



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

**MENSAGEM Nº 88/2025**

## **AOS EXCELENTÍSSIMOS SENHORES MEMBROS DO PODER LEGISLATIVO**

**Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,**

Honrado pela oportunidade de dirigir-me a Vossas Excelências, com base no inciso III do art. 87 da Lei Orgânica Municipal, apresento meus cumprimentos, ao mesmo tempo em que submeto à apreciação e votação, o Projeto de Lei Complementar em anexo, que *“dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Porto Velho/RO, e dá outras providências”*.

Em síntese, o presente Projeto de Lei Complementar visa a atualização e consolidação das normas relativas ao Código de Obras e Edificações do Município de Porto Velho. O documento foi elaborado em consonância com os princípios de simplificação administrativa, sustentabilidade, interesse público, responsabilidade profissional e adequação às normas técnicas brasileiras, conforme delineado nos capítulos iniciais da propositura.

A demanda do novo COE surgiu em virtude da alta demanda do setor da construção civil, necessidade da administração pública de redefinir procedimentos arcaicos, contribuindo para a ocupação da cidade com qualidade, atendendo ao aquecimento do mercado imobiliário e saneando recomendações do Tribunal de Contas do Estado de Rondônia (TCE/RO), proferida no Acórdão APL-TC 00039/22, referente ao Processo nº 01537/21/TCERO, sobre os apontamentos no que diz respeito ao licenciamento de obras do município.

A matéria versa sobre o regramento local de obras e edificações, inserida na competência legislativa do Município, conforme prevê a Constituição Federal em seu art. 30, incisos I e VIII:

**Art. 30.** Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

II – suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

.....  
VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Essa competência decorre do princípio federativo e da autonomia municipal, assegurada pela Constituição de 1988, que reconhece aos Municípios o poder de autogoverno, auto-organização e autolegislação sobre assuntos de interesse predominantemente local.

De acordo com o inciso I, compete ao Município legislar sobre assuntos de interesse local, o que inclui normas relativas ao uso do solo, zoneamento, posturas municipais, códigos de obras, entre outros temas diretamente relacionados à organização urbana e à convivência no espaço municipal.

Já o inciso VIII reforça a competência municipal ao atribuir-lhe o dever de promover o ordenamento territorial, por meio do planejamento urbano e do controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Isso legitima, por exemplo, a edição de Códigos de Obras e Edificações, planos diretores e leis de uso e ocupação do solo.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

A atualização do Código de Obras e Edificações é de extrema importância para assegurar que as novas edificações estejam alinhadas com as melhores práticas de construção civil, respeitando o meio ambiente e garantindo o bem-estar da população. Ressalta-se que o atendimento aos princípios estabelecidos na minuta contribuirá para a modernização das normas edilícias e para a promoção de um ambiente urbano mais seguro e sustentável.

Desta feita, nobres vereadores, em virtude das razões apresentadas, e com base na competência disposta no Art. 66 da Lei Orgânica Municipal e atento à importância da matéria em tratativa, submeto à apreciação e votação de Vossas Excelências o projeto de lei complementar em anexo, ao tempo que renovo apreço e respeito a todos os integrantes dessa Colenda Casa Legislativa do Município de Porto Velho.

Porto Velho – RO, 18 de agosto de 2025.

*(assinado digitalmente)*

**LEONARDO BARRETO DE MORAES**  
**Prefeito**



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 28, DE 18 DE AGOSTO DE 2025.

## CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO

### PROTOCOLO

Gerência das Comissões  
Projeto de Lei Complementar nº **1404/2025**

DATA: **03/09/2025**

HORA: **11h:14m**

Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Porto Velho/RO, e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO** usando da atribuição que lhe é conferida no inciso IV, do artigo 87, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO** aprova e eu sanciono a seguinte

### LEI COMPLEMENTAR:

#### CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS

**Art. 1º** O Código de Obras e Edificações do Município de Porto Velho observará os princípios dispostos neste Capítulo, os quais são norteados pela simplificação dos procedimentos, economicidade, produtividade, celeridade e desburocratização, sempre com vistas à melhor eficiência administrativa.

#### Seção I

#### Do Princípio de Desempenho das Edificações

**Art. 2º** Os profissionais responsáveis pela elaboração de projetos e execução de edificações através da arquitetura e engenharia deverão implantar edificações em harmonia com o seu entorno, assim entendidas por suas características ambientais, topográficas e geológicas e respeitadas as propriedades do solo, objetivando:

I – desenvolvimento e segurança estrutural;

II – segurança contra incêndios;

III – conforto térmico;

IV – desempenho acústico adequado;

V – iluminação e ventilação naturais e artificiais;

VI – espaços funcionais e acessibilidade de seus compartimentos; e

VII – avaliação sistêmica do impacto ambiental decorrente da ocupação da edificação, nos termos da legislação aplicável.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

## Seção II

### Do Princípio da Sustentabilidade das Edificações

**Art. 3º** Os projetos de arquitetura e engenharia preferencialmente contemplarão soluções sustentáveis visando à mitigação dos impactos ambientais nos sistemas naturais e antrópicos da microrregião decorrentes da implantação de edificações.

§ 1º As edificações observarão a sustentabilidade hídrica, com a introdução de sistemas e dispositivos que possibilitem o reaproveitamento ou a correta destinação das águas pluviais e redução da carga hídrica emitida para as galerias de águas pluviais, evitando alagações.

§ 2º Deverão ser priorizadas soluções de ventilação e iluminação naturais, que potencializem a insuflação e exaustão do ar naturalmente, bem como a irradiação da luz solar aos ambientes, objetivando a salubridade e a economia de energia elétrica, estimulando, ainda, sistemas artificiais eficientes e econômicos.

## Seção III

### Do Princípio da Prevalência do Interesse Público Sobre o Interesse Particular

**Art. 4º** A edificação, ao ser implantada, não poderá, em atendimento ao interesse particular, obstruir ou impedir o acesso de todos à função social da cidade, prevista no Plano Diretor Participativo do Município de Porto Velho (PDPM), nem ao desempenho das funções ambientais adequadas à urbanização.

## Seção IV

### Do Princípio da Responsabilidade do Profissional

**Art. 5º** Os profissionais responsáveis pelo projeto, execução, implantação, licenciamento e utilização das edificações deverão atuar com base na ética profissional exigida e em estrita observância aos parâmetros legais definidos nesta Lei Complementar e demais atos legais pertinentes em vigor, cujo conhecimento é de sua inteira responsabilidade.

## Seção V

### Do Princípio da Adequação às Normas Técnicas Brasileiras

**Art. 6º** As dimensões mínimas de compartimentos e equipamentos, terminologias, especificações e controle de qualidade dos materiais, componentes, elementos que integram a edificação são os adotados oficialmente pelos conselhos profissionais com o fim de garantir aos usuários a estabilidade e o desempenho funcional das edificações, cabendo aos profissionais envolvidos na implantação da edificação o conhecimento e correta aplicação dos regulamentos contidos nestas normas.

## CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

**Art. 7º** O Código de Obras e Edificações disciplina os procedimentos e especificações a serem consideradas no Projeto, Licenciamento, Execução, Manutenção e Utilização de Obras e Edificações no Município de Porto Velho.

**Art. 8º** Esta Lei Complementar tem como objetivos:

I – disciplinar e orientar os projetos e a execução de edificações; e

II – promover as boas práticas na construção civil.

**Art. 9º** Qualquer construção, reconstrução, reforma, demolição, adaptação e/ou ampliação somente poderá ser iniciada se o interessado possuir Licença de Obras ou Autorização vigente.

## CAPÍTULO III DOS CONCEITOS E SIGLAS

**Art. 10.** Para melhor compreensão e maior clareza na aplicação das disposições deste Código, seguem relacionados os termos aqui empregados e sua significação:

I – Acessibilidade: condição de utilização com segurança e autonomia, total ou assistida, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, de edificação, espaço, mobiliário e equipamento;

II – Acessível: edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive aquela com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme os parâmetros definidos em norma técnica pertinente;

III – Adaptação: obra de reforma ou de instalação de equipamentos ou materiais necessários para o desenvolvimento da atividade exercida no imóvel;

IV – Alteração de uso: obra ou serviço que implica em modificações que não infrinjam a legislação vigente, porém com alteração de uso da edificação;

V – Alinhamento: linha legal que limita o terreno particular e a via ou logradouro público, conforme documento de propriedade;

VI – Andar: volume do ambiente criado pela edificação para a utilização a que se pretende;

VII – Área construída: soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação, desconsiderando a área construída descoberta que não compuser pavimento da edificação e não fizer parte da atividade fim;

VIII – Área técnica: espaço sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

IX – Autorização: documento expedido pela Prefeitura que autoriza ou possibilita a execução de pequenas obras ou serviços;

X – Autuação: ato pelo qual se lavrou auto de infração contra alguém;

XI – Banheiro: cômodo que dispõe de, no mínimo, chuveiro, bacia sanitária e lavatório;

XII – Balanço: avanço, acima de pavimento de referência, de parte da fachada da edificação;

XIII – Beiral: prolongamento do telhado que sobressai além das paredes externas da edificação;

XIV – Consulta prévia: procedimento administrativo que permite ao contribuinte a submissão de seu projeto para avaliação prévia, expedição de informações e orientações aos projetos acerca deste Código e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

XV – Cota: distância vertical entre um ponto do terreno e um plano horizontal de referência; número colocado sobre uma linha fixa auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real de distância entre dois pontos ou abertura correspondente, no mesmo representado;

XVI – Cul-de-Sac: implementação urbanística em formato circular ou balão utilizada para rua sem saída, facilitando o retorno de veículos em direção oposta;

XVII – Demolição: execução de obra que resulta em destruição total ou parcial de uma edificação;

XVIII – Edícula: edificação complementar à edificação principal, sem comunicação interna entre ambas, com no máximo 1 (um) pavimento;

XIX – Edificação: obra construída destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento ou material;

XX – Edificação geminada: habitações construídas no mesmo lote que compartilham a mesma estrutura e telhado, sendo normalmente dividida por um muro central que percorre por todo o terreno;

XXI – Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XXII – Equipamento: elemento destinado a guarnecer ou completar uma obra, a esta integrando-se;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

XXIII – Escada: elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre dois ou mais pisos de diferentes níveis, constituindo uma sucessão de, no mínimo, 3 (três) degraus;

XXIV – Escala adequada: escala que permita a perfeita visualização e o exame do projeto;

XXV – Estacionamento: local descoberto destinado à guarda de veículos;

XXVI – Fechamento: muro, alambrado, cerca, parede ou outro elemento de divisa que define o imóvel, espaço, cômodo ou compartimento, nos casos aplicáveis;

XXVII – Garagem: local coberto da edificação onde são estacionados ou guardados veículos;

XXVIII – Habitabilidade: conjunto de condições que uma edificação deve satisfazer para abrigar a presença humana, destacando-se, minimamente:

a) Fornecimento de energia elétrica com iluminação artificial, tomadas e interruptores;

b) pontos de fornecimento de água;

c) infraestrutura com janelas, portas e outras esquadrias;

d) pavimento em contrapiso e vedação contra ambiente externo; e

e) cobertura contra intempéries climáticas.

XXIX – Habite-se: Certidão de verificação da regularidade da obra, quando da conclusão de acordo com projeto arquitetônico e memorial descritivo aprovados, correspondendo à autorização da Prefeitura para a sua ocupação e uso;

XXX – Laudo técnico: relatório descritivo, obrigatoriamente ilustrado por fotografias, elaborado por responsável técnico habilitado para a compreensão de uma edificação construída sem alvará ou em desacordo com o projeto aprovado, especificando materiais, componentes e processos de trabalho que tenham sido empregados e atestando sua segurança e habitabilidade;

XXXI – Licença de obras: documento expedido pela Prefeitura que permite a realização e execução de obras e serviços;

XXXII – Logradouro público: praças e vias de circulação de pedestres e veículos, registradas ou reconhecidas pelos Poderes Públicos Federal, Estadual ou Municipal;

XXXIII – Marquise: obra em balanço constituindo cobertura, localizada na fachada frontal da edificação e lateral quando em lote de esquina;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

XXXIV – Memorial descritivo/peça descritiva: texto descritivo de elementos ou serviços a serem executados na obra para a sua perfeita compreensão, contendo a descrição dos materiais empregados e especificação de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos;

XXXV – Mezanino: piso intermediário entre dois pavimentos consecutivos e que não exceda 1/3 (um terço) da área do piso que lhe dá acesso;

XXXVI – Movimento de terra/terraplanagem: modificação de perfil de terreno;

XXXVII – Muro de arrimo: muro destinado a suportar esforços de barrancos e equilibrar a pressão de um terreno;

XXXVIII – Notificação: documento pelo qual se dá ciência e se concede prazo para regularização da situação não conforme constatada pelo fiscal, em que são listadas todas as adequações necessárias à legislação vigente;

XXXIX – Obra complementar: obra ou serviço secundário ou em parte de imóvel edificado ou não que, funcionalmente, complementa a atividade desenvolvida no imóvel;

XL – Obra e serviço: realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique alteração de seu estado físico anterior;

XLI – Obra emergencial: obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade e segurança de um imóvel;

XLII – Obras de caráter permanente: são aquelas que são construídas e destinadas a permanecerem por um longo período, tais como, fossas, sumidouros, jardineira, pilares, paredes, muro de divisa, dentre outros similares;

XLIII – Pavimento: parte de uma edificação situada entre a face superior de um piso acabado e a face superior do piso seguinte, ou entre a face superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima; conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos:

a) subsolo: são os pavimentos imediatamente abaixo daquele considerado como primeiro pavimento;

b) primeiro pavimento: é o pavimento térreo situado em qualquer cota entre os níveis +1,50m (mais um metro e cinquenta centímetros) e -1,50m (menos um metro e cinquenta centímetros) em relação ao nível médio do passeio, situado junto ao alinhamento no trecho correspondente à testada do imóvel;

c) segundo pavimento: é o pavimento situado imediatamente acima daquele considerado como primeiro pavimento;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

XLIV – Peça gráfica: é a representação gráfica, em escala adequada, de elementos para a compreensão de um projeto ou obra ou serviço a ser executado;

XLV – Perfil original/natural do terreno: aquele constante dos levantamentos aerofotogramétricos e/ou topográficos disponíveis, de lotes, terrenos e glebas, anteriores à implantação de projetos de parcelamentos ou arruamentos, ou da implantação de edificações, obras ou serviços;

XLVI – Perfil do terreno: situação posterior à intervenção, indicada em projeto;

XLVII – Pergolado: é uma estrutura descoberta composta por pilares ou colunas que fazem o sustento de vigas ou treliças paralelas vazadas;

XLVIII – Piso drenante: aquele que permite a infiltração de águas pluviais no solo;

XLIX – Prisma de ventilação e iluminação: área interna não edificada destinada a ventilar e/ou iluminar compartimentos de edificações;

L – Profissional legalmente habilitado: aquele registrado junto ao órgão de classe e legalizado junto à Prefeitura, tendo as atribuições necessárias ao desempenho dos serviços ou obras sob sua responsabilidade;

LI – Projeto As Built: aquele cujas alterações de projeto ocorram após sua aprovação, com mudança de objeto ou finalidade ou em que ocorram quaisquer alterações de projeto após sua conclusão;

LII – Projeto modificativo: aquele cujas alterações de projeto ocorram após a sua aprovação, com ou sem mudança de objeto ou finalidade, no curso da obra;

LIII – Projeto de regularização: projeto utilizado para obras que não foram objeto de licenciamento anterior ou que não concluíram o licenciamento e edificaram sem o mesmo, com fins de obtenção de Habite-se;

LIV – Reanálise: ato de analisar novamente ou de refazer um novo exame processual detalhado;

LV – Reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação ou serviço, motivada por degradação, falta de manutenção e conservação, ou pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores;

LVI – Reforma: obra ou serviço que implica modificações que não infrinjam a legislação vigente, com ou sem alteração de área edificada, estrutura, compartimentação vertical, horizontal ou volumetria;

LVII – Reparo: obra destinada à conservação ou manutenção de uma edificação ou serviço, sem implicar acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura,



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

mudança de uso, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação;

LVIII – Restauro ou restauração: recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais;

LIX – Saliência: elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação ou muro;

LX – Salubridade: condição que uma edificação deve proporcionar a fim de garantir a saúde de seus ocupantes, por meios adequados de ventilação, iluminação, estanqueidade e conforto;

LXI – Sanitário: cômodo que dispõe de no mínimo bacia sanitária e lavatório;

LXII – Talude: resultado de movimentação de terra, corte ou aterro, e acabamento com inclinação;

LXIII – Telheiro: nome comum de certas coberturas de telha vã (telhado sem forro) sustentadas por algum tipo de apoio, sem qualquer parede de vedação;

LXIV – Termo de conclusão: documento que certifica ter sido a obra ou serviço ou edificação concluída, executada em conformidade com o projeto aprovado;

LXV – Toldo: elemento de proteção constituído de cobertura de material leve e facilmente removível, do tipo lona ou similar;

LXVI – Ventilação forçada: tipo de sistema de ventilação artificial que utiliza equipamentos mecânicos para movimentar o ar através de um ambiente; e

LXVII – Vila: grupamento de edificações de unidades habitacionais construídas em série, geminadas ou não, no mesmo lote, cuja disposição exija abertura de acesso comum, não sendo permitido vias particulares internas para tráfego de veículos;

LXVIII – Vestiário: cômodo para a troca de roupa, podendo ser em conjunto com banheiros ou sanitários.

**Parágrafo único.** Ficam também adotadas as seguintes abreviações:

I – ART: Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;

II – CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

III – CFT: Conselho Federal de Técnicos Industriais;

IV – CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

- V – IPHAN: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional;
- VI – PDPM: Plano Diretor Participativo Municipal;
- VII – PMPV: Prefeitura do Município de Porto Velho;
- VIII – RRT: Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU;
- IX – TRT: Termo de Responsabilidade Técnica perante o CFT; e
- X – UPF: Unidade Padrão Fiscal.

## CAPÍTULO IV DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

### Seção I Do Município

**Art. 11.** Visando a observância das prescrições edilícias do município, do PDPM, das leis de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo e legislação correlata, a Prefeitura licenciará a obra e fiscalizará exclusivamente o cumprimento do regime urbanístico estabelecido pela legislação em vigor, apreciando:

- I – recuos;
- II – coeficiente de aproveitamento;
- III – taxa de ocupação;
- IV – gabarito de altura;
- V – zoneamento; e
- VI – demais parâmetros do regime urbanístico, bem como os parâmetros de construção dispostos nesta Lei Complementar.

**§ 1º** Caberá aos autores dos projetos e ao executor da obra em análise pela Prefeitura a responsabilidade exclusiva quanto à observância das normas técnicas e dos demais parâmetros edilícios, bem como por quaisquer erros de projeto, sinistro ou acidente decorrente de deficiências destes.

**§ 2º** As licenças, autorizações de obras e Habite-se concedidos pelo município na execução da presente Lei Complementar serão analisadas conforme critérios urbanísticos relevantes e de interesse público, não importando em anuência aos demais aspectos da edificação que deverão ser resolvidos entre fornecedores, profissionais e usuários nos termos da legislação civil, em especial a do consumidor.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

## Seção II Do Proprietário

**Art. 12.** Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 13.** É direito do proprietário do imóvel promover obra ou benfeitoria sendo imprescindível para tanto a competente autorização, nos termos desta Lei Complementar.

**Art. 14.** O proprietário do imóvel ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, pelas benfeitorias, edificações e equipamentos nele existentes, bem como pela observância das prescrições desta Lei Complementar e legislação municipal correlata.

**Art. 15.** A análise dos pedidos de emissão dos documentos previstos neste Código dependerá, quando for o caso, da apresentação do título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis, respondendo o proprietário pela sua veracidade, a aceitação pela Prefeitura não implica reconhecimento do direito de propriedade.

## Seção III Do Possuidor

**Art. 16.** Considera-se possuidor a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício direto ou indireto da posse do imóvel objeto da obra, excluídos os casos de mera detenção nos termos da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro.

**Art. 17.** O possuidor nos termos do art. 16 desta Lei Complementar poderá requerer, perante a Prefeitura, licença para realizar obras, benfeitorias e edificações no imóvel.

§ 1º Poderá o possuidor exercer o direito previsto no *caput* deste artigo apresentando os documentos comprobatórios da aquisição e exercício da posse, materializados pela certidão narrativa.

§ 2º O possuidor é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, pelas benfeitorias, edificações e equipamentos nele existentes, bem como pela observância das prescrições desta Lei Complementar e legislação municipal correlata.

## Seção IV Do Profissional

**Art. 18.** É obrigatória a participação de profissional legalmente habilitado nos termos da legislação aplicável, mediante a devida comprovação por inscrição no Conselho pertinente, na elaboração de projetos, na execução de obras e na elaboração de pareceres técnicos, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

critério da Prefeitura, sempre que entender conveniente, ainda que a legislação federal não a exija.

**§ 1º** O profissional legalmente habilitado assume sua responsabilidade perante a Prefeitura no ato do protocolo, do pedido de aprovação do projeto e da execução da obra no imóvel.

**§ 2º** É responsabilidade do profissional habilitado:

I – comprovar registro ou inscrição nos cadastros do Conselho pertinente junto à Prefeitura;

II – o conhecimento e atendimento às leis e normas técnicas pertinentes a cada tipo de edificação e obra;

III – o atendimento à legislação que rege o exercício profissional;

IV – a obtenção de diretrizes junto aos órgãos competentes;

V – a obediência aos prazos estabelecidos pelos órgãos em seus procedimentos administrativos; e

VI – receber notificações quando inerentes à responsabilidade técnica.

**Art. 19.** Tanto o autor do projeto quanto o responsável técnico pela execução da obra assumem total responsabilidade pelo trabalho de apresentação e implantação da obra, inclusive quanto à observância das normas técnicas aplicáveis das legislações em qualquer esfera administrativa, respondendo pela garantia das condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade da edificação, inclusive.

**Art. 20.** A Prefeitura deverá comunicar por escrito ao Conselho de Classe competente eventuais irregularidades quanto ao exercício profissional, bem como quanto ao exercício ilegal do responsável técnico, figurando como interessada junto ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

**Art. 21.** A substituição ou transferência de responsável técnico é permitida.

**§ 1º** É obrigatória a substituição do responsável técnico em caso de impedimento de atuação.

**§ 2º** A obra deve permanecer paralisada entre a baixa da anterior e a assunção de nova Responsabilidade Técnica, podendo ser implementado o embargo enquanto não apresentada a nova RT.

**§ 3º** Somente o profissional responsável técnico, proprietário, possuidor ou procurador legal poderá tratar junto à Prefeitura dos assuntos relacionados com o projeto ou



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

obras sob suas responsabilidades, sendo vedado ao ente Municipal informar a terceiros não descritos neste parágrafo dados que não sejam públicos.

**§ 4º** A substituição do profissional dar-se-á por requerimento juntado ao processo administrativo de aprovação do projeto, subscrito pelo proprietário do imóvel e pelo novo responsável técnico, devendo este realizar e comprovar o pagamento das novas taxas e Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, anexando-se ainda ART/RRT/TRT do novo responsável e o laudo técnico com fotos e com as devidas anotações.

**§ 5º** A Prefeitura se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.

## CAPÍTULO V DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 22.** Os procedimentos administrativos serão instruídos em um único processo administrativo, com protocolo do requerimento pela parte interessada e anexação de peças técnicas e documentação comprobatória pertinente para o licenciamento da obra.

**Parágrafo único.** O proprietário e/ou possuidor deverá verificar a situação cadastral do imóvel junto à Prefeitura previamente à abertura do processo e, havendo divergência entre a situação cadastral e a situação fática do imóvel, esta deverá ser atualizada junto à Prefeitura, para, posteriormente, ser formalizada a solicitação de licenciamento de obra.

**Art. 23.** Os procedimentos administrativos relativos às obras terão o projeto e a execução aprovados, conjuntamente ou não, podendo o interessado requerer a aprovação apenas do projeto e posterior obtenção da Licença de Obras.

**Parágrafo único.** Nos casos em que for apresentado projeto para regularização de obra concluída, a expedição da Licença de Obras e Habite-se será condicionada à aprovação do projeto de regularização.

**Art. 24.** Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos serão objetos de notificação na forma eletrônica, postal com aviso de recebimento, pessoal ou, excepcionalmente, via edital.

**§ 1º** O Notificado dispõe de prazo de 15 (quinze) dias corridos, prorrogável por igual período uma única vez, desde que devidamente justificado pelo interessado e não havendo atendimento ou justificativa da notificação no prazo aqui estabelecido, o processo será indeferido e arquivado.

**§ 2º** A requerimento do interessado, poderá ser celebrado Termo de Compromisso na impossibilidade de atendimento das exigências no prazo do § 1º deste artigo, cujas hipóteses, prazos e condições serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo Municipal.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 3º Será permitido o número máximo de 3 (três) notificações por processo/projeto protocolado e, atingida essa quantidade, o processo será indeferido e arquivado, devendo o interessado protocolar e pagar as taxas novamente.

§ 4º O processo administrativo será objeto de uma análise, com no máximo 2 (duas) reanálises, de forma que a 2ª (segunda) reanálise só será realizada mediante apresentação da respectiva taxa devidamente paga.

§ 5º Projetos submetidos à apreciação do ente Municipal poderão sofrer alterações, independentemente de sua aprovação anterior, desde que sejam novamente analisados e licenciados pela Prefeitura mediante instrução de novo procedimento administrativo, arquivando-se o anterior.

**Art. 25.** O requerimento administrativo dos procedimentos que trata esta Lei Complementar deverá vir acompanhado de declaração autorizando a Prefeitura a fiscalizar em qualquer tempo, no curso da obra, bem como efetuar o lançamento de taxas para a expedição do Habite-se, no caso da obra ser compatível com o projeto aprovado e estar concluída.

§ 1º No ato fiscalizatório de obra em curso, verificada a incompatibilidade da execução com o projeto aprovado, o interessado será notificado a apresentar projeto atualizado e proceder na forma do art. 24, § 5º desta Lei Complementar, recolhendo-se todas as diferenças de taxas referentes ao novo projeto e, por haver arquivamento dos autos anteriores, a obra deverá ser suspensa, sendo-lhe aplicável o embargo pelo fiscal, solúvel com a nova licença de obras.

§ 2º No ato fiscalizatório, finalizada a obra, verificada a incompatibilidade da execução com o projeto aprovado, o interessado será notificado a apresentar projeto para regularização, procedendo na forma das hipóteses anteriores e devendo pagar todas as diferenças de taxas referentes ao projeto executado.

§ 3º O procedimento de acompanhamento das obras será realizado por meio de vistoria exercida por técnico da Prefeitura e por meio de relatório de acompanhamento da obra pelo profissional responsável e habilitado por sua execução acompanhado de ART/RRT/TRT.

§ 4º Durante as vistorias de acompanhamento de obras, ficando constatadas divergências entre os valores de projeto e as medidas conferidas em campos superiores a 5% (cinco por cento), deverá ser apresentado projeto modificativo para apreciação da Prefeitura, procedendo-se na forma dos artigos anteriores e sobrestando-se sua execução até posterior regularização e emissão da nova licença.

## CAPÍTULO VI DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

**Art. 26.** Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a Licença de Obras expedida pela Prefeitura.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 1º O simples protocolo do processo de licenciamento não dá direito a iniciar a execução das obras.

§ 2º O descumprimento do disposto no *caput* ensejará a aplicação das penalidades estabelecidas nas legislações vigentes.

**Art. 27.** O projeto arquitetônico deverá constar, no mínimo, de:

I – planta de situação do terreno em escala não inferior a 1:2000, com as dimensões e área do lote, indicação do Norte, distância a uma rua com denominação oficial ou designação notória, denominação da(s) rua(s) de acesso, largura(s) da(s) rua(s) confinante(s) e localização do lote na quadra;

II – planta de implantação, em escala não inferior a 1:500, com a indicação do Norte, todos os elementos que definem a forma e as dimensões do terreno e da construção; a posição desta no terreno, com todos os afastamentos das divisas e aberturas projetadas na edificação; a indicação de afastamentos entre prédios no mesmo lote, as cotas do nível do terreno, dos logradouros públicos; a representação das árvores, postes e hidrantes da via pública, assim como a locação das fossas sépticas e filtros anaeróbios, quando necessários, dos cursos d'água e galerias, e a distância das margens destes às construções; limite(s) anterior(es) do terreno e alinhamento(s) definitivo(s) do(s) muro(s); alturas dos muros e larguras dos passeios frontais; vão(s) de acesso ao imóvel e rebaixamento(s) do(s) meio fio (s); e, identificação dos extremantes conforme titulação do imóvel, curvas de nível de metro em metro;

III – plantas baixas, cortes e elevações em escala 1:50, que indiquem claramente o uso, a área e as dimensões de cada compartimento, bem como representem e dimensionem todos os elementos referidos neste Código, sendo recomendada a redução da escala até 1:100, quando se tratar de edificações de grandes dimensões;

IV – quadro de áreas indicando a área do terreno e as áreas das construções, com discriminação das áreas cobertas e descobertas – quando existirem – e totalização para cada edificação implantada no terreno; e

V – memorial descritivo discriminado juntamente com as peças gráficas do projeto.

§ 1º A escala não dispensará a indicação das cotas que expressem as dimensões dos compartimentos e das aberturas, os afastamentos das divisas e a altura da edificação, prevalecendo, em caso de divergência, as cotas apresentadas.

§ 2º Os cortes e fachadas deverão ser apresentados em número suficiente para um perfeito entendimento do projeto e convenientemente cotados, com a representação do perfil natural do terreno e dos níveis das edificações.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 3º As pranchas deverão ser numeradas e possuirão espaço reservado para os carimbos de aprovação acima do selo, e deverão atender as especificações das normas técnicas quanto à forma, dimensões e dobraduras.

§ 4º O carimbo das pranchas conterá, no mínimo, a discriminação do(s) uso(s), índices urbanísticos da zona e da(s) edificação(ões), a(s) escala(s) dos desenhos, o assunto, o(s) nome(s) do(s) proprietário(s), o endereço do imóvel e o(s) nome(s) e referências profissionais do autor e do executante.

§ 5º Todas as folhas serão autenticadas com a assinatura em formato digital certificado do proprietário e do responsável pelo projeto, sendo a assinatura do executante exigida por ocasião do licenciamento, e devendo figurar adiante da assinatura dos seus últimos nomes e referências profissionais.

**Art. 28.** Para aprovação do projeto arquitetônico e/ou obtenção da licença de obras o interessado deverá apresentar à Prefeitura os documentos exigidos conforme regulamentação do presente Código.

**Art. 29.** Nos projetos de ampliações, modificações ou reformas, deverão ser apresentados desenhos indicativos contendo cada tipo de intervenção na construção, com a legenda das convenções utilizadas.

**Art. 30.** A Análise do projeto arquitetônico será efetuada considerando os seguintes parâmetros:

- I – Taxa de ocupação;
- II – Gabaritos e recuos;
- III – Taxa de permeabilidade, se existente;
- IV – Coeficiente de aproveitamento;
- V – Vagas de estacionamento e/ou garagem, conforme lei específica;
- VI – Acessibilidade universal, passeios, áreas comuns e acessos;
- VII – Pé direito, conforme lei específica; e
- VIII – Muros e fechamentos.

§ 1º Visando a observância das prescrições edilícias do município, do PDPM, das leis de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e legislação correlata, a Prefeitura licenciará a obra e fiscalizará exclusivamente o cumprimento do regime urbanístico, estabelecido pela legislação em vigor.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 2º Caberá aos proprietários, aos responsáveis técnicos pela autoria de projetos e execução da obra, em análise pela Prefeitura a responsabilidade exclusiva quanto à observância das normas técnicas e dos demais parâmetros, bem como por quaisquer erros de projeto, sinistro ou acidentes decorrentes de deficiências destes.

**Art. 31.** As edificações a serem licenciadas perante a Prefeitura deverão ser protocoladas em meio digital próprio.

**Art. 32.** Os processos a serem licenciados perante a Prefeitura deverão ter seus requerimentos instruídos com os documentos listados e exemplificados em regulamento próprio, complementar a este Código.

**Art. 33.** É obrigatório em edificações públicas ou privadas de uso coletivo a instalação de sanitários, banheiros ou vestiários, sendo cada instalação definida em regulamento próprio.

**Art. 34.** Em edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos (térreo e mais 03 pavimentos) é necessária a instalação de elevadores, observadas as normas técnicas oficiais.

§ 1º Considerando-se a altura do edifício, o número de elevadores de passageiros será de no mínimo:

I – 1 (um) elevador, para edifício com 5 (cinco) a 7 (sete) pavimentos; e

II – 2 (dois) elevadores, para edifícios com mais de 7 (sete) pavimentos.

§ 2º A existência de elevador, mesmo quando não obrigatória, não dispensa a construção de escadas e rampas de acessibilidade.

**Art. 35.** O dimensionamento e o número de vagas de garagens e/ou estacionamento serão definidos em regulamento próprio.

**Art. 36.** Para efeito de cálculo de área construída, os sistemas abaixo especificados serão computados da seguinte forma:

I – Como 1 (um) único piso: caixas de elevadores, dutos tipo “shed”, poços de segurança contra incêndios, dutos de queda livre e similares; e

II – Escadas e rampas serão computadas, a cada 2 (dois) pavimentos de projeto, um piso somente para efeitos de cálculo.

**Parágrafo único.** Os sistemas mencionados nos incisos serão considerados como áreas técnicas, bem como pavimentos subsolo com fins de depósito, garagem, casa de máquina em geral e shaft, portanto, não serão computados para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

**Art. 37.** Não serão computadas, para todos os efeitos, as áreas reservadas para caixas d'água, abrigo de gás, casa de máquinas, abrigo para animais domésticos de até 5 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) e pé direito máximo de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), desde que não esteja vinculada à atividade fim da edificação.

**Art. 38.** As aprovações de outros órgãos, quando necessárias, deverão ser apresentadas no procedimento administrativo antes da expedição da Licença de Obras, salvo nos casos previstos no § 2º do art. 24 desta Lei Complementar.

**Art. 39.** As dimensões, áreas e funções dos compartimentos das edificações são de inteira responsabilidade do autor do projeto e deverão obedecer a legislação e normativas pertinentes à espécie e demais legislação federal, estadual e municipal relacionadas.

**Art. 40.** Não será permitido o licenciamento de obras que se estendam em mais de um lote, sendo necessário, neste caso, o parcelamento dos lotes nos termos da Lei competente.

**Art. 41.** A aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura no direito de propriedade do terreno.

**Art. 42.** A Prefeitura, ao aceitar e liberar para implantação do projeto arquitetônico das edificações não assume quaisquer responsabilidades quanto à adequação das medidas e áreas internas às normas técnicas pertinentes, bem como às estabelecidas nas Legislações Federal, Estadual e Municipal, no que couber.

**Art. 43.** Serão permitidos nos recuos da área privada:

I – saliências, floreiras e ornamentos com avanço máximo de 40 cm (quarenta centímetros);

II – guardas de lixo;

III – pérgolas descobertas;

IV – as piscinas descobertas, bem como as casas de máquinas destas;

V – as áreas reservadas para caixas d'água;

VI – abrigo de gás;

VII – casa de máquinas;

VIII – abrigo para animais domésticos de até 5 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) e pé direito máximo de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros);

IX – guarita/portaria; e



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

X – beirais com até 1 m (um metro) de comprimento.

**Art. 44.** Nenhuma projeção deverá ultrapassar os limites de divisa do terreno, com exceção da marquise, toldos e beirais nas edificações, sobre os logradouros públicos, com largura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e altura mínima do solo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), desde que não interfiram na arborização, mobiliário e equipamentos urbanos projetados e instalados e desde que não ultrapassem o limite da faixa de passeio da calçada.

**Art. 45.** Serão consideradas como áreas cobertas e deverão constar no projeto e quadro de áreas toda cobertura que utilize material impermeável.

**Art. 46.** Em lotes de esquina, o possuidor a qualquer título poderá escolher a frente para fins de utilização em projeto, devendo ser atendidos, para qualquer das frentes, os recuos mínimos obrigatórios.

## Seção Única Do Licenciamento Simplificado

**Art. 47.** O licenciamento poderá ser simplificado nos casos de projetos de obras, ampliações e regularizações de residências unifamiliares na modalidade autodeclaratória, com mesmos efeitos da Licença de Obras, bem como em outros casos definidos em Regulamento próprio.

§ 1º Aplicam-se as disposições deste artigo às obras, ampliações e regularizações que, salvo regulamentação própria, não forem consideradas impactantes à vizinhança, ao meio ambiente ou ao trânsito, cuja declaração e comprovação enquanto tal caberá ao interessado.

§ 2º Na análise do projeto arquitetônico simplificado serão considerados os mesmos parâmetros estabelecidos no art. 30 do Capítulo VI desta Lei Complementar, no que couber.

§ 3º O procedimento simplificado é facultativo, podendo o interessado optar pela submissão do projeto e demais documentos para análise prévia e ou emissão de licença na forma regulamentar do Capítulo VII desta Lei Complementar.

**Art. 48.** O processo de Licença de Obras Simplificado ou Autodeclaratório será requerido exclusivamente na forma do art. 31 desta Lei Complementar, devendo o interessado apresentar, além dos documentos regulamentados na forma do art. 32 desta Lei Complementar, Termo de Responsabilidade Técnica do responsável pelo projeto e pela execução, bem como Declaração de Responsabilidade assinada pelo interessado, pelo técnico responsável pela elaboração do projeto e do responsável pela execução da obra, conforme modelo disponibilizado pelo órgão municipal competente.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 1º A declaração de responsabilidade a que se refere o *caput* é documento formal em que o interessado, o responsável pela elaboração do projeto e o responsável pela execução da obra declaram, sob as penas da Lei, a conformidade do projeto com as exigências do art. 49 deste Código.

§ 2º A Licença de Obras Simplificada ou Autodeclaratória poderá ser alterada e o projeto substituído, desde que anteriormente à emissão do Habite-se e obedecendo-se os demais requisitos desta Lei, com renovação do Termo de Responsabilidade Técnica, da Declaração de Responsabilidade e do comprovante de recolhimento das taxas.

§ 3º O procedimento previsto nesta Seção substitui a análise da Secretaria responsável pela avaliação dos projetos pela Declaração de Responsabilidade do interessado e profissionais responsáveis, mas não isenta da estrita observância dos demais requisitos legais, no que couber.

§ 4º Eventual licença emitida no rito Simplificado ou Autodeclaratório não eximirá os subscritores da Declaração de Responsabilidades por informações falsas ou qualquer outra inobservância dos demais requisitos nesta Lei, aplicando-se a esta modalidade a integralidade do Capítulo X desta Lei Complementar.

## CAPÍTULO VII DA LICENÇA DE OBRAS E DA COMUNICAÇÃO DE SERVIÇOS DE OBRAS

### Seção I Da Licença de Obras

**Art. 49.** Todas as obras de construção, reconstrução, ampliação, reforma e demolição, de quaisquer edificações, ou alteração de uso, e ainda as obras de movimento de terra, como cortes, escavações e aterros, deverão ser precedidas de licenciamento por parte da Prefeitura, sendo a Licença de Obras emitida desde que atendidas as exigências:

- I – deste Código e sua regulamentação;
- II – do PDPM, das Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, no que couber;
- III – das Legislações Federais e Estaduais pertinentes; e
- IV – da legislação correlata.

**Parágrafo único.** O movimento de terra e o muro de arrimo, vinculados à edificação ou à reforma, vinculada à edificação nova, poderão ser requeridos e licenciados pelo Alvará da obra principal.

**Art. 50.** Caracteriza-se como obra iniciada, ou obra nova, aquela que, licenciada ou não, tenha iniciado os serviços de locação da obra, nos casos de construção e



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

ampliação de edificação e loteamento, e do início da remoção de qualquer elemento construtivo, no caso de reforma ou demolição.

**Art. 51.** A Licença de Obras será válida pelo prazo de 2 (dois) anos, admitindo renovação pelo mesmo prazo, até o limite de 6 (seis) anos, desde que requerido dentro do prazo de validade da licença.

§ 1º Finalizado o prazo de 2 (dois) anos da Licença de Obras e não tendo sido iniciada a construção o licenciamento perderá sua validade.

§ 2º Finalizado o prazo de validade da Licença de Obras e não concluída a obra ou requerida dilação do prazo, o processo de emissão da Licença anterior será arquivado e o interessado deverá providenciar novo licenciamento em consonância com a legislação aplicável ao novo pedido, recolhendo as taxas respectivas e sobrestando a execução da obra enquanto pendente a emissão de novo alvará, podendo ser-lhe aplicado o embargo.

**Art. 52.** A Licença de Obras, enquanto vigente, poderá, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- I – Revogada, atendendo a relevante interesse público;
- II – Cassado, juntamente com a aprovação do projeto, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida; e
- III – Anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

**Art. 53.** As obras realizadas por entes públicos seguirão as mesmas regras deste Código, à exceção do pagamento de taxas para as seguintes obras:

- I – construção de edifícios públicos; e
- II – obras de qualquer natureza em propriedade da União, ou Estado, ou Município.

**Art. 54.** O processamento do pedido de licença para as obras públicas será feito e analisado com prioridade sobre quaisquer processos.

## Seção II Da Comunicação de Serviços de Obras

**Art. 55.** Dependem de comunicação de serviços de obras os pequenos consertos ou reparos em prédios em que não se alterem ou modifiquem os elementos geométricos da construção, tais como:

- I – Reparo e substituição de telhas, calhas, tubulações e condutores em geral;
- II – Consertos em coberturas, sem modificação de suas características;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

III – Impermeabilização de terraços e piscinas;

IV – Substituição de revestimentos, pisos, assoalhos, forros e esquadrias;

V – Limpeza, pintura e reparos nos revestimentos das edificações;

VI – Construção de muros acima de 2 m (dois) metros de altura, cercas e outros tipos vedação de divisa; e

VII – Abrigos destinados à proteção de equipamentos relacionados à infraestrutura predial.

§ 1º A comunicação prevista neste artigo não se aplica aos imóveis tombados, que dependerão da anuência prévia do IPHAN.

§ 2º Fica dispensado do previsto no *caput* as obras relacionadas a residências unifamiliares.

§ 3º A comunicação a que se refere o *caput* deste artigo deverá ser realizada por meio digital próprio, a ser providenciado pela Secretaria responsável, e o recibo eletrônico servirá como instrumento de prova da comunicação.

**Art. 56.** Fica a cargo do requerente, sem prejuízo da ação fiscalizatória, a comunicação da conclusão dos serviços de obras, não sendo necessário a expedição de qualquer documento pela Prefeitura.

## CAPÍTULO VIII DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

**Art. 57.** Para todas as construções e demolições será obrigatório o fechamento da obra por tapume com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), que poderá ser instalado nas seguintes condições:

I – Caso o projeto não utilize o recuo frontal para a construção, o tapume será instalado junto à divisa do terreno com o logradouro público, devendo ser mantido o passeio público sempre em perfeitas condições;

II – Caso o projeto utilize o recuo frontal para a construção, o tapume deverá ser instalado a, no máximo, 2/3 (dois terços) da largura do passeio público, respeitando-se a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) livre para o trânsito de pedestres;

III – No caso de impossibilidade de atendimento do previsto no inciso anterior, deverá ser mantida, ao longo da rua, uma faixa de 1,20m (um metro e vinte centímetros) como corredor de escape para pedestres, impedindo que nessa faixa exista trânsito ou estacionamento de veículos, mediante aprovação da Secretaria Municipal de Segurança, Trânsito e Mobilidade – SEMTRAN;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

IV – Nos casos em que a obra seja paralisada, o proprietário deverá instalar tapume na divisa do terreno com o logradouro público, mantendo o passeio público, bem como o tapume sempre em bom estado de conservação; e

V – Nos casos de passeio público já construído, com medidas de até 1m (um metro) de largura, o proprietário deverá reservar 50% (cinquenta por cento) da medida deste mais 70 cm (setenta centímetros) da via pública, mediante aprovação da Secretaria Municipal de Segurança, Trânsito e Mobilidade – SEMTRAN, a fim de criar um corredor de passagem/faixa livre protegido por sinalização e equipamentos necessários, oferecendo condições seguras aos transeuntes, que por ali circularem.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos nos incisos III, IV e V deste artigo, os responsáveis pela obra (proprietário e responsável técnico) serão solidários por qualquer acidente que ocorra envolvendo pedestres durante o andamento ou paralisação da obra.

**Art. 58.** Caberá ao responsável técnico pela execução da obra e ao proprietário a obrigação de instalações necessárias a garantir a segurança aos lotes vizinhos e aos transeuntes, instalando, sempre que necessário:

I – Andaime protetor de obra, do tipo bandeja salva vida; e

II – Colocação de tela ou rede de proteção em obras civis verticais.

**Art. 59.** Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições.

**§ 1º** Será permitida a utilização do passeio público para o armazenamento temporário de materiais, para carga e descarga de insumos e serviços vinculados à construção, como areia, tijolos, massa e similares, desde que sejam mantidos 1,20 m (um metro e vinte centímetros) livres para circulação dos transeuntes, não podendo o armazenamento ultrapassar 72 h (setenta e duas horas) consecutivas.

**§ 2º** É permitida a utilização de caçambas desde que não obstrua o passeio público e sejam observadas as normas de utilização relativas ao horário e local, além de serem alocadas em paralelo a, no máximo, 25 cm (vinte e cinco centímetros) de distância do meio fio, respeitando as orientações e normas das vagas de estacionamento para veículos, principalmente no que tange às esquinas.

**§ 3º** Fica proibido o lançamento de qualquer material ou sobras na calçada ou leito de vias e logradouros públicos, praças, canteiros, jardins ou em qualquer terreno, devendo o descarte seguir a legislação própria.

**§ 4º** É proibida a produção de argamassa na calçada ou leito de vias e logradouros públicos, salvo quando for destinado a sua própria manutenção.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

**Art. 60.** As obras de caráter permanente em logradouro público sem anuência e licença apropriada da Prefeitura serão consideradas barreiras urbanísticas irregulares e serão coibidas pela fiscalização de obras do Município, ficando sujeita à demolição compulsória e demais penalidades descritas nesta Lei Complementar.

## CAPÍTULO IX DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

**Art. 61.** Toda obra deverá ser vistoriada pela Prefeitura, devendo o servidor incumbido dessa tarefa ter garantido livre acesso ao local e estar devidamente identificado.

**Art. 62.** Deverá ser mantida, no local da obra, documentação (licença de obras, planta aprovada e ART/RRT/TRT de execução de obra ou, sendo o caso, recibo do envio de comunicação nos termos do art. 55 desta Lei Complementar que comprove sua regularidade perante os órgãos de fiscalização, especialmente os municipais, sob pena de intimação e autuação, nos termos deste Código.

**Art. 63.** É obrigatória a instalação de placa no local da obra, em tamanho adequado e legível à distância razoável, contendo as seguintes informações:

- I – Título da obra;
- II – Nome e título profissional, do autor do projeto e do profissional responsável pela execução da obra;
- III – Números dos registros da ART/RRT/TRT (projeto e execução);
- IV – Número do processo administrativo em que se deu a expedição da Licença de Obras; e
- V – Número e data de validade da Licença de Obras.

**Art. 64.** Constatada a irregularidade pela inexistência da licença de obras ou pelo desvirtuamento do licenciamento aprovado ou ainda pelo não atendimento de quaisquer disposições deste Código, deve o proprietário/compromissário/posseiro ou responsável técnico ser notificado, autuado e a obra embargada, até que sejam sanadas as irregularidades, sem prejuízo das penalidades prescritas no Art. 52 desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Durante o embargo, só será permitida a execução de serviços indispensáveis à eliminação das infrações e a garantia da segurança, devidamente relatadas no processo próprio.

**Art. 65.** O prazo máximo para início das providências relativas à solução das irregularidades será de 15 (quinze) dias corridos a partir da data da notificação, podendo ser prorrogado por igual período, mediante requerimento justificado do interessado, cabendo ao fiscal de obras autorizar ou não a extensão do prazo.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

**Parágrafo único.** Iniciadas as providências, a resposta à Notificação deverá prever prazo estimado para ultimação das providências que, sendo desarrazoado ou não amparado em cronograma físico de obra, poderá ser estendido ou reduzido pelo fiscal.

**Art. 66.** Decorrido o prazo estabelecido no Art. 65 desta Lei Complementar, a Prefeitura procederá a vistoria nos dias subseqüentes e, se constatada resistência ao embargo, deverá o fiscal responsável pela vistoria expedir novo auto de infração de forma continuada, cabendo multa diária nos termos do item 26.1 ou 26.2 do Anexo Único desta Lei Complementar e solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis.

## CAPÍTULO X DAS PENALIDADES

**Art. 67.** As infrações cometidas contra as regras estabelecidas neste Código estão sujeitas a penalidades e podem ser aplicadas cumulativamente com a Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

**Art. 68.** As infrações às disposições deste Código serão punidas com as seguintes penalidades:

- I – Multa;
- II – Embargo;
- III – Interdição; e
- IV – Demolição.

**Parágrafo único.** A aplicação dessas penalidades não dispensa o atendimento das disposições deste Código, bem como não desobriga o infrator do ressarcimento dos danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

**Art. 69.** A aplicação das penalidades será imposta ao proprietário ou possuidor do imóvel podendo ser por este recebida ou pelo autor do projeto ou responsável pela execução da obra.

### Seção I Do Auto de Infração

**Art. 70.** A inobservância de qualquer dispositivo legal ensejará a lavratura do competente auto de infração, com notificação do infrator para, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento ou da publicação do edital, apresentar defesa à autoridade competente.

**§ 1º** A notificação far-se-á ao infrator na seguinte ordem preferencial:



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

I – Por via postal com Aviso de Recebimento (AR);

II – Pessoalmente; e

III – Por edital, nas hipóteses de recusa de recebimento frustrado na forma dos incisos I e II deste parágrafo, cumulativamente;

**§ 2º** O envio da notificação a que se refere o § 1º deste artigo será realizado ao endereço de correspondência indicado pelo próprio Proprietário no cadastro da Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade – SEMDEC e, na ausência deste, será encaminhado ao domicílio fiscal indicado pelo contribuinte ao cadastro na Secretaria Municipal de Economia – SEMEC, sendo de sua inteira responsabilidade a atualização dos referidos cadastros sempre que houver alteração, não podendo alegar, nesta hipótese, ausência de notificação quando deixar de atualizar o endereço de recebimento.

**§ 3º** Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se infrator o proprietário ou compromissário/possuidor do imóvel, e, ainda, quando for o caso, o autor dos projetos e/ou o executante das obras e serviços.

**§ 4º** Respondem, também, pelo proprietário, os seus sucessores a qualquer título e o compromissário/possuidor do imóvel.

**§ 5º** Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente será imposta multa pecuniária pelo órgão municipal fiscalizador.

**§ 6º** A defesa prevista no *caput* deste artigo deverá ser protocolada pelo interessado no órgão municipal fiscalizador.

**§ 7º** Tratando-se de obra em condomínio horizontal ou vertical, não localizado o proprietário ou compromissário/possuidor do imóvel, o síndico deverá ser cientificado da infração.

**Art. 71.** Aplicada a multa pecuniária, o infrator será notificado para que proceda o pagamento no prazo de 30 (trinta) dias corridos, cabendo, no mesmo prazo, recurso endereçado ao Secretário Municipal responsável pela aplicação da multa.

**Parágrafo único.** Negado provimento ao recurso, quando proposto, e na falta de recolhimento no prazo estabelecido, o valor da multa será inscrito em dívida ativa e encaminhado para execução fiscal nos termos da Lei.

**Art. 72.** As multas administrativas impostas na conformidade da presente Lei Complementar, não pagas até o vencimento, ficam sujeitas à atualização monetária e acréscimo de juros moratórios contados do mês seguinte ao do vencimento, de acordo com a legislação tributária do município, sem prejuízo, quando for o caso, dos honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, nos termos em que dispuser a legislação municipal pertinente.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

**Art. 73.** A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta Lei Complementar não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes de desobediência contra a administração pública, previstos na legislação penal.

**Art. 74.** Pelas infrações às disposições deste Código serão aplicadas ao autor, executante e/ou proprietário e/ou compromissário/possuidor, conforme o caso, as multas, vinculadas à UPF do Município, apresentadas na tabela do Anexo Único, desta Lei Complementar.

**Art. 75.** Na reincidência, a multa será aplicada em dobro, progressivamente.

**Parágrafo único.** Considera-se reincidência nova violação do mesmo dispositivo legal, vinculada a respectiva obra.

**Art. 76.** O pagamento da multa não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar, regularizar, demolir, desmontar ou modificar as obras executadas em desacordo com este Código.

## Seção II Do Embargo

**Art. 77.** Poderá ser imposto o embargo sempre que constatada irregularidade na execução de obra, inclusive de execução, alteração e eliminação de redes pluviais, em casos de não atendimento às disposições deste Código ou pelo descumprimento de normas técnicas ou administrativas na construção licenciada, principalmente nos seguintes casos:

I – execução de obras ou instalação de equipamentos sem a licença de obras, quando necessário;

II – inobservância de qualquer prescrição essencial do projeto aprovado ou da licença de obras;

III – realização de obra sem a responsabilidade de profissional habilitado, quando indispensável; e

IV – quando a execução da obra e/ou instalação dos equipamentos estiver colocando em risco a segurança pública dos imóveis vizinhos e/ou do próprio imóvel.

**Parágrafo único.** Excetuando-se os artigos anteriores, somente se efetivará o embargo no caso de obra ou instalação licenciada quando circunstâncias posteriores ao Licenciamento da obra assim exigirem e mediante laudo emitido após vistoria efetuada por profissional da área de engenharia ou arquitetura, para tal fim designado

**Art. 78.** O embargo só será levantado quando forem eliminadas as causas que o determinaram.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

## Seção III Da Interdição

**Art. 79.** Uma edificação ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada imediatamente, com impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo de caráter público ou coletivo.

**Art. 80.** A interdição prevista no Art. 79 desta Lei Complementar será imposta por escrito, mediante ato do órgão fiscalizador, sempre que indicado como necessário em laudo emitido após vistoria efetuada por profissional da área de engenharia ou arquitetura para tal fim designado.

**Art. 81.** A interdição poderá ser aplicada concomitante ao embargo quando houver concomitância das circunstâncias autorizadas dos arts. 77 e 79 desta Lei Complementar.

**Art. 82.** A interdição só será levantada quando forem eliminadas as causas que o determinaram, e dependerá de laudo emitido por profissional para tal fim designado após vistoria *in loco* que comprove a eliminação do perigo.

## Seção IV Da Demolição

### Subseção I Da Demolição Compulsória

**Art. 83.** A demolição compulsória total ou parcial de uma edificação irregular ou clandestina, poderá ser imposta nos seguintes casos:

I – quando executada em logradouro público, salvo as exceções previstas em Lei e autorizadas pelo ente público competente;

II – quando a obra desobedecer os alinhamentos e/ou nivelamento aprovados;

III – quando construídos em áreas públicas institucionais;

IV – quando se tratar de faixa de Área de Preservação Permanente (APP) não regularizável ou redes pluviais existentes, sem anuência do órgão responsável do município; e

V – quando houver risco iminente de caráter público, recomendado em laudo emitido após vistoria efetuada por profissional habilitado para tal finalidade.

**Art. 84.** Quando o interessado não promover de forma voluntária as regularizações necessárias, deverá ser proposta a competente adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

## Subseção II Da Demolição não Compulsória

**Art. 85.** A demolição não compulsória total ou parcial de uma edificação irregular ou clandestina é medida de exceção, sendo imposta somente às obras clandestinas, irregulares e/ou executadas em desacordo com projeto ou licenciamento cuja regularização não seja possível ante a absoluta incompatibilidade entre as normas urbanísticas e a obra executada.

**Art. 86.** A demolição será precedida de vistoria realizada por profissional da área de engenharia ou arquitetura, pertencente ou não ao quadro de servidores do município, designado pelo órgão competente da Prefeitura.

**Parágrafo único.** Todos os custos e serviços referentes ao reforço estrutural e à demolição serão de responsabilidade exclusiva do proprietário ou possuidor a qualquer título.

**Art. 87.** Quando o interessado não promover de forma voluntária as regularizações necessárias, deverá ser proposta as medidas judiciais cabíveis.

## CAPÍTULO XI DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE

**Art. 88.** Constatada a inexistência de condições mínimas de estabilidade, segurança e salubridade da edificação e não sendo caso de embargo ou interdição, será o proprietário ou possuidor notificado a promover o início das medidas necessárias à solução da irregularidade, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos.

**Parágrafo único.** Uma vez decorrido este prazo, sem o cumprimento da intimação, ou verificada desobediência à interdição, deverá o responsável pela vistoria expedir o auto de infração e solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção de medidas policiais e judiciais cabíveis.

## CAPÍTULO XII DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS

**Art. 89.** O dimensionamento, a especificação e o emprego dos materiais e elementos construtivos serão de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico e/ou do proprietário/possuidor a qualquer título, que deverá assegurar a estabilidade, segurança e salubridade das edificações em conformidade com as legislações e normas técnicas vigentes.

**Art. 90.** Excetuadas as residências unifamiliares, toda edificação deverá ser dotada de abrigo destinado à guarda de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto ao logradouro público.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

**Art. 91.** Nenhum equipamento mecânico de transporte vertical poderá se constituir no único meio de acesso e circulação das edificações verticais.

**Art. 92.** Deverão ser observadas as normas técnicas referentes à adequação arquitetônica às pessoas portadoras de deficiência física, sendo de inteira responsabilidade do profissional habilitado e responsável pela obra o cumprimento destas.

**Art. 93.** As águas pluviais deverão ser esgotadas em rede de drenagem quando existente, devendo ser conduzidas por canalização sob o passeio à rede coletora própria, de acordo com as normas emanadas do órgão competente, não sendo permitido o despejo em lotes vizinhos ou sobre os logradouros públicos.

**Parágrafo único.** Não será permitido o despejo de águas servidas sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo ser conduzidas por canalização à rede coletora de esgoto se existente ou sistema de tratamento próprio dentro dos limites do lote.

**Art. 94.** Toda edificação deverá possuir reservatório de água próprio.

**Parágrafo único.** Nas edificações com mais de uma unidade independente que tiverem reservatório de água comum, o acesso ao reservatório e ao sistema de controle de distribuição se fará, obrigatoriamente, através de partes comuns.

**Art. 95.** A instalação de dispositivo hidráulico para controle do consumo de água para cada unidade residencial autônoma deve estar conforme regulamento dos serviços públicos de águas e esgotos sanitários do órgão concessionário regional.

**Art. 96.** As instalações sanitárias e os compartimentos a estas destinadas deverão observar os padrões estabelecidos pelas normas e legislações específicas referentes à acessibilidade das edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

**Art. 97.** Toda edificação que não seja servida por rede pública de esgotos sanitários deverá possuir sistema de tratamento e destinação de esgotos, individual ou coletivo próprio, projetado e construído dentro dos limites do lote em acordo com as normas técnicas e aprovado pelos órgãos competentes.

**Art. 98.** As edificações deverão ser providas de instalações e equipamentos de proteção contra incêndios aprovadas pelo Corpo de Bombeiros Militar de Rondônia (CBMRO), quando necessário.

## Seção I Das Unidades Habitacionais

**Art. 99.** As unidades habitacionais de qualquer tipo deverão dispor, no mínimo, de ambientes destinados a instalações sanitárias e repouso, devendo ser atendidas as normas de desempenho das edificações, e suas alterações, estabelecidas pelas normas técnicas.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§ 1º Os ambientes das habitações deverão apresentar espaços e dimensões compatíveis com as necessidades do usuário.

§ 2º As edificações de uso habitacional unifamiliar e multifamiliar deverão possuir dimensionamento mínimo dos compartimentos internos que garantam conforto dos seus usuários, atendidas as normas de conforto das edificações e ergonomia, sendo suas definições de responsabilidade exclusiva do profissional habilitado executor do projeto arquitetônico ou do executor da obra, quando for o caso.

**Art. 100.** O pé direito mínimo para as edificações deverá atender aos critérios estabelecidos pelas normas técnicas para esse fim.

**Art. 101.** As áreas de uso comum destinadas à circulação de pedestres e tráfego de veículos nas habitações multifamiliares deverão ser analisadas pela Prefeitura, assim como o logradouro público.

**Art. 102.** Serão consideradas para fins de área total construída das unidades as vagas de estacionamento ou garagem privativas.

## Seção II

### Das Edificações de Uso Coletivo

**Art. 103.** Os cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções, boates, discotecas e estabelecimentos congêneres, igrejas e templos deverão possuir isolamento e condicionamento acústico e sistema de segurança adequado, em conformidade com as normas técnicas e com a legislação de segurança das edificações.

## Seção III

### Das Edificações para Estabelecimentos de Assistência à Saúde

**Art. 104.** Consideram-se edificações para usos de saúde as destinadas à prestação de serviços de assistência à saúde em geral, inclusive veterinária, com ou sem internação.

**Art. 105.** As edificações destinadas à assistência à saúde deverão ser executadas de acordo com a legislação pertinente com aprovação emanada pela autoridade responsável pela vigilância sanitária.

## Seção IV

### Das Edificações para Usos Educacionais

**Art. 106.** As edificações para usos educacionais deverão obedecer às normas Federal, Estadual e Municipal específicas, com aprovação emanada pela autoridade responsável para o licenciamento de instituições educacionais.

## Seção V

### Das Edificações para Usos de Comércio Varejista e Atacadistas de Produtos Perigosos



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

**Art. 107.** Além das exigências desta Lei Complementar, as edificações ou instalações destinadas a varejistas ou atacadistas de produtos perigosos, inflamáveis, explosivos e produtos químicos agressivos, deverão obedecer às normas técnicas e às normas especiais emanadas das autoridades competentes, dentre elas o Ministério da Defesa e a Agência Nacional de Petróleo (ANP) e, quando for o caso, o Corpo de Bombeiros Militar de Rondônia (CBMRO).

## Seção VI Das Edificações para Usos Industriais

**Art. 108.** As edificações destinadas ao uso industrial, além das exigências deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão atender às disposições da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e as normas Federal, Estadual e Municipal específicas.

**Parágrafo único.** Visando o controle da qualidade de vida da população, dependerão de aprovação e aceitação, por parte do órgão estadual competente, as indústrias que produzam resíduos líquidos, sólidos ou gasosos potencialmente poluidores.

## CAPÍTULO XIII DO FECHAMENTO DE TERRENOS, MUROS E PASSEIOS

**Art. 109.** A execução de passeio deverá ser realizada utilizando-se material antiderrapante, considerando-se as normas regulamentadoras de acessibilidade e suas atualizações, respeitando o alinhamento do meio-fio.

**§ 1º** A fim de manter a acessibilidade os degraus e/ou rampas com inclinação distintas àquela existente na via pública, ou para conformação do desnível entre o lote e o passeio, deverão ser realizados dentro do limite do lote, dentro dos recuos determinados pelo zoneamento, atendendo às normas regulamentadoras de acessibilidade e suas atualizações.

**§ 2º** Em qualquer situação, somente será admitida inclinação transversal no passeio até o limite máximo de 3% (três por cento).

**Art. 110.** Admite-se muro totalmente vedado de alvenaria ou com vidro de segurança até o limite de 25m (vinte e cinco metros) de extensão quando voltado para o logradouro público.

**Parágrafo único.** Em muros e vedações voltadas para o logradouro público com extensão maior que 25m (vinte e cinco metros), é obrigatória a intercalação, em partes iguais, das partes vedadas com partes vazadas.

**Art. 111.** É facultado o fechamento da divisa entre os lotes objeto da obra licenciada e o lote contíguo, contudo, deverá estar devidamente definido o limite de cada lote.

## CAPÍTULO XIV DA CERTIDÃO DE CONCLUSÃO DE OBRA E HABITE-SE



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

**Art. 112.** Concluída a construção, modificação ou ampliação, a edificação só poderá ser utilizada após a obtenção do Habite-se junto à Prefeitura, que só o deferirá comprovada a execução da obra de acordo com os projetos e especificações aprovados e em condições mínimas de habitabilidade, podendo ser concedido parcialmente.

**§ 1º** A conclusão da obra inclui a execução do fechamento do lote e das calçadas conforme estabelecido pelas demais legislações urbanísticas e posturas municipais.

**§ 2º** O Habite-se parcial poderá ser concedido nos casos de habitações multifamiliares ou de uso misto que atendam cumulativamente os seguintes requisitos:

I – toda infraestrutura de uso comum devidamente concluída; e

II – apresentação de laudo técnico que ateste as condições mínimas de habitabilidade das unidades a ser expedido o Habite-se, bem como a segurança para os demais usuários durante a finalização das obras das demais unidades.

**Art. 113.** Durante as vistorias para concessão de Habite-se, as possíveis divergências entre os valores de projeto e as medidas conferidas em campo, não poderão ser superiores a 5% (cinco por cento) em relação às cotas apresentadas em projeto.

**Parágrafo único.** Caso as divergências identificadas na vistoria excedam a 5% (cinco por cento), caberá apresentação de projeto de As Built à apreciação da Prefeitura, que poderá aceitar as alterações ou ordenar a reparação para convergência ao projeto original, segundo critérios técnicos definidos nesta Lei e demais normas reguladoras.

## CAPÍTULO XV DA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS

**Art. 114.** Poderão ser regularizadas obras concluídas que atendam os requisitos desta Lei Complementar.

**Art. 115.** Por se tratar de regularização de obra concluída, o requerente recolherá:

I – quanto a taxa de licença de obras para execução de obra:

a) o valor integral, para os imóveis de até 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área edificada; e

b) o dobro do valor integral, para os imóveis de área acima de 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área edificada.

II – a taxa para concessão do certificado de Habite-se; e



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

III – a taxa de vistoria de edificações, independentemente de deferimento do pedido.

**Art. 116.** As obras que não estejam em conformidade com as disposições estabelecidas neste Código devem ser submetidas a modificações necessárias para garantir sua conformidade, sem prejuízo das penalidades previstas nesta Lei.

**Parágrafo único.** O não cumprimento do *caput* deste artigo ensejará a competente ação judicial de demolição.

## CAPÍTULO XVI DA CRIAÇÃO DA COMISSÃO TRANSITÓRIA

**Art. 117.** O Poder Público Municipal criará Comissão Transitória de casos omissos, propostas de regulamentação e atualização desta Lei Complementar, sob a coordenação da Secretaria competente pelo licenciamento de obras, cuja listagem de membros será definida em Decreto.

## CAPÍTULO XVII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 118.** A critério do interessado, os projetos cujos requerimentos sejam protocolados até a data de início da vigência deste Código, poderão ser analisados de acordo com a legislação anterior ou pelas normas da presente Lei Complementar, de modo exclusivo.

**Art. 119.** Os casos omissos ou não contemplados por esta legislação serão resolvidos pelo órgão responsável pela Comissão Transitória instituída por este Código.

**Art. 120.** Qualquer alteração deste Código de Obras, seja esta de caráter total ou parcial, deverá ser precedida de estudo técnico justificativo emanado do Poder Executivo Municipal.

**Art. 121.** Esta Lei Complementar entrará em vigor em 90 (noventa) dias após a sua publicação, salvo a Comissão de que trata o Capítulo XVI desta Lei Complementar, que deverá ser criada para elaboração dos regulamentos deste Código.

**Art. 122.** Revoga-se a Lei Complementar nº 560, de 23 de dezembro de 2014.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

## ANEXO ÚNICO Tabela de Infrações e Multas

ITEM	DESCRIÇÃO DAS INFRAÇÕES	INFRATORES			MULTAS Valor em UPF	
		Proprietário Possuidor a qualquer título	Autor do Projeto	Responsável pela execução da obra		
1	Iniciar obras de construção, reconstrução, reforma, acréscimo, e demolição no Município, sem possuir Licença, ficará sujeito à aplicação de penalidades:					
1.1	Se a obra for, de pessoa física ou jurídica, destinada a uso residencial unifamiliar					Até 20m <sup>2</sup> 10 UPF Acima de 20m <sup>2</sup> até 50m <sup>2</sup> 20 UPF Acima de 50m <sup>2</sup> até 100m <sup>2</sup> 30UPF
1.2	Se a obra for de pessoa física ou jurídica destinada a uso residencial multifamiliar horizontal ou vertical, será aplicada uma multa em que contemple o número total de unidade autônoma (casa ou apartamento do conjunto em condomínio horizontal ou vertical).	X		X	Embargo da obra	Acima de 100m <sup>2</sup> até 150m <sup>2</sup> 40 UPF Acima de 150m <sup>2</sup> até 200m <sup>2</sup> 50 UPF Acima de 200m <sup>2</sup> até 250m <sup>2</sup> 60 UPF Acima de 250m <sup>2</sup> até 300m <sup>2</sup> 70 UPF Acima de 300m <sup>2</sup> até 350m <sup>2</sup> 80 UPF Acima de 350m <sup>2</sup> até 400m <sup>2</sup> 90 UPF Acima de 400m <sup>2</sup> até 500m <sup>2</sup> 100 UPF Acima de 500m <sup>2</sup> até 1000m <sup>2</sup> 200 UPF Para área acima de 1000m <sup>2</sup> somar à multa de 200 UPF mais 100 UPF para cada 100m <sup>2</sup> de área aumentada ou fração.
1.3	Se a obra for de pessoa física ou jurídica destinada ao uso comercial em estabelecimento único.					Até 20m <sup>2</sup> 20 UPF Acima de 20m <sup>2</sup> até 50m <sup>2</sup> 30 UPF Acima de 50m <sup>2</sup> até 100m <sup>2</sup> 40UPF
1.4	Se a obra for, de pessoa física ou jurídica, destinada ao uso comercial coletivo, uma multa por unidade autônoma.	X		X	Embargo da obra	Acima de 100m <sup>2</sup> até 150m <sup>2</sup> 50 UPF Acima de 150m <sup>2</sup> até 200m <sup>2</sup> 60 UPF Acima de 200m <sup>2</sup> até 250m <sup>2</sup> 70 UPF Acima de 250m <sup>2</sup> até 300m <sup>2</sup> 80 UPF Acima de 300m <sup>2</sup> até 350m <sup>2</sup> 90 UPF Acima de 350m <sup>2</sup>
1.5	Se a Obra for de uso misto simples (1 residência + 1 não residencial)					
1.6	Se a obra for de uso misto com mais de 1 residência ou mais de 1 não residencial, uma multa por unidade autônoma.					até 400m <sup>2</sup> 100 UPF Acima de 400m <sup>2</sup> até 500m <sup>2</sup> 200 UPF Acima de 500m <sup>2</sup> até 1000m <sup>2</sup> 300 UPF Para área acima de 1000m <sup>2</sup> somar à multa de 300 UPF mais 100 UPF para cada 100m <sup>2</sup> de área aumentada ou fração.
1.7	Obras sem uso definido ou sem projeto arquitetônico		X	X		
1.8	No caso de Obras Gerais	X	X	X	Embargo	Ver Nota 1.
2	Não prestar esclarecimentos sobre projeto simplificado e/ou arquitetônico incompleto, com pequenas inexatidões ou equívocos, ou que tiver que complementar documentação no prazo estabelecido na notificação da autoridade fiscal	X	X	X	Embargo temporário da Obra; Indeferimento do licenciamento se persistir a falha processual.	20 UPF
3	Promover modificações ou alterações na obra, que incidam na alteração da taxa de ocupação, recuo, coeficiente de aproveitamento e gabarito, diferindo do projeto simplificado e/ou arquitetônico aprovado, sem apresentar ao órgão licenciador do Município projeto modificativo para aprovação ou simplesmente não observar as prescrições contidos no projeto aprovado ou em exigências estabelecidas pela autoridade fiscal.	X		X	Embargo imediato da obra até a aprovação do "As Built"	50 UPF



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

ITEM	DESCRIÇÃO DAS INFRAÇÕES	INFRATORES			MULTAS Valor em UPF	
		Proprietário Possuidor a qualquer título	Autor do Projeto	Responsável pela execução da obra		
4	Autor e/ou Responsável Técnico pela execução da Obra emitir com evidente falsidade ideológica Declaração de conformidade da obra com as prescrições do projeto aprovado.		X	X	Encaminhamento ao Ministério Público Estadual, ao Conselho de classe e à delegacia competente.	100 UPF
5	Executar qualquer tipo de obra de construção civil ou demolição sem observância aos requisitos mínimos de segurança abaixo indicado ficará sujeito à aplicação de penalidades:					
5.1	Colocação de tapume nos lotes vizinhos a logradouros públicos					30 UPF
5.2	Má conservação de tapumes (tapumes com buracos, rachaduras, partes soltas ou falta de manutenção geral)	X	X	X		15 UPF
5.3	Colocação de andaime protetor de obra, do tipo bandeja salva vida				Embargo da Obra até a regularização	50 UPF
5.4	Colocação de tela ou rede de proteção em obras civis verticais				Embargo da Obra até a regularização	
5.5	Colocação de placa indicativa da obra.					20 UPF
5.6	Condução de obra sem as condições de estabilidade	X	X	X	Embargo da Obra	50 UPF
6	Interromper injustificadamente obra de demolição devidamente licenciada	X	X	X		50 UPF
7	Profissional habilitado ou Responsável Técnico por execução de obra sem a devida licença de obra e/ou projeto aprovado e/ou sem a anotação/registo de responsabilidade técnica no respectivo Conselho de Fiscalização Profissional.		X	X	Embargo da Obra até a regularização junto ao Conselho de Fiscalização Profissional e obtenção da Licença de Obras	20 UPF
8	Impedir ou dificultar o trânsito de pedestres nas calçadas, com a colocação de materiais de construção ou com tapume fora de alinhamento, salvo se for por obra de manutenção da própria calçada.	X		X		
9	Promover alteração não autorizada da calçada que comprometa as condições de acessibilidade estabelecidas em norma como: alteração de dimensões, rebaixamento de guias, construção de barramentos tipo fradinhos, jardineiras desconformes, plantio de árvores.	X		X	Restaurar a calçada às condições de acessibilidade previstas no COE/PV	30 UPF
10	Disponibilizar materiais de construção em logradouro público.	X		X	Retirar o material da via pública de imediato	20 UPF
11	Manipular materiais e preparar argamassas de construção em logradouro público	X		X	Retirar o material e realizar a limpeza do logradouro	
12	Não cumprir o prazo estipulado pela autoridade fiscal para promover obra de manutenção da calçada identificada em mau estado de conservação.	X		X		



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

ITEM	DESCRIÇÃO DAS INFRAÇÕES	INFRATORES			MULTAS Valor em UPF	
		Proprietário Possuidor a qualquer título	Autor do Projeto	Responsável pela execução da obra		
13	Escavações de terreno sem a devida proteção para evitar os deslocamentos de terra dos prédios lindeiros e/ou da via pública	X		X		40 UPF
14	Executar escavações para fundações de construções sem observância das normas de proteção estabelecidas no Código de Obras e nas normas técnicas brasileiras causando danos nas estruturas dos imóveis lindeiros.	X		X	Embargo imediato da obra pelo tempo necessário à execução das ações de reparação, sendo permitido somente trabalhos que corrijam ou impeçam o aumento de danos ao patrimônio público ou de terceiros; Notificação de advertência ao responsável técnico pela execução da obra	500 UPF
15	Construir fundações sem profissional habilitado como Responsável Técnico e sem a fiel observância às Normas Técnicas Brasileira	X		X	Embargo da obra	
16	Edificar sem observar o alinhamento do terreno				Embargo da obra e Demolição compulsória	
17	Construir muro acima de 3 (três) metros de altura sem profissional habilitado.	X	X	X	Embargo até a regularização	
18	Lançar as águas pluviais provenientes dos seus telhados e balcões de forma inadequada nas áreas limítrofes por qualquer meio e nos logradouros públicos através de gárgulas ou dispositivos similares	X	X	X	Embargo da obra se esta estiver em curso com intimação para eliminar o problema Intimar o proprietário a eliminar as gárgulas e adequar o sistema de escoamento das águas pluviais da edificação	20 UPF
19	Lançar as águas servidas sobre o logradouro público ou realizar ligação clandestina sem tratamento adequado no sistema de drenagem pública	X		X	Embargo da Obra até a regularização	30 UPF
20	Impedir ou dificultar a ação de Fiscal Municipal de Obra no uso de suas atribuições.	X		X	Embargo da obra	50 UPF
21	Ausência da Licença de Obras em obra de habitação unifamiliar	X		X	Embargo da obra	10 UPF
22	Ausência da Licença de Obras em qualquer obra exceto em obra de habitação unifamiliar	X		X	Embargo da obra	30 UPF
23	Ocupar edificação sem possuir o "Habite-se", exceto edificação habitacional unifamiliar.	X		X	Interdição da Edificação	50 UPF



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

ITEM	DESCRIÇÃO DAS INFRAÇÕES	INFRATORES			MULTAS Valor em UPF	
		Proprietário Possuidor a qualquer título	Autor do Projeto	Responsável pela execução da obra		
24	Substituição de Responsável Técnico pela execução da obra sem comunicar o órgão competente.	X			Embargo da obra	30 UPF
25	Descumprimento de orientações do COE impostas por intimação fiscal	X	X	X	Facultativo: Embargo da obra ou Interdição da Edificação	50 UPF
26.1	Descumprimento do Embargo residência Unifamiliar	X	X	X		50 UPF
26.2	Descumprimento do Embargo - demais obras	X	X	X		150 UPF
27	Descumprimento da Interdição.	X	X	X		500 UPF
28	Infração administrativa sobre Obras Gerais				Embargo	500 UPF
28.1	Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem possuir licença.					
28.2	Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licenciamento.	X	X	X		
28.3	Fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.				Embargo (se ainda houver obras em curso)	500 UPF (ver Nota 2)

**Nota 1:** As Obras Gerais referem-se às obras de infraestrutura para viabilizar o parcelamento do solo urbano. Dar início a obras dessa natureza sem o devido licenciamento prévio junto à Administração Pública Municipal constitui conduta criminalizada conforme estabelecido no inciso I, do Art. 50, da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 – crime contra a administração pública. O Agente Fiscal ao tomar conhecimento de obra dessa natureza sendo iniciada, sem a devida e competente autorização ou licença da Administração, estará obrigado a promover a *delatio criminis* junto à autoridade policial, independente de promoção do respectivo embargo.

**Nota 2:** As Obras Gerais, referem-se a obras de infraestrutura para viabilizar o parcelamento do solo urbano, cujas modalidades e parâmetros urbanísticos estão disciplinadas na LPSU e LUOS respectivamente. As condutas descritas neste item 28 estão tipificadas criminalmente nos incisos I, II e III, do Art. 50, da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 – crimes contra a administração pública. O Agente Fiscal ao tomar conhecimento de obra dessa natureza sendo realizada, incorrendo nos casos descritos em 28.1 e 28.2, bem como, identificando a ocorrência da conduta descrita em 28.3, estará obrigado a promover a *delatio criminis* junto à autoridade policial, independente de promoção imediata do respectivo embargo e lavratura do auto de infração.



Assinado por **Leonardo Barreto De Moraes** - Prefeito - Em: 18/08/2025, 16:55:10