável pela fiscalização de toda e

qualquer obra, durante sua execução e ao final dela.

**Art. XX** São modalidades de licenciamento:

- I. Dispensa de Licenciamento (ou Isenção de Licença);
- II. Licenciamento Simplificado Declaratório;
- III. Licenciamento Convencional; ou
- IV. Licenciamento Especial (ou de Projetos Especiais).

**§ 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. XX** Para cada uma das modalidades o município estabelecerá o formato dos processos de licenciamentos, que poderá ser:

- I. autodeclaratório, realizado através do autosserviço;

II. Convencional, realizado através de análise técnica específica.

**Art. XX** Os processos de licenciamento poderão ocorrer por meio de sistemas digitais ou em meio físico.

## SEÇÃO II – DO FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

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

I. Cadastro do requerente, do responsável legal da obra ou construção e dos responsáveis técnicos na prefeitura;

II. Consulta Prévia de Viabilidade e de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra;

III. Licenciamento para Obra ou Construção;

IV. Comunicado de Término da Obra, para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra.

## SEÇÃO III – DA CONSULTA PRÉVIA

**Art. XXX** 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. XX** 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.

**Art. XX** A apresentação da Consulta Prévia será obrigatória para a emissão do alvará.

## SEÇÃO IV – DA ISENÇÃO OU DISPENSA DE LICENCIAMENTO

**Art. XXX** Serão passíveis de isenção da licença municipal de obras as obras de baixíssima complexidade.

**Parágrafo único.** As obras de baixíssima complexidade serão definidas através de Decreto.

**Art. XX** 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

#### **SEÇÃO IV – DA ISENÇÃO OU DISPENSA DE LICENCIAMENTO**

**Art. XXX** Serão passíveis de isenção da licença municipal de obras apenas as obras de baixíssima complexidade.

**Parágrafo único.** São obras de baixíssima complexidade aquelas em que (...) (aqui, o município poderá explicitar quais são as obras

e poderá definir critérios quantitativos para especificá-las).

**Art. XX** As obras serão dispensadas da licença desde que:

IV. 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;

V. sejam dispensados de licenciamento ambiental;

VI. 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.

## SEÇÃO V - DO LICENCIAMENTO DE OBRAS OU CONSTRUÇÃO

**Art. XXX** O licenciamento de obras ou construção pode se dar nas modalidades isenção, simplificada, convencional ou especial.

### ***SUBSEÇÃO I - DO LICENCIAMENTO SIMPLIFICADO***

**Art. XXX** O licenciamento simplificado pode ser aplicado às obras de baixa complexidade e baixo impacto urbanístico, definidos por decreto municipal.

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

**Art. XX** 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.

**Parágrafo único.** Para atestar a idoneidade mencionada no caput desse artigo, os requerentes deverão anexar ao processo de licenciamento declaração de atendimento às normas e legislação aplicável.

### ***SUBSEÇÃO II - DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS ESPECIAIS***

**Art. XXX** 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.

### ***SUBSEÇÃO III - DO LICENCIAMENTO CONVENCIONAL***

**Art. XX** 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 todas os procedimentos básicos de licenciamento.

### ***SUBSEÇÃO IV - DOS EXAMES DOCUMENTAIS E DA ANÁLISE DO PROJETO***

**Art. XXX** Em qualquer modalidade de licença, serão submetidos a exame os seguintes elementos:

- I. dados e documentos dos responsáveis técnicos;
- II. dados e documentos do imóvel em que se pretende executar a obra;
- III. projeto arquitetônico e demais peças técnicas exigidas, conforme a tipologia da obra pretendida.

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

**Art. XX** A análise técnica do projeto arquitetônico verificará o atendimento de todos aspectos do projeto, a depender da locali-

zação, tipologia, porte e complexidade da obra pretendida.

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

### **SEÇÃO VI - DO LICENCIAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO**

**Art. XX** São passíveis de regularização:

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;

**§ 1º** No caso indicado no inciso II do caput, a emissão da regularização terá validade de “Certidão de Conclusão de Obra”.

**§ 2º** Os critérios para o licenciamento para a regularização de obras e edificações serão definidos por lei municipal específica.

### **SEÇÃO VII - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA**

**Art. XX** 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.

**Art. XX** O poder público municipal emitirá Certificado de Conclusão de Obras, quando

a obra tenha sido executada em conformidade com o projeto previamente aprovado.

**Parágrafo primeiro.** O certificado de Conclusão de Obra atestará a conclusão total ou parcial da obra.

**Parágrafo segundo.** Para a devida emissão da Certidão de Conclusão de Obra a situação cadastral do imóvel deverá estar atualizada, sem existência de pendências tributárias.

## CAPÍTULO IV - DAS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES

### SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. XX** 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 II - DA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

**Art. XX** 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.

### SEÇÃO III - DA EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

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

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

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

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

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

## **SEÇÃO IV - DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO**

**Art. XXX** 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.

## **SEÇÃO V - DA EDIFICAÇÃO DE USO ESPECIAL**

**Art. XXX** 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:

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

## CAPÍTULO V - DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

### SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

### SEÇÃO II - DO CANTEIRO DE OBRAS

**Art. XXX** 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.

**§ 1º** É obrigatória a instalação de placa de identificação, em posição visível a partir do

logradouro público, que atenda aos padrões deste Município.

**§ 2º** 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. XXX** Deverá ser mantida no canteiro de obras, em local de fácil acesso, uma cópia do alvará de construção e do projeto aprovado.

**Art. XXX** 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. XXX** 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.

**Art. XXX** 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.

### SEÇÃO III - DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES

**Art. XXX** 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. XXX** 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.

**Art. XXX** Em se fazendo necessária a supressão de arborização, o o proprietário

ou possuidor, deverão solicitar autorização prévia ao Poder Executivo Municipal.

### SEÇÃO IV - DA ACESSIBILIDADE

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

**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. XXX** 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.

## CAPÍTULO VI - FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PENALIDADES

### SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

### SEÇÃO II - DA NOTIFICAÇÃO

**Art. XXX** 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;

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

**§ 2º** Havendo recusa do infrator em receber a notificação, o agente fiscal fará constar o fato no próprio documento.

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

**Art. XXX** 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. XXX** O não atendimento à notificação no prazo estabelecido ensejará a lavratura de Auto de Infração e aplicação de multa.

### SEÇÃO III - DO AUTO DE INFRAÇÃO

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

**Art. XXX** 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 possível;
- 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 cabível;
- VIII. Prazo para apresentação de defesa;
- 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. XXX** 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.

## SEÇÃO IV - DAS MULTAS

**Art. XXX** 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.

**Parágrafo único.** O pagamento da multa não isenta o infrator de sanar as irregularidades que lhe deram causa.

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

**Art. XXX** São infrações leves:

- I. Deixar de instalar placa de identificação no canteiro de obras;
- II. Utilizar de vias públicos, logradouros e calçadas para depósito de material, sem a devida autorização;
- 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;

**Art. XXX** 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. Não reparar eventuais danos causados ao espaço público;

V. Não viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução;

VI. Ocupar a edificação sem o Certificado de Conclusão de Obras;

**Art. XXX** 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 e garantir a segurança da obra ou edificação;

VI. Descumprir embargo, interdição ou determinação de demolição;

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

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

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

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

## SEÇÃO V - DOS EMBARGOS

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

**Art. XXX** 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;

**§1º** 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.

**§2º** O embargo será parcial quando a irregularidade constatada não acarretar prejuízos ao restante da obra, e risco aos operários e terceiros.

**Art. XXX** 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. XXX** O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

## SEÇÃO VI - DA INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA

**Art. XXX** 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 se dará por escrito após vistoria do agente fiscalizador.

**§ 2º** A suspensão da interdição somente será possível mediante comprovação de que foram eliminadas as causas que a determinaram.

**§ 3º** Durante a interdição, fica permitida somente a execução de serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

**§ 4º** Não cumprida a interdição imposta, o Poder Executivo Municipal promoverá as medidas cabíveis para sua efetivação.

**Art. XXX** O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

## SEÇÃO VII - DA DEMOLIÇÃO

**Art. XXX** A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente e não for passível de adequação.

**§ 1º** O prazo para que o infrator realize a demolição total ou parcial da edificação será de 30 dias.

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

**§ 3º** O não pagamento dos custos da demolição acarretará a inscrição do infrator em dívida ativa do Município.

**§ 4º** Os custos da demolição serão estipulados conforme disposto em norma específica.

## SEÇÃO VIII – DOS RECURSOS

**Art. XXX** 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** 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;
- III. os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
- IV. o pedido

**Art. XXX** O recurso não suspende medida preventiva aplicada.

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

**Art. XXX** 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. XXX** 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.

## **CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

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



# 8.

## DEFINIÇÕES

**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.

**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 método 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.

**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 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 ordenamento e de expansão urbana, sendo de natureza política e de caráter dirigente. 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.



## REFERÊNCIAS

- **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988** - Destinada a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm#art144%C2%A75](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm#art144%C2%A75)

• **Estatuto da Metrópole** - Lei n  13.089, de 12 de janeiro de 2015, que estabelece diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execu o das fun es públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomera es urbanas instituídas pelos Estados, normas gerais sobre o plano de desenvolvimento urbano integrado e outros instrumentos de governança interfederativa, e critérios para o apoio da União a a es que envolvam governança interfederativa no campo do desenvolvimento urbano, com base nos incisos XX do art. 21 , IX do art. 23 e I do art. 24, no   3  do art. 25 e no art. 182 da Constitui o Federal.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm)

• **Estatuto da Cidade** - Lei n  10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constitui o Federal e estabelece diretrizes gerais da Política Urbana estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo,

da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm)

• **Código Civil** - Lei n  10.406, de 10 de janeiro de 2002, que estabelece, além de outros direitos, o direito de propriedade e o direito de construir ao proprietário o que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm)

• **Código de Defesa do Consumidor** - Lei n  8.078, de 11 de setembro de 1990, dispõe sobre a prote o do consumidor, fundamentada, dentre outros princípios, pela garantia dos produtos e serviços com padrões adequados de qualidade, segurança, durabilidade e desempenho, e dá outras providências.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm)

- **Código Tributário Nacional** - Lei Federal nº 8.078, 11 de setembro de 1990, que dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm)

- **Código Florestal** - Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de preservação permanente e as áreas de reserva legal, a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e prevenção dos incêndios florestais, e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm)

- **Competências federativas de proteção ao meio ambiente** - A Lei Complementar nº 140, de 8 de dezembro de 2011, que estabelece a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção das paisagens naturais notáveis, à proteção do meio ambiente, ao combate à poluição em qualquer de suas formas e à preservação das florestas, da fauna e da flora.

[http://www.planalto.gov.br/CCIVIL\\_03/LEIS/LCP/Lcp140.htm#art7p](http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/LEIS/LCP/Lcp140.htm#art7p)

- **Tipologias de empreendimentos - Licenciamento Ambiental** - Decreto nº 8.437, de 22 de abril de 2015, que estabelece a tipologia de empreendimentos e atividades cujo licenciamento ambiental será de competência da União.

[http://www.planalto.gov.br/CCIVIL\\_03/Ato2015-2018/2015/Decreto/D8437.htm](http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/Ato2015-2018/2015/Decreto/D8437.htm)

• **Lei de Crimes Ambientais** - Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9605.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9605.htm)

• **Proteção e Defesa Civil** - Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012, que Institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil – PNPDEC; dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil – SINPDEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil – CONPDEC, autoriza a criação de sistema de informações e monitoramento de desastres e dá outras providências.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2011-2014/2012/lei/l12608.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2011-2014/2012/lei/l12608.htm)

• **Parcelamento do Solo Urbano** - Regido pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm)

• **Regularização Fundiária Urbana e Rural** - Regida pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)

- **Registros Públicos** - Regrados pela Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)

- **Condomínio** - Regrados pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)

- **Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social** - Regido pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm)

- **Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS)** - Regrado pela Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, que assegura às famílias de baixa renda, em áreas urbanas e rurais, a assistência técnica pública e gratuita prestada por profissionais habilitados para elaboração de projetos e execução de obras e de construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm)

- **Acessibilidade** – Regrada pela Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida (NBR 9050:2015).

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L10098.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L10098.htm)

• **Estatuto da Pessoa com Deficiência** - Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, destinada a assegurar e promover, em condições de igualdade, o exercício dos direitos e das liberdades fundamentais por pessoa com deficiência, visando à sua inclusão social e cidadania.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13146.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13146.htm)

• **Prevenção e Combate a Incêndio** - Regrados pela Lei nº 13.425, de 30 de março de 2017, que estabelece diretrizes gerais sobre medidas de prevenção e combate a incêndio e a desastres em estabelecimentos, edificações e áreas de reunião de público; altera as Leis nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; e dá outras providências.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13425.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13425.htm)

• **Gestão dos Resíduos da Construção Civil** - Regrado pela Resolução CONAMA nº 469, de 29 de julho de 2015 - Altera a Resolução CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil.

<http://www2.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=714>

• **Resíduos Sólidos** - Tema regrado pela Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos e dá outras providências.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2010/lei/l12305.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12305.htm)

- **Proteção ao Patrimônio** - Regrado pelo Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional e dos monumentos naturais.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l7347orig.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm)

- **Mobilidade Urbana** - Regrada pela Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana; revoga dispositivos dos Decretos-Leis nº 3.326, de 3 de junho de 1941, e nº 5.405, de 13 de abril de 1943, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, e das Leis nº 5.917, de 10 de setembro de 1973, e nº 6.261, de 14 de novembro de 1975; e dá outras providências.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2011-2014/2012/Lei/L12587.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12587.htm)

- **Vagas de estacionamento** - Tema regrado pela Resolução nº 304, de 18 de dezembro de 2008 do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN) - Dispõe sobre as vagas de estacionamento destinadas exclusivamente a veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência e com dificuldade de locomoção.

[https://www.normasbrasil.com.br/norma/resolucao-304-2008\\_108321.html](https://www.normasbrasil.com.br/norma/resolucao-304-2008_108321.html)

- **Restrições no espaço aéreo** - Tema regrado pela Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015 do Ministério da Defesa - Comando da Aeronáutica (COMAER) - Dispõe sobre as restrições aos objetos projetados no espaço aéreo que possam afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas, e dá outras providências.

<https://servicos.decea.gov.br/static/aga/arquivos/74c4d3b8-a39e-4ffb-981bcc61ff-f0e7d9.pdf>

- **Restrições no espaço aéreo** - Tema regrado pela Portaria nº 1.168/GC3, de 07 de agosto de 2018 - Altera dispositivos, tabelas e figuras do Anexo I da Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015, e dá outras providências.

<https://servicos.decea.gov.br/static/aga/arquivos/f2e2bdde-0789-40a5-ad7a55e-9830fc4c8.pdf>

- **Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro** - Instituído pela Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988, que visa orientar a utilização nacional dos recursos na Zona Costeira, de forma a contribuir para elevar a qualidade da vida de sua população, e a proteção do seu patrimônio natural, histórico, étnico e cultural.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l7661.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7661.htm)

- **BELO HORIZONTE**. Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Minas Gerais, Brasil. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/>.

- **FORTALEZA**. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Ceará, Brasil. Disponível em: <http://www.fortaleza.ce.gov.br/>.

- **PALMAS**. Prefeitura Municipal de Palmas. Tocantins, Brasil. Disponível em: <http://www.palmas.to.gov.br/>.

- **SALVADOR**. Prefeitura Municipal de Salvador. Bahia, Brasil. Disponível em: <http://www.salvador.ba.gov.br/>.

- **SÃO PAULO**. Prefeitura Municipal de São Paulo. São Paulo, Brasil. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/>.

- **O Custo da Burocracia no Imóvel**, Março 2014. CBIC, Abrainc e MBC.

- **II ENCONTRO NACIONAL SOBRE LICENCIAMENTOS NA CONSTRUÇÃO**, maio de 2019. Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC.

- **II ENCONTRO NACIONAL SOBRE LICENCIAMENTOS NA CONSTRUÇÃO**, maio de 2019. Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC.

- **Desburocratizar para Crescer.** Os custos da ineficiência dos processos burocráticos para a aprovação de obras habitacionais, Setembro 2009. Abramam e Fundação Getúlio Vargas FGV.
- **PROPOSTA DE POLÍTICA INDUSTRIAL PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL - EDIFICAÇÕES,** outubro de 2008. Departamento da Indústria da Construção - DECONCIC - FIESP.
- **Guia Técnico PROCEL EDIFICA.** Elaboração e atualização do código de obras e edificações. Sergio Rodrigues Bahia, Paula de Azevedo Guedes. 2. ed. rev. e atual. por Ricardo Moraes - Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, ELETROBRAS/PROCEL, 2012
- **Guia Técnico PROCEL EDIFICA.** Planejamento e controle ambiental-urbano e a eficiência energética. Henrique Barandier; Maria Cristina Tiná Soares de Almeida; Ricardo Moraes. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA; ELETROBRAS/PROCEL, 2013.
- **MEIRELLES, H. L. Direito Municipal Brasileiro.** 16ª ed. Atualizado por Edgard Neves Silva e Márcio Schneider Reis. São Paulo: Malheiros Editores, 2008.
- **CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS. CNM.** Brasil. Disponível em: <https://www.cnm.org.br/>.
- **ANDRADE, L. T. Manual de Direito Urbanístico.** São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019.
- **Desempenho de edificações habitacionais:** guia orientativo para atendimento à norma ABNT NBR 15.575/2013. Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC.
- **Guia Nacional para a elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações.** Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC.
- **Boas práticas para entrega do empreendimento desde a sua concepção /** organizadores: Câmara Brasileira da Indústria da Construção, Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, Secovi-SP. - Brasília :CBIC, 2016.



# CONSTRUA BRASIL

CONSTRUÇÃO 4.0  
A CONSTRUÇÃO  
DO FUTURO BRASILEIRO

MINISTÉRIO DO  
DESENVOLVIMENTO, INDÚSTRIA  
COMÉRCIO E SERVIÇOS



Execução

