



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

DECRETO Nº 15.565 , DE 08 DE NOVEMBRO DE 2018.

*“Institui o Licenciamento Simplificado de Obras no Município de Porto Velho/RO e regulamenta dispositivos da Lei Complementar nº 097, de 29 de dezembro de 1999 e da Lei Complementar nº 560, de 23 de dezembro de 2014.”*

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, usando das atribuições que lhe são conferidas no inciso IV do artigo 87 da Lei Orgânica do Município de Porto Velho, e

**CONSIDERANDO** premência na implantação do licenciamento de obras simplificado no âmbito do Município de Porto Velho;

## DECRETA:

**Art. 1º.** O Município de Porto Velho licenciará as obras 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 e padrões para construção de marquises, toldos e beirais sobre os logradouros públicos.

**Parágrafo único.** Caberá aos autores dos projetos e ao executor da obra, sob análise pelo Município, 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.

**Art. 2º.** O licenciamento simplificado poderá ser aplicado para os projetos de unidades de habitação unifamiliar, independentemente de área construída, e para os empreendimentos comerciais de até 750m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados), cujas atividades não estejam vinculadas ao licenciamento ambiental regular e plano de combate de incêndio e pânico.

**Parágrafo único.** Aplica-se o licenciamento simplificado para empreendimentos residenciais ou comerciais que não se enquadrem nos requisitos previstos no caput, desde que não classificados como pólo gerador de tráfego de médio e alto impacto (P2 e P3), sendo necessário a juntada das licenças complementares.

**Art. 3º.** Nos projetos para licenciamento simplificado de obras deverão constar:



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

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 e largura(s) da(s) rua(s) confinante(s);

II – planta de locação, 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 passeios e das soleiras; 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 – 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.

§ 1º. Aplicam-se as disposições deste artigo às obras, ampliações e regularizações que não forem consideradas impactantes à vizinhança, ao meio ambiente ou ao trânsito, segundo critérios legais.

§ 2º. Os pedidos de regularização de edificações devem ser acompanhados de RRT ou ART devendo ser considerados, para fins de análise, o disposto no Art. 1º deste Decreto.

**Art. 4º.** O processo de licenciamento simplificado de obras terá início com a apresentação dos seguintes documentos:

I – requerimento padrão, com a qualificação e assinatura do proprietário da obra, pessoa física ou jurídica, ou seu procurador, assim como do autor do projeto;

II – cópias das Anotações de Responsabilidades Técnicas – ART (autenticada pelo CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnicas - RRT (autenticada pelo CAU), com a indicação do autor do projeto;

III – os projetos descritos no art. 3º, em 03 (três) jogos impressos, devidamente assinados, e em arquivo eletrônico em PDF;

IV – comprovante de propriedade do imóvel destinado a instalação da obra;

V – registro fotográfico, em imagem colorida, da(s) frente(s) do lote, com a demonstração clara do desimpedimento do terreno para construção nova ou existência de edificação para reforma ou ampliação;

VI – Certidão Negativa de Débitos Imobiliários (IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano) correspondente; e

VII – Taxa de expediente de abertura de processo, com comprovante de quitação;

VIII – Autorização do IPHAN para execução de obras em área de bem tombado e seu entorno, no Município de Porto Velho, seguindo as normativas contidas nas Portarias do IPHAN nº 231/2007 e a nº 420/2010;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

IX – Demais licenças citadas no Parágrafo único do art. 2º.

**§ 1º.** Para a qualificação do proprietário da obra, procurador e autor do projeto deverão ser juntadas cópias da Carteira de Identidade (Registro Geral – RG) e CPF (Cadastro de Pessoas perante a Receita Federal do Brasil), Carteira de Motorista ou Carteira de Identidade Profissional emitida por órgãos controladores do exercício profissional, criados por lei federal.

**§ 2º.** Na hipótese do proprietário da obra constituir-se pessoa jurídica, deverão ser apresentados cópias do contrato social e última alteração ou contrato social consolidado, além do CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica da Receita Federal do Brasil).

**§ 3º.** A comprovação da propriedade do imóvel deverá ser produzida por meio de Certidão de Inteiro Teor atualizada, para bens em áreas escrituradas, e Certidão Narrativa do lote, emitida pela SEMUR – Secretaria Municipal de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo, para casos em que não há escritura.

**§ 4º.** Nos casos de locação ou concessão de uso deverão ser apresentados, além dos documentos acima, os contratos devidamente registrados em cartório.

**Art. 5º.** Os processos classificados com pendências receberão notificação, tendo o responsável técnico o prazo de 15 dias para sanar as inconformidades.

**§ 1º.** Na falta de qualquer documento descrito no art. 4º ou mediante incertezas quanto a sua veracidade, os técnicos encaminharão, em análise única, a qual deverá constar as eventuais inconformidades, o processo instruído e fundamentado para notificação, onde o responsável técnico do empreendedor deverá sanar as inconsistências.

**§ 2º.** Ao sanar possíveis pendências, o responsável técnico não poderá promover alterações nas características principais do projeto, sob pena de indeferimento, devendo dar início a um novo processo de licenciamento.

**§ 3º.** No caso em que, após a notificação do empreendedor, persistir qualquer irregularidade documental ou vencido o prazo para que o requerente providencie a sua regularização, o processo será extinto, com a indicação das possíveis penalidades legais que o caso requisitar, e arquivado.

**Art. 6º.** As infrações às disposições do Código de Obras do Município (Lei Complementar nº 560, de 23 de dezembro de 2014), da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 097, de 29 de dezembro de 1999) e deste Decreto, deverão ser punidas, inclusive cumulativamente, de acordo com a gravidade, extensão e complexidade da falta, com as seguintes penalidades, nos termos do Anexo da LC nº 560/2014:

- I – multa;
- II – embargo;
- III – interdição;
- IV – demolição.

**§ 1º.** A aplicação das penas previstas não dispensa o atendimento às disposições e obrigações previstas na LC nº 560/2014, na LC nº 097/1999 e neste



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

Decreto, bem como não isenta o infrator de ressarcir danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

**§ 2º.** Quando aplicadas as penalidades de interdição e demolição, deverão ser encaminhadas comunicações ao Ministério Público do Estado de Rondônia – MP/RO, para fins de apuração de ilícito penal, e à Procuradoria Geral do Município, para a adoção das medidas judiciais pertinentes, quanto a reparação do dano e ações demolitórias.

**Art. 7º.** No procedimento de licenciamento simplificado de obras, concluída a construção, modificação ou ampliação, a edificação só poderá ser utilizada após a obtenção do habite-se junto à municipalidade, que só o deferirá comprovada a execução da obra de acordo com os projetos e especificações aprovadas.

**§ 1º.** A conclusão da obra inclui a execução do fechamento do lote, nos casos aplicáveis, sendo que a obtenção do habite-se a que se refere o caput deste artigo, não está vinculada a comprovação da execução das calçadas, estando o proprietário sujeito aos procedimentos previstos no art. 264-A e art. 264-B da Lei nº 53-A, de 27 de dezembro de 1972, que trata do Código Municipal de Posturas no caso de sua inexecução ou desconformidade.

**§ 2º.** No caso de inexecução da calçada ou execução fora dos padrões, será o proprietário da obra notificado a promover a adequação ou conclusão do passeio público lindeiro, no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de multa de 10 (dez) UPF, conforme disposto no art. 264-B da Lei nº 53-A/1972.

**§ 3º.** Aplicada a multa prevista no parágrafo anterior a Prefeitura notificará o responsável e estabelecerá novo prazo de 60 (sessenta) dias para que o mesmo promova a construção da calçada cabível, conforme características do imóvel e no caso de descumprimento desse novo prazo será aplicada multa em dobro na ordem de 20 (vinte) UPF/PVH.

**§ 4º.** Caso não sejam realizados os serviços de construção da calçada e depois de esgotados todos os prazos estabelecidos para sua execução, a Prefeitura de Porto Velho poderá providenciar, diretamente ou por meio da contratação de terceiros, os serviços necessários para sua construção, com levantamento de custos da obra elaborado pela Secretaria de Obras, cujas despesas deverão ser indenizadas pelo responsável do imóvel.

**§ 5º.** Os valores correspondentes às multas previstas neste artigo e as despesas referentes a execução de calçadas pela Prefeitura, quando não pagos no prazo legal, serão processados administrativamente e inscritos na Dívida Ativa, para cobrança pela Fazenda Pública Municipal.

**Art. 8º.** O parcelamento do solo, realizado por desmembramento, nas áreas objetos de regularização fundiária, conforme estabelece o art. 14 da LC nº 097/1999, poderá ser aprovado considerando o padrão urbanístico em regime especial quanto a área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00m (cinco metros), conforme o inciso II do art. 4º da Lei 6766/79.

**Art. 9º.** Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade,



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel e planta da gleba a ser desmembrada, contendo:

- I – indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II – indicação do tipo de uso predominante no local;
- III – indicação da divisão de lotes pretendida na área.

**§1º.** O projeto de desmembramento consiste no parcelamento do solo em áreas não abrangidas pela regularização fundiária de interesse social, que deve atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que, após sua aprovação, será levado a registro no Cartório de Imóveis.

**§2º.** Aplica-se para o projeto de remembramento, que trata da fusão de dois ou mais lotes, os mesmos procedimentos adotados para o projeto de desmembramento.

**§3º.** Aplicam-se os mesmos requisitos e procedimentos adotados para o parcelamento do solo, nos casos de subdivisão ou fusão dos terrenos cadastrados no Sistema Integrado de Administração Tributária – SIAT.

**§4º.** Excetuam-se do estabelecido no §3º, quanto ao requisito da dimensão mínima do imóvel, os casos de subdivisão ou fusão das unidades imobiliárias de um terreno cadastrado no Sistema Integrado de Administração Tributária – SIAT.

**Art. 10.** A Licença de Obras será válida por 02 (dois) anos, admitindo renovação pelo mesmo prazo, até o limite de 06 (seis) anos.

**Parágrafo único.** Findo o prazo de 01 (um) ano sem que a obra tenha sido iniciada, o licenciamento perderá a sua validade.

**Art. 11.** A expedição da licença de execução de loteamento, conforme estabelece o art. 32 da LC nº 097/1999, deve ser requerida pelo interessado no prazo máximo de 180 dias após a aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 12.** O pavimento térreo em “pilotis”, a que se refere o art. 77 da LC nº 097/1999, constituído por um conjunto de pilares que sustenta uma edificação e sem qualquer vedação, a não ser caixas de escada e de elevadores, não será computado para o efeito do cálculo de coeficiente de aproveitamento.

**§1º.** O pavimento térreo em “pilotis” deve respeitar o recuo mínimo obrigatório de 1,5 m (um metro e meio).

**§2º.** Nos casos em que o pavimento térreo em “pilotis” não atender os critérios estabelecidos no *caput*, no §1º, será computado para o efeito do cálculo de coeficiente de aproveitamento.

**§3º.** A utilização do “pilotis” para a guarda de veículos também não será computado para o efeito do cálculo de coeficiente de aproveitamento.

**Art. 13.** As áreas construídas correspondentes aos elementos não computados para cálculo de taxa de ocupação e/ou coeficiente de aproveitamento deverão ser computadas para fins de registro de responsabilidade técnica, cobrança de taxas, impostos e emolumentos.

**Art. 14.** Na zona central, quando o pavimento térreo destinar-se, exclusivamente, ao uso comercial, de serviços ou garagens, é permitida a utilização, para



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

este pavimento, de até 100% (cem por cento) da área do lote, inclusive nas áreas correspondentes aos recuos frontal, laterais e de fundo, desde que a via lindeira ao lote seja dotada de rede de esgoto sanitário.

**§1º.** Quando a via, onde se situa a edificação, não for dotada de rede esgoto sanitário, a utilização permitida será de até 80% (oitenta por cento) da área do lote.

**§2º.** As classes de uso definidas no *caput* são aquelas classificadas como C1, C2, C3, C4, S1, S2, S3, S4 do Anexo II, da LC nº 097/99, com a redação que lhe foi dada pela LC nº 696/2017, e a atividade econômica da classe 5223-1/00 – Estacionamento de veículos.

**Art. 15.** Os espaços de utilização comuns não cobertos, destinados ao lazer, como piscinas, quadras de esporte, playground, espaços de convivência, não serão computáveis para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.

**Art. 16.** As atividades de exploração agrícola, pecuária, extrativista vegetal e mineral ou agroindustrial são as elencadas na categoria de uso E4.4 do Anexo II, da LC nº 097/99, com a redação que lhe foi dada pela LC nº 696/2017.

**Art. 17.** As atividades complementares às rurais são as classificadas nas categorias de uso C1, S1 e E4.1 elencadas nos Anexo II, da LC nº 097/99, com a redação que lhe foi dada pela LC nº 696/2017

**Art. 18.** As atividades econômicas certificadas na condição de Micro Empreendedor Individual – MEI, relacionadas no Anexo 11, da Resolução CGSN nº 140/2018 e suas alterações, poderão ser exercidas em todas as zonas de uso.

**Art. 19.** Nos casos regularização de obras, é permitido adequação da edificação para cumprimento de acessibilidade conforme estabelece a norma técnica.

**Art. 20.** Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 21.** Revogam-se as disposições em contrário.

**HILDON DE LIMA CHAVES**

Prefeito