979/2025
01

Processo: **979/2025**
Data: **25/08/2025**

979/2025

Requerente:
GABINETE DO PREFEITO

Assunto:
PROJETO DE LEI

Súmula:
OFÍCIO N°307/2025- GAB
ASSUNTO:ENCAMINHA PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°002/2025

CÂMARA MUNICIPAL DE
RIO DAS OSTRAS
ESTADO RIO DE JANEIRO

979/2025
02

AOS CUIDADOS DA DIRETORIA ADMINISTRATIVA
PARA OS DEVIDOS FINS

Rio das Ostras, 25 / 08 / 2025.

Câmara Municipal de Rio das Ostras
Vanessa Perei... Mello
Protocolo
Matr. 027

Exposto

Do exposto para os devidos fins.

25/08/25

Câmara Municipal de Rio das Ostras
Diretor Administrativo
Matrícula.. 026

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
GABINETE DO PREFEITO

979/2025
03

Ofício nº 307/2025 – GABINETE DO PREFEITO

Rio das Ostras, 28 de julho de 2025.

Ao
Exmo Sr.
Marciel Gonçalves de Jesus Nascimento
Câmara Municipal de Rio das Ostras

Assunto: **Encaminha Projeto de Lei Complementar nº 002/2025**.

Exmo. Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, encaminho para apreciação dessa Casa Legislativa, o Projeto de Lei Complementar nº 002/2025 e a respectiva mensagem, que Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Rio das Ostras.

Reitero minha confiança no compromisso desta Casa com os interesses públicos e renovo os protestos de consideração e respeito.

Atenciosamente,

Carlos Augusto Carvalho Balthazar
Prefeito

PROTOCOLO
RECEBIDO:
RUBRICA:
MATRÍCULA:

GABINETE DO PREFEITO
Rua Campo de Albacora, 75 - Loteamento Atlântica
Rio das Ostras / RJ - CEP: 28895-654
www.riodasostras.rj.gov.br

PREFEITURA RIO DAS OSTRAS
GOVERNANDO COM RESPONSABILIDADE

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICIPIO DE RIO DAS OSTRAS
GABINETE DO PREFEITO

979/2025
04

Ao
Excelentíssimo Senhor
Vereador Maciel Gonçalves de Jesus Nascimento
DIGNÍSSIMO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE RIO DAS OSTRAS

MENSAGEM DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002 DE 06 DE JUNHO DE 2025

Senhor Presidente

Senhores Vereadores

Temos a honra de encaminhar para apreciação e aprovação dos Nobres Vereadores que compõem essa Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei Complementar nº 002/2025, que visa "**INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS**".

A primeira conquista deste novo Código de Obras é a simplificação, onde o texto da lei detalhou procedimentos administrativos para facilitar e desburocratizar a análise dos projetos pelos técnicos.

A nova lei está menos burocrática e em consonância com as diretrizes do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, visando, assim, deixar os procedimentos e o processo de licenciamento mais simples, tanto para o cidadão, quanto para os técnicos, além de contribuir para o

979/2025
05

crescimento e desenvolvimento da cidade.

Com este Código de Obras, os detalhes internos das edificações ficam a critério do proprietário e do autor do projeto, que agora possuem responsabilidades explícitas, passando a Administração Pública a focar nos aspectos urbanísticos, ambientais, de sustentabilidade, acessibilidade e segurança dos empreendimentos.

Com os regramentos administrativos mais claros, existem poucas exigências técnicas complementares, o que dá agilidade ao processo. Em relação aos códigos anteriores, este não legisla quando já existem normas técnicas, evitando sobreposições de normas, além de possibilitar que o profissional habilitado exerça seu oficio com responsabilidade.

Este Código traz avanços significativos, foram revistos os prazos, indeferimentos, instâncias, além de outros assuntos importantes que tornaram a legislação edilícia mais moderna.

Agora há poucas regras edilícias e urbanísticas efetivamente relevantes. A racionalização e agilização; a responsabilização de empreendedores e profissionais; a modernização e informatização dos procedimentos são os principais destaques a lei.

Com o novo Código de Obras, a Secretaria Municipal de Manutenção de Infraestrutura Urbana e Obras Públicas está mais perto de atingir sua meta de modernizar o licenciamento na cidade de Rio das Ostras.

A expectativa é de diminuir consideravelmente o tempo de licenciamento para os empreendimentos na cidade, tornar os processos eletrônicos, e assim, ter projetos com maior qualidade no Município.

Encaminhamos o Projeto de Lei Complementar, aguardando a avaliação e análise dos nobres Edis com a aprovação, por entender tratar-se de matéria de relevante interesse público.

Gabinete do Prefeito, 06 de junho de 2025.

CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR
Prefeito do Município de Rio das Ostras

979/2025
06

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICIPIO DE RIO DAS OSTRAS
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2025

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Rio das Ostras.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal **APROVA** e eu **SANCIONO** a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Edificações - COE, que disciplina, no Município de Rio das Ostras, as regras gerais de controle da atividade edilícia, a serem observadas no projeto, no licenciamento, na execução, na gestão e na utilização de obras, edificações e equipamentos, bem como os respectivos procedimentos administrativos, executivos e fiscalizatórios, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinente e nas demais normas técnicas aplicáveis.

Art. 2º O Código de Obras e Edificações do Município de Rio das Ostras adota, dentre outras, as seguintes premissas e diretrizes:

I - assegurar às edificações o uso em conformidade com as normas de acessibilidade;

II - estabelecer a corresponsabilidade entre os profissionais técnicos habilitados e os responsáveis legais pelo imóvel, no que tange à segurança executiva do projeto e da obra, bem como à observância das normas urbanísticas aplicáveis;

III - garantir a aplicação sistemática desta Lei Complementar, das demais normas da ordem urbanística e das especificações previstas em normas técnicas;

IV - otimizar e padronizar os procedimentos e serviços administrativos, a partir do desenvolvimento e da disponibilização de ferramentas digitais;

V - promover a celeridade, a simplificação, a transparência e a eficiência dos atos públicos;

VI - estabelecer regras e orientar a população acerca das regras de licenciamento e de controle de obras, bem como seus desdobramentos, visando à convergência entre os interesses públicos e privados e ao desenvolvimento sustentável da cidade;

VII - promover formas de cooperação entre os responsáveis técnicos e o Poder Público para a consolidação da ordem urbanística e o atendimento às normas técnicas;

VIII - evitar a repetição de matérias já dispostas na legislação urbanística ou em normas técnicas;

IX - estimular o contínuo processo de regularização de obras e edificações, por meio de uma legislação aderente à realidade social e às necessidades do Município.

Art. 3° A análise dos projetos e dos pedidos de documentos relacionados ao controle da atividade edilícia deve ser efetuada em consonância com a legislação municipal, estadual e federal aplicável.

Art. 4° Os termos e as siglas referentes à aplicação desta Lei Complementar estão definidos em Capítulo próprio.

Art. 5° Os prazos previstos neste Código serão contados em dias corridos, salvo disposição expressa em sentido contrário.

Parágrafo único. Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil seguinte se o vencimento cair em dia sem expediente administrativo.

Art. 6° O Código de Obras e Edificações do Município de Rio das Ostras deverá ser avaliado periodicamente, a fim garantir sua atualização em conformidade com o planejamento e o desenvolvimento da cidade.

Parágrafo único. Fica a cargo do gestor público municipal instituir grupos de trabalho ou comissões para acompanhar e sugerir a modernização normativa, bem como a incorporação de novos instrumentos ou tecnologias pela Administração, garantida a participação de servidores efetivos que atuam diretamente nos processos e procedimentos disciplinados nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO II
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I
Da Administração Pública Municipal

Art. 7° Cabe ao Município, por meio de seus órgãos competentes, responder consultas ou requerimentos dos munícipes, analisar e aprovar projetos arquitetônicos, licenciar e fiscalizar obras ou serviços correlatos, expedir certidões e outros documentos, aplicar penalidades, otimizar e modernizar os procedimentos de licenciamento e exercer as atividades inerentes ao poder de polícia, nos termos das disposições desta Lei Complementar e das demais normas urbanísticas aplicáveis.

Art. 8° O Município não se responsabiliza pela estabilidade de obra ou edificação nem por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências de projeto, execução, instalação ou utilização.

Art. 9° O Município fiscalizará, através dos agentes de fiscalização em conjunto com a equipe técnica de licenciamento, o cumprimento das disposições da presente Lei Complementar em quaisquer etapas da atividade edilícia, visando à adequação do direito de construir às normas de ordem urbanística.

§1° É garantido aos agentes de fiscalização, no exercício de suas funções, o acesso aos imóveis, bem como a vistoria de obras executadas ou em andamento, configurando infração eventual óbice.

§2° Os agentes de fiscalização, juntamente com a equipe técnica de licenciamento, poderão solicitar, a qualquer tempo, esclarecimentos técnicos ou a apresentação de documentos referentes à execução das

3791/2025
08

obras.

Art. 10. As autoridades fiscais juntamente com a equipe técnica de licenciamento poderão solicitar, a qualquer tempo, aos proprietários ou possuidores de imóveis ou aos profissionais habilitados a produção de laudos ou relatórios, acompanhados de anotação de responsabilidade técnica, a fim de atestar ou esclarecer circunstâncias atinentes ao cumprimento desta Lei Complementar e das demais normas de ordem urbanística, sem prejuízo de eventuais determinações necessárias à devida regularização.

Parágrafo único. O Município poderá comunicar eventuais irregularidades ou ilegalidades praticadas por responsável técnico ao respectivo conselho profissional, com vistas à apuração ética e disciplinar, sem prejuízo da aplicação das devidas penalidades previstas em Lei.

Art. 11. Nos terrenos acidentados, a critério da Prefeitura Municipal, a aprovação de projetos e a concessão de Alvará de licença para a construção dependerá do cumprimento, pela parte interessada, de exigências especiais tais como muros de arrimo, muros de contenção, drenagem, por exemplo, com vistas à segurança geotécnica dos munícipes.

Parágrafo único. Não será permitida a construção em terrenos pantanosos ou alagadiços, antes de executadas as necessárias obras de drenagem, enxugo e/ou terraplanagem e mediante previa liberação do órgão competente.

Seção II

Dos Responsáveis Técnicos

Art. 12. São denominados responsáveis técnicos e considerados aptos a elaborar projetos e a executar obras ou serviços previstos nesta Lei Complementar os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, bem como as empresas por eles constituídas para tais finalidades.

§1° O profissional habilitado pode assumir as funções de:

I - responsável técnico pelo projeto: responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho;

II - responsável técnico pela obra: responsável pela correta execução da obra e por sua conformidade ao projeto aprovado, pela instalação e manutenção de equipamentos, observadas as normas técnicas aplicáveis, pela segurança e por quaisquer consequências diretas e indiretas decorrentes de sua atuação;

III - responsável técnico pelo laudo: responsável pela elaboração de laudo técnico para fins diversos com o devido atendimento à legislação pertinente e às normas técnicas cabíveis.

§2° O profissional habilitado pode atuar individual ou solidariamente e como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, facultada ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto, pela obra, pela instalação e manutenção de equipamentos e pela realização de quaisquer serviços correlatos.

§3° O profissional habilitado deverá atuar com base na ética profissional exigida e em estrita observância aos parâmetros legais definidos nesta Lei Complementar e nas demais normas pertinentes, cujo

9791/2025
09

conhecimento é de sua inteira responsabilidade.

§4° Fica facultada a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional, perante o Município, a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior.

§5° Sempre que cessar sua responsabilidade técnica, o profissional deverá comunicar imediatamente ao Município e solicitar ao órgão competente a respectiva baixa.

§6° Quando a baixa e assunção de responsabilidade técnica ocorrerem em épocas distintas, a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção de nova responsabilidade.

Art. 13. Os pedidos de documentos relacionados ao controle da atividade edilícia devem ser subscritos pelo proprietário ou possuidor do imóvel, em conjunto com o profissional habilitado.

§1° A veracidade das informações e dos documentos apresentados nos pedidos e disponibilizados no cadastro imobiliário é de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e do profissional habilitado.

§2° O proprietário ou possuidor e o profissional habilitado ficam obrigados a acompanhar e a gerir todos os processos administrativos decorrentes do exercício da atividade edilícia, incluindo eventuais infrações a esta Lei Complementar e às demais normas que integram a ordem urbanística.

§3° O Município se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

Art. 14. São deveres do responsável técnico pela obra ou serviço, dentre outros:

I - comunicar ao Município qualquer paralisação da obra que ultrapasse 30 (trinta) dias;

II - adotar medidas de segurança para resguardar a integridade da infraestrutura urbana, das edificações vizinhas, dos bens públicos ou privados e das pessoas que trabalham, moram ou transitam nas imediações;

III - manter no local de execução da obra ou serviço cópia do projeto aprovado e da respectiva licença;

IV - encontrar-se regular perante o órgão de classe competente;

V - executar a obra ou serviço em conformidade com as leis e normas técnicas aplicáveis, bem como comunicar ao Município eventuais modificações no projeto arquitetônico e nos termos da licença;

VI - dar suporte às vistorias e à fiscalização das obras ou serviços, quando necessário;

VII - responder às solicitações ou notificações do Município ou encaminhá-las ao proprietário ou possuidor do imóvel;

VIII - zelar, no âmbito de suas atribuições, pela observância das disposições desta Lei Complementar e das demais normas aplicáveis.

§1° A comunicação aos órgãos públicos não exime o responsável técnico pela obra de adotar providências para sanar as ocorrências definidas neste artigo.

§2° O Município poderá comunicar eventuais irregularidades ou ilegalidades praticadas por responsável técnico ao respectivo conselho profissional, com vistas à apuração ética e disciplinar, sem prejuízo da aplicação das devidas penalidades previstas em Lei.

Art. 15. O profissional indicado como responsável técnico será considerado, para fins de aplicação desta Lei Complementar e das demais normas correlatas, representante dos proprietários ou possuidores do imóvel, apto a receber quaisquer notificações em nome deles, bem como corresponsável pelas infrações constatadas, no âmbito de sua atuação.

Seção III

Dos Proprietários ou Possuidores

Art. 16. Para fins de aplicação das disposições deste Código, considera-se:

I - proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II - possuidor: a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra ou serviço.

Parágrafo único. O proprietário ou possuidor que autoriza obra ou serviço fica responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, das edificações e dos equipamentos, bem como pela observância do projeto aprovado, das disposições desta Lei Complementar e das demais normas aplicáveis.

Art. 17. É direito e dever do proprietário ou possuidor do imóvel solicitar ao Município a emissão de documentos referentes ao controle da atividade edilícia de que trata este Código, respeitados o direito de vizinhança, a função social da propriedade e a ordem urbanística.

Parágrafo único. A aprovação de projetos e o licenciamento de obras ou serviços não implicam o reconhecimento, pelo Município, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 18. São deveres do proprietário ou possuidor de imóvel, dentre outros:

I - iniciar suas obras ou serviços apenas após o devido licenciamento e sob responsabilidade de profissional habilitado, respeitadas as determinações desta Lei Complementar e das demais normas aplicáveis;

II - facilitar os atos fiscais, bem como determinar que funcionários, prestadores de serviço, inquilinos ou moradores também o façam;

III - fornecer os documentos eventualmente solicitados pelo Poder Público;

IV - comunicar aos órgãos públicos competentes eventuais riscos à segurança da edificação ou da obra;

V - executar a obra ou serviço em conformidade com as leis e normas técnicas aplicáveis, bem como comunicar ao Município eventuais modificações no projeto arquitetônico e nos termos da licença;

VI - manter os dados pessoais e o cadastro imobiliário devidamente atualizados;

VII - acompanhar a tramitação dos processos administrativos, obedecendo os prazos e requisitos estabelecidos pelo Município;

VIII - zelar pela observância das disposições desta Lei Complementar e das demais normas aplicáveis.

Parágrafo único. A comunicação aos órgãos públicos não exime o proprietário ou eventuais responsáveis pelo imóvel de adotar providências para sanar as ocorrências definidas neste artigo.

Art. 19. O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário, desde que apresente a certidão de registro imobiliário e um dos seguintes documentos:

I - contrato ou instrumento com autorização expressa do proprietário;

II - compromisso de compra e venda devidamente registrado em cartório;

III - contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto, acompanhado de autorização expressa do proprietário;

IV - contrato, instrumento ou documentos que atestem a condição de possuidor direto;

V - decisão judicial reconhecendo a usucapião ou direito possessório.

Parágrafo único. Em qualquer caso, o requerente responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação reconhecimento, pelo Município, do direito de posse sobre o imóvel.

Art. 20. Os proprietários ou possuidores são corresponsáveis por quaisquer obras ou serviços realizados em seu imóvel, ainda que executados, sem o seu consentimento, por inquilino, morador ou terceiros, nos termos desta Lei Complementar e das demais normas correlatas.

Art. 21. Os direitos e deveres do proprietário ou possuidor do imóvel serão estendidos a síndicos ou administradores quando a obra for executada por condomínio.

CAPÍTULO III

DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS, OBRAS OU SERVIÇOS

Seção I

Das Regras Gerais

Art. 22. Todas as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração de uso, reforma, trasladação, e demolição de qualquer edificação, bem como os e seus serviços correlatos, que, de algum modo, impliquem transformações estruturais em imóvel, bem como, as obras de urbanização e reurbanização deverão ser precedidos dos atos administrativos de licenciamento, nos termos desta Lei Complementar e das demais normas aplicáveis.

Parágrafo único. Ato do Chefe do Poder Executivo regulamentará os procedimentos necessários à expedição de licenças, certidões e documentos correlatos, nos termos desta Lei Complementar e das demais normas aplicáveis.

Art. 23. Os processos referentes à aprovação de projetos, ao licenciamento, à expedição de certidões e dos demais documentos correlatos deverão atender a padrões e critérios definidos pelos órgãos competentes, especialmente no que tange à forma, ao conteúdo e aos documentos solicitados.

979/2025
12

Parágrafo único. Os atos administrativos decisórios atinentes à aplicação desta Lei Complementar sempre deverão ser motivados.

Art. 24. A Administração Pública Municipal terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo disposição específica em Lei ou regulamento, para responder quaisquer requerimentos, indicar pendências ou concluir procedimento referente às disposições deste Código.

Parágrafo único. A contagem do prazo será reiniciada a partir do retorno do processo ao agente público responsável por sua análise.

Art. 25. Os interessados poderão formular, no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do arquivamento ou indeferimento do processo de aprovação de projeto arquitetônico ou de licenciamento de obras, pedido de reconsideração direcionado ao servidor responsável pelo ato.

Art. 26. Poderá ser indeferido processo administrativo:

I - por inércia dos responsáveis, quando não houver movimentação por mais de 90 (noventa) dias;

II - quando a solicitação do Município não for atendida após 5 (cinco) tentativas;

III - instaurado por parte ilegítima;

IV - quando o pleito ou os documentos apresentados forem incompatíveis com o procedimento instaurado;

V - quando o pleito expressamente violar disposições desta Lei Complementar e de outras normas da ordem urbanística vigente.

Art. 27. Expirado o prazo para decisão ou manifestação da Administração Pública Municipal, pode o interessado requerer ao Secretário da pasta pertinente a análise do pleito no prazo de 10 (dez) dias.

Parágrafo único. Não será conhecido requerimento efetuado, nos termos do caput, em face de processos cujo trâmite esteja em conformidade com os prazos legais.

Art. 28. O projeto arquitetônico ou urbanístico ou de parcelamento do solo aprovado, as licenças, as certidões e demais documentos expedidos, nos termos desta Lei Complementar, poderão ser, mediante ato da autoridade competente:

I - revogados, atendendo a interesse público e com base na legislação vigente;

II - cassados, em caso de desvirtuamento da finalidade do documento concedido ou de violação às normas de ordem pública;

III - anulados, em caso de comprovada ilegalidade ou irregularidade na documentação apresentada ou expedida;

IV - renovados, em caso de mera prorrogação de prazo de documento válido, salvo disposição legal em contrário;

V - revalidados, em caso de prorrogação de prazo de documento que já perdeu a validade, salvo disposição legal em contrário;

VI - retificados, em caso de mera correção de dados cadastrais ou erros de grafia, desde que sem descaracterização dos efeitos do conteúdo essencial do documento;

VII - substituídos, em caso de alteração ou modificação do conteúdo essencial de documento válido.

Art. 29. Ato do Chefe do Poder Executivo Municipal poderá regulamentar procedimentos administrativos especiais e prazos diferenciados nos seguintes casos:

I - habitações de interesse social;

II - projetos, serviços e obras de declarado interesse público ou previstos em legislação específica;

III - edificações em áreas rurais;

IV - edificações destinadas a atividades de saúde, educação, segurança e outros serviços públicos essenciais;

V - edificações públicas, tombadas e de valor histórico e cultural.

Art. 30. O Município poderá solicitar ao proprietário ou possuidor do imóvel, a qualquer tempo, em quaisquer processos ou procedimentos administrativos regulamentados por esta Lei Complementar e pelas normas urbanísticas locais, a apresentação de levantamento topográfico, laudos, memoriais, desenhos, projetos, termos de responsabilidade técnica e outros documentos necessários, desde que o faça de forma fundamentada.

Parágrafo único. Nos processos referentes a imóveis ou edificações afetados por questões de matéria ambiental, de saúde pública, de segurança, de valor histórico ou cultural e de interesse público, o Município também solicitará ao interessado a apresentação de prévia manifestação, autorização ou licença dos órgãos ou autoridades competentes.

Art. 31. É obrigatória a expedição de licença para a execução de obras ou serviços de:

I - construção de qualquer natureza, incluindo ampliação, reconstrução ou modificação;

II - reforma;

III - modificação com acréscimo de área construída;

IV - modificação com decréscimo de área construída;

V - legalização;

VI - mudança de uso;

VII - demolição

VIII - instalação de estruturas leves;

IX - instalação de estruturas temporárias;

X - rebaixamento de meio-fio;

XI - alinhamento de muro frontal.

§1° O rol de licenças acima previsto, meramente exemplificativo, e as demais licenças previstas em leis ou normas municipais poderão ser objeto de regulamentação por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§2° O licenciamento e a regularização de obras abrangerão todos os materiais, tecnologias, adaptações e métodos construtivos empregados nas estruturas ou edificações, ressalvadas as exceções expressas nesta

Lei Complementar e em outras normas da ordem urbanística.

§3° As obras ou serviços em imóveis ou áreas públicas serão objeto de licença específica, nos termos desta Lei Complementar e das demais normas aplicáveis.

Art. 32. A licença para a execução de qualquer obra ou serviço será obtida por meio de requerimento do interessado dirigido ao órgão competente.

§1° Salvo disposição em sentido contrário, as licenças de obras ou serviços terão prazo de validade de 1 (um) ano para o início, contado da data de expedição.

§2° Salvo disposição em sentido contrário, o interessado poderá requerer, dentro do prazo de validade da licença e desde que respeitados os parâmetros urbanísticos aplicáveis, a sua renovação, a qual será concedida uma única vez, por igual período.

§3° Esgotado o prazo de validade da licença, sem início da obra ou serviço, o interessado deverá requerer novo licenciamento ou revalidação, com o devido pagamento das taxas.

Art. 33. O fluxo convencional de licenciamento de obras abrange, nos termos desta Lei Complementar, as seguintes etapas:

I - regularidade cadastral do imóvel;

II - consulta prévia; obrigatório para parcelamento do solo;

III - aprovação de projeto;

IV - licenciamento; expedição de licenças;

V - início e término da obra;

VI - habite-se ou certificado de conclusão de urbanização;

VII - atualização cadastral do imóvel.

Art. 34. Conforme o uso a que se destina, todo compartimento da edificação residencial deve ter dimensões, pés direitos e áreas mínimas, conforme legislação específica e normas técnicas aplicáveis.

Seção II

Da Regularidade Cadastral e da Consulta Prévia

Art. 35. Os projetos arquitetônicos, as licenças, as certidões e os demais documentos correlatos deverão ser aprovados ou expedidos em conformidade com os dados cadastrais do imóvel.

Art. 36. Quando existente ou projetada mais de uma edificação em um mesmo lote, poderá ser admitido muro de vedação entre as construções, não constituindo tais muros hipótese de desmembramento.

Art. 37. Entende-se por consulta prévia o formulário especial que informa os parâmetros urbanísticos e de uso do solo de imóveis localizados no Município de Rio das Ostras

§1° A consulta prévia poderá indicar pareceres, licenças e outros documentos necessários à sua validação

379/2025
15

e acompanhará todos os projetos arquitetônicos submetidos ao setor de análise.

§2° Enquanto documento meramente informativo, a consulta prévia não gera qualquer direito de construir.

§3° Ato do Chefe do Poder Executivo poderá regulamentar aspectos complementares às disposições deste artigo.

Art. 38. O projeto de parcelamento do solo referente a projetos de loteamento, reloteamento ou condomínio e o projeto urbanístico referente a projeto de urbanização ou reurbanização de áreas com urbanização completa, incompleta ou inexistente serão submetidos ao exame da Administração Pública Municipal para análise e aprovação, e que deverá estar em consonância à legislação aplicável e às normas técnicas vigentes.

§1° O projeto de parcelamento do solo e o projeto urbanístico aprovado terão validade de 2(dois) anos, contados a partir da data de seu deferimento.

§2° Após o devido licenciamento da obra de urbanização, a validade do projeto de parcelamento do solo ou projeto urbanístico referenciado será automaticamente vinculada à validade da licença de construção.

§3° Não será admitida a renovação do prazo de validade de projeto de parcelamento do solo ou do projeto urbanístico aprovado.

§4° Expirada a validade do projeto de parcelamento do solo ou do projeto urbanístico aprovado, deverá o interessado solicitar nova aprovação ou sua revalidação, desde que atendidos os parâmetros urbanísticos aplicáveis no momento do requerimento.

§5° Os pedidos de alteração ou substituição de projeto de parcelamento do solo ou do projeto urbanístico aprovado válido deverão atender, na parte modificada, aos parâmetros urbanísticos aplicáveis no momento do requerimento.

§6° Os projetos de parcelamento do solo e de projeto urbanístico deverão atender a padrões definidos pelos órgãos de licenciamento, que estabelecerão especificações de conteúdo, forma e escala, assim como critérios de análise, alteração e arquivamento, visando ao trâmite célere, efetivo e responsável dos processos.

§7° Os projetos assinados pelo proprietário do imóvel e pelo respectivo profissional habilitado serão acompanhados da respectiva anotação de responsabilidade técnica.

§8° Será exigida licença ambiental e demais estudos técnicos ambientais, conforme legislação específica.

§9° Serão exigidos os estudos técnicos urbanísticos necessários para a correta análise processual, conforme legislação específica.

§10. Todos os aspectos atinentes à acessibilidade e à correta execução das obras de urbanização do espaço público e da infraestrutura urbana básica serão de inteira responsabilidade do profissional contratado e do proprietário do imóvel, que deverão assinar termo de compromisso para adequação à legislação pertinente e às normas técnicas aplicáveis.

§11. Ato do Chefe do Poder Executivo regulamentará, por meio de Lei específica, decreto ou instrução normativa, os procedimentos necessários à análise e aprovação dos projetos.

Art. 39. Aprovado o projeto de parcelamento do solo e o projeto urbanístico, as obras somente poderão

ser iniciadas após a expedição das respectivas licenças pelos órgãos competentes, bem como, do Alvará de Urbanização.

Art. 40. A expedição do Certificado de Conclusão de Urbanização referente à conclusão das obras do projeto de parcelamento do solo ou do projeto urbanístico somente ocorrerá após a conclusão total das exigências expedidas pelo órgão competente em consonância à legislação pertinente e às normas técnicas aplicáveis.

Seção III

Da Análise e Aprovação de Projeto Arquitetônico

Art. 41. O projeto arquitetônico referente a obras ou edificações será submetido ao exame da Administração Pública Municipal para análise e aprovação.

§1° O projeto arquitetônico aprovado terá validade de 2 (dois) anos, contados a partir da data de seu deferimento.

§2° Após o devido licenciamento da obra, a validade do projeto arquitetônico referenciado será automaticamente vinculada à validade da licença de construção.

§3° Não será admitida a renovação do prazo de validade de projeto arquitetônico aprovado.

§4° Expirada a validade do projeto arquitetônico aprovado, deverá o interessado solicitar nova aprovação ou sua revalidação, desde que atendidos os parâmetros urbanísticos aplicáveis no momento do requerimento.

§5° Os pedidos de alteração ou substituição de projeto arquitetônico aprovado válido deverão atender, na parte modificada, aos parâmetros urbanísticos aplicáveis no momento do requerimento.

§6° Os projetos arquitetônicos deverão atender a padrões definidos pelos órgãos de licenciamento, que estabelecerão especificações de conteúdo, forma e escala, assim como critérios de análise, alteração e arquivamento, visando ao trâmite célere, efetivo e responsável dos processos.

§7° Os projetos assinados pelo proprietário ou possuidor do imóvel e pelo respectivo profissional habilitado serão acompanhados da respectiva anotação de responsabilidade técnica.

§8° Será exigida anotação de responsabilidade técnica do cálculo estrutural para projetos de edifícios a partir de 03 pavimentos.

§9° Em determinadas vias, a Prefeitura Municipal poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e estética.

§10. Todos os aspectos atinentes à acessibilidade da edificação e à correta execução da calçada serão de inteira responsabilidade do profissional contratado e do proprietário ou possuidor do imóvel, que deverão assinar termo de compromisso para adequação às normas técnicas aplicáveis.

§11. Ato do Chefe do Poder Executivo regulamentará, por meio de Lei específica, decreto ou instrução normativa, os procedimentos necessários à análise e aprovação dos projetos.

9791/2025
17

§12. No licenciamento de obras para construção, reforma, ampliação e/ou legalização, deverá compor o processo, o atestado do atendimento às regras de acessibilidade assinado pelo responsável técnico pelo projeto/levantamento arquitetônico, conforme § 2° do art. 56 da Lei n° 13.146, de 06 de julho de 2015, quando couber.

§13. Toda modificação de projeto, ocorrida durante ou após a execução da obra, deverá ser objeto de nova análise para atualização do alvará e/ou nova emissão de Habite-se.

§14. Será exigida licença ambiental nos casos previstos em Lei específica.

Art. 42. Independem de aprovação de projeto, ficando, contudo, sujeitos à concessão de licença, os seguintes serviços ou obras:

I - coberturas, telheiros, estufas, pérgulas e estruturas leves similares, não destinados à habitação humana;

II - estruturas ou galpões de caráter temporário, utilizados unicamente para armazenagem de produtos ou para a realização de eventos específicos;

III - levantamento e rebaixamento de meio-fio;

IV - construção de muro no alinhamento do logradouro;

V - reformas sem alteração do uso da edificação;

VI - construções, reconstruções ou ampliações de qualquer tipo, sem alteração de uso da edificação, desde que toda a área construída existente no lote não venha a ultrapassar 70 (setenta) m², respeitados os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

Parágrafo único. Ato do Chefe do Poder Executivo poderá regulamentar o disposto neste artigo.

Art. 43. Salvo disposição em sentido contrário, são dispensados de licenciamento ou de autorização os seguintes serviços ou obras:

I - abrigo para animais domésticos com área construída máxima de 8m² (oito metros quadrados);

II - instalação de canteiro ou tapumes em obras devidamente licenciadas;

III - pintura;

IV - substituição de equipamentos, instalações prediais, esquadrias e telhas;

V - substituição ou instalação de fontes ou de itens meramente decorativos, nos limites do lote;

VI - consertos e reparos, sem modificação dos elementos geométricos da construção;

VII - manutenção, pavimentação, reparo e adequação de calçada.

VIII - toldos.

Art. 44. A dispensa de aprovação de projeto, de licenciamento ou de autorização não desobriga o cumprimento da legislação aplicável e das normas técnicas brasileiras.

Art. 45. As alterações de projeto arquitetônico que não impliquem aumento de área construída ou de unidades habitacionais e que não alterem a forma externa e o uso da edificação serão dispensadas de nova aprovação.

Art. 46. Aprovados os projetos arquitetônicos, as obras somente poderão ser iniciadas após a expedição de licença pelos órgãos competentes.

Seção IV

Da Licença de Construção

Art. 47. A licença de construção ou urbanização abrangerá obras iniciais ou de ampliação de área construída, obras de reconstrução parcial ou integral e obras de modificação da forma externa da edificação, ainda que sem acréscimo ou com decréscimo da área construída existente.

§1° A licença de construção terá validade de 2 (dois) anos para o início da obra, contados da data de expedição.

§2° Esgotado o prazo de validade da licença sem o início da obra, não será admitida sua renovação, mas tão somente sua revalidação.

§3° A revalidação da licença de obra não iniciada, após o prazo indicado no §1° deste artigo, terá natureza de novo licenciamento e deverá atender aos parâmetros urbanísticos aplicáveis no momento da revalidação.

§4° Após a conclusão de qualquer obra licenciada nos termos do caput, será obrigatório o requerimento de instauração do respectivo processo de habite-se pelo proprietário ou possuidor do imóvel ou seu procurador.

§5° Para fins de aplicação desta Lei Complementar, considera-se iniciada a obra a partir da execução de qualquer etapa das fundações ou da instalação ou modificação de qualquer elemento relevante da edificação.

§6° O Município poderá disponibilizar processo para a expedição de certidão que ateste o início de obra.

§7° Iniciada a obra, a respectiva licença de construção passará a ter validade por tempo indeterminado, desde que não configurada qualquer hipótese de cassação ou nulidade.

§8° No Alvará de construção, quando for o caso, será inserida a informação de "inexigível licença ambiental, na forma da Lei".

Art. 48. Os processos de licenciamento deverão ser protocolados mediante apresentação de todos os documentos, estudos e/ou informações exigidos em regulamento específico, conforme a modalidade/rito em que se enquadre.

§1° Os projetos, estudos e demais documentos técnicos apresentados para processos de licenciamento deverão ser subscritos por profissionais legalmente habilitados, às expensas do empreendedor, sujeitando-se às sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

§2° Deverá ser apresentado o registro junto ao conselho profissional competente dos estudos, projetos ou documentos técnicos dos responsáveis técnicos ou equipe técnica que subscreve o estudo.

§3° O empreendedor e os profissionais que subscrevem os Estudos Ambientais são responsáveis pelas

informações apresentadas, sujeitando-se às sanções administrativas, civis e penais.

§4° A tramitação do processo dar-se-á a partir do recolhimento das taxas processuais previstas no Código Tributário Municipal.

§5° Os processos protocolados que não tiverem a taxa paga no prazo de 60 dias corridos serão considerados extintos, sendo necessária a abertura de um novo processo.

§6° Poderá o interessado dar início à obra, após o recolhimento das demais taxas devidas, quando o processo para emissão de Alvará de Construção ou Alvará de Urbanização, associado ou não a uma licença de instalação ou licença simplificada de instalação e operação, completar 45 dias corridos sem emissão de parecer conclusivo ou notificação de providências quando se tratar de processo do rito regular ou 30 dias corridos quando se tratar de processo do rito simplificado.

§7° Os prazos descritos no parágrafo anterior são contados a partir da data de início da tramitação do processo, conforme §4° acima.

§8° Em caso de o interessado optar por iniciar a obra, nos moldes do §6° acima, deverá comunicar oficialmente no processo e solicitar a emissão do DARF com as taxas devidas, ficando ciente, de que estará sujeito a demolir/adequar o que estiver executado em desacordo com as normas e legislações pertinentes, às suas expensas.

§9° O parecer conclusivo ou a notificação de providências consiste na emissão dos documentos requeridos ou na notificação ao interessado para que este apresente correções, esclarecimentos e/ou complementações.

§10. Atendida a notificação de providências mediante apresentação de todos os esclarecimentos/complementações solicitados, será reiniciado o prazo estabelecido no §4° acima para reanálise e pronunciamento.

§11. O início da obra, nos termos do §6° acima, não se aplica a casos em que a obra já esteja fiscalizada por execução de obra sem licenciamento ou quando se tratar de imóvel tombado ou em área de proteção histórica ou ambiental.

Art. 49. Durante a análise do processo administrativo de licenciamento, caso haja necessidade de solicitar correções, esclarecimentos e complementações, deverá ser expedida notificação para providências, contendo tais pendências urbanísticas, ambientais e/ou fundiárias existentes no processo.

§1° Para cada modalidade de licenciamento, durante a fase de análise, poderá ser emitida apenas em duas notificações de providências, podendo haver reiteração da solicitação apenas quando os esclarecimentos e complementações não tenham sido satisfatórios, não sendo permitida a inclusão de novas pendências ou questionamentos não relacionados às notificações iniciais.

§2° Fica assegurado às chefias e instâncias superiores o direito de, durante o procedimento de revisão final do processo, devolvê-lo com novos questionamentos e/ou solicitar complementações, quando julgar necessário, desde que devidamente justificado.

Art. 50. O interessado no processo de licenciamento não poderá ser notificado para apresentar informações cadastrais complementares do imóvel e/ou empreendimento se esses dados já estiverem sob posse da administração municipal, exceto nos casos em que tais informações não estejam disponíveis no

banco de dados acessível ao órgão municipal de licenciamento e controle.

Art. 51. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, considera-se iniciada a obra a partir da instalação do canteiro de obras, movimento de terra, execução de qualquer etapa das fundações ou da instalação ou modificação de qualquer elemento relevante da edificação.

Art. 52. Nos casos das obras de urbanização ou reurbanização, considera-se iniciada a obra a partir da instalação do canteiro de obras, execução de demolição, movimentação de terra ou terraplanagem.

Art. 53. Para fins de licenciamento e controle edilício e fundiário, poderão ser emitidos os seguintes atos:

I - alvará;

II - consulta prévia de projeto;

III - consulta prévia de prescrições urbanísticas;

IV - certidão de zoneamento;

V - habite-se;

VI - certificado de conclusão de urbanização;

VII – certidão de metragem e confrontações;

VIII - certidão diversa.

Art. 54. Não será permitida a ocupação de dois ou mais lotes por uma única edificação ou conjunto arquitetônico, sem a devida unificação ou regularização deles, por meio de projeto de remembramento para anexação de áreas.

Seção V

Das modalidades de licenciamento

Art. 55. Em função de suas características e complexidades, as modalidades de licenciamento se dividem nos seguintes ritos processuais:

I - auto declaratório;

II - simplificado;

III - regular.

Subseção I

Do Licenciamento Auto declaratório

Art. 56. Entende-se por licenciamento auto declaratório aquele com informações técnicas, prestadas no ambiente virtual, atinentes ao empreendimento apresentadas, facultativamente, pelo responsável técnico, habilitado e legalmente competente, validadas pelo requerente/empreendedor.

979/2025
21

§1° Será admitido o processo declaratório de expedição de licença de construção nos seguintes casos:

I – edificações residenciais unifamiliares, independentemente da área total construída;

II - grupamentos residenciais multifamiliares ou de uso misto, com área total construída de até 400m² (quatrocentos metros quadrados).

§2° Será vedado o licenciamento declaratório para:

I - imóveis localizados em área com restrição ambiental ou urbanística;

II - empreendimentos cujas atividades resultem em considerável concentração ou circulação de pessoas;

III - empreendimentos que necessitem de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, nos termos da legislação aplicável;

IV - imóveis tombados ou em processo de tombamento;

V - edificações ou imóveis com impedimentos decorrentes da aplicação de normas federais, estaduais e municipais.

§3° Os critérios e limites estabelecidos nos §§1° e 2° deste artigo também se aplicam às edificações existentes, nos casos de ampliação da área construída ou de modificação de uso.

§4° O licenciamento auto declaratório, quando admitido, não dispensa a apresentação dos demais documentos exigidos em Lei.

§5° O projeto arquitetônico urbanístico ou de parcelamento de solo assinado e a respectiva execução da obra deverão respeitar integralmente os parâmetros urbanísticos municipais e as normas técnicas aplicáveis.

§6° O Município poderá estabelecer padrões de forma e conteúdo para a apresentação do projeto arquitetônico assinado.

§7° As etapas de preenchimento do processo de licenciamento declaratório deverão conter mecanismos automáticos de avaliação de viabilidade de construção, bem como de compatibilidade cadastral do imóvel.

§8° Preenchidos os requisitos, a licença será emitida de forma automática pelo sistema.

Art. 57. O licenciamento auto declaratório não será precedido de análise técnica do Município no que tange ao projeto arquitetônico apresentado, cujo atendimento à legislação urbanística vigente, às exigências documentais e às demais normas públicas aplicáveis será de inteira responsabilidade dos profissionais contratados e do proprietário ou possuidor do imóvel.

§1° O processo de licenciamento auto declaratório só poderá ser instaurado por profissionais técnicos previamente credenciados junto ao órgão competente do Município.

§2° O credenciamento indicado no parágrafo anterior deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento subscrito pelo interessado contendo nome, número de registro profissional, número de CPF (cadastro de pessoa física), endereço, endereço eletrônico e telefone;

II - cópia do registro profissional junto ao respectivo Conselho fiscalizador;

III - declaração de notificação digital, por meio da qual se aceita receber eventuais notificações do

979/2025
22

Município por e-mail ou outras ferramentas digitais.

§3° Os responsáveis técnicos e o proprietário ou possuidor do imóvel apresentarão no processo de licenciamento termo de declaração, nos termos do caput deste artigo, com previsão expressa de multa em caso de descumprimento, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas nesta Lei Complementar.

§4° Consideram-se descumprimento ao termo de declaração, nos termos §3° deste artigo, as seguintes situações:

I - preenchimento de dados essenciais ao licenciamento com informações falsas ou incompatíveis;

II - não atendimento ao laudo de auditoria produzido pelo setor de análise de projetos;

III - violação aos parâmetros urbanísticos aplicáveis.

§5° O proprietário ou possuidor do imóvel e os responsáveis técnicos serão solidariamente responsáveis pelo pagamento da multa prevista no parágrafo anterior.

§6° As alterações de projeto após a obtenção da licença declaratória só poderão ser efetuadas mediante prévia comunicação ao setor competente.

Art. 58. Os processos de licenciamento auto declaratório estão sujeitos à auditoria pelo setor competente de análise de projetos, desde o protocolo até a expedição do habite-se da edificação.

§1° A auditoria referida no caput deste artigo será realizada por amostragem ou integralmente, a critério do setor responsável.

§2° No caso de fundada denúncia ou de irregularidade constatada pelo setor de fiscalização em conjunto com a equipe técnica de licenciamento, a auditoria será obrigatória.

§3° A auditoria referida no caput deste artigo abrange a regularidade dos documentos apresentados e do projeto arquitetônico assinado.

§4° O responsável técnico será notificado por e-mail para tomar conhecimento do respectivo laudo de auditoria, bem como para regularizar as irregularidades verificadas no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias.

§5° Caso o laudo de auditoria não seja atendido, o processo será encaminhado às autoridades fiscais para a aplicação da multa prevista no termo de declaração e a imediata cassação da licença, sem prejuízo de outras penalidades previstas em Lei.

§6° Os profissionais responsáveis pelos projetos e pela execução da obra ficarão sujeitos à suspensão do credenciamento previsto no art. 145, § 1°, pelo prazo de 1 (um) ano, no caso de violação às disposições contidas nesta subseção e nas demais normas correlatas.

§7° A instauração de auditoria, nos termos do caput, não impede a prática imediata de atos fiscais nem a aplicação de outras penalidades previstas em Lei, quando for o caso.

Art. 59. Aplicam-se a esta subseção, em caráter complementar, as disposições gerais previstas para o licenciamento regular.

979/2025
23

Subseção II

Do Licenciamento Simplificado

Art. 60. Fica instituído, em caráter facultativo, o processo simplificado de expedição de licença de construção, nos termos estabelecidos na legislação municipal específica sobre esta matéria.

§1° Entende-se por licenciamento simplificado, aquele com informações técnicas resumidas apresentadas pelo responsável técnico, habilitado e legalmente competente, validadas pelo requerente/empreendedor, ficando seu deferimento condicionado à análise técnica/legal pelo órgão de licenciamento.

§2° Será admitido o licenciamento simplificado nos seguintes casos:

I - edificações residenciais unifamiliares, independentemente da área total construída;

II - grupamento residencial, independentemente da área total construída;

III - edificações sem qualquer modalidade de uso habitacional, com área total construída de até 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados).

Subseção III

Do Licenciamento Regular

Art. 61. O Licenciamento regular será aplicado a critério do profissional a todos os casos e obrigatoriamente às hipóteses não alcançadas pelos ritos do licenciamento auto declaratório ou licenciamento simplificado.

Art. 62. Para fins de licenciamento e controle edilício e fundiário, poderão ser emitidos os seguintes atos:

I - alvará;

II - consulta prévia de projeto;

III - consulta prévia de prescrições urbanísticas;

IV - certidão de zoneamento;

V - habite-se;

VI - certificado de conclusão de urbanização;

VII - certidão de metragem e confrontações;

VII - certidão diversa.

Seção VI

Da Conclusão da Obra e do Habite-se e do Certificado de Conclusão de Urbanização

979/2025
24

Art. 63. Considera-se concluída, para fins de expedição de habite-se, a obra ou edificação em condição de habitabilidade e com instalações hidros sanitárias em funcionamento.

Parágrafo único. O Habite-se total somente será concedido quando a obra da edificação estiver totalmente construída e vistoriada pela Prefeitura Municipal e quando for comprovada:

I - aprovação de ligação de energia elétrica e água, quando for o caso;

II - aprovação pelo Corpo de Bombeiros, quando for o caso;

III - instalação dos elevadores, pela empresa instaladora, para prédios equipados com elevadores, quando for o caso;

IV - comprovação da execução das instalações hidrossanitárias;

V - apresentação da licença ambiental de operação, quando for o caso;

VI - cumprimento das medidas mitigatórias e compensatórias estiver em conformidade comn o prazo determinado no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando for o caso.

Art. 64. Toda edificação, seja qual for seu uso, deverá obter alvará de habite-se antes de sua ocupação.

§1° Será considerada regular, nos termos dessa Lei Complementar, a edificação que possuir habite-se compatível com a área construída existente e com seu uso, independentemente da data de conclusão da obra.

§2° O proprietário ou possuidor do imóvel deverá instaurar processo de habite-se junto à Municipalidade, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da conclusão da obra, ainda que a edificação não esteja ocupada.

§3° O alvará de habite-se será expedido após a apresentação dos documentos necessários e o deferimento da vistoria.

Art. 65. O alvará de habite-se conterá, dentre outras, as seguintes informações:

I - número de identificação;

II - identificação do proprietário ou possuidor;

III - endereço completo;

IV - identificação da autoridade municipal que o deferiu;

V - indicação do uso da edificação e da área construída prevista em habite-se anterior, quando for o caso;

VI - indicação dos alvarás de habite-se parcial eventualmente expedidos para o imóvel em questão, quando for o caso;

VII - indicação do uso da edificação e da área construída atual.

Art. 66. O deferimento da vistoria de habite-se atesta exclusivamente a conformidade da obra com o projeto aprovado e com a licença expedida.

§1° A vistoria de habite-se será realizada no prazo de 20 (vinte) dias, contados a partir do recebimento pelo órgão fiscalizador responsável pela vistoria, desde que o processo esteja adequadamente instruído e que haja disponibilidade dos responsáveis para seu agendamento.

9791/2025
25

§2° Eventuais pendências constatadas na vistoria serão expressamente indicadas no processo, visando à devida regularização.

§3° A parte edificada não passível de aprovação ou regularização deverá ser demolida pelo proprietário ou possuidor do imóvel.

§4° Serão toleradas, na vistoria, divergências de até 5% (cinco por cento) nas medidas lineares ou de área mínimas exigidas pelos parâmetros urbanísticos aplicáveis.

Art. 67. O habite-se parcial será concedido, a pedido do interessado, para cada módulo concluído de um conjunto arquitetônico, desde que em condições de uso e funcionamento autônomas e independentes.

§1° Os acessos às edificações do respectivo módulo devem estar concluídos, no momento da vistoria, sem quaisquer interferências de serviços até a conclusão da obra.

§2° Até o último pedido de habite-se parcial, todas as áreas de uso comum deverão estar concluídas e ser verificadas na vistoria de habite-se.

Art. 68. Salvo autorização expressa do Município no projeto arquitetônico aprovado, não será permitida a ocupação de dois ou mais lotes por uma única edificação ou conjunto arquitetônico, sem a devida unificação ou regularização deles.

Art. 69. A critério das autoridades fiscais e equipe técnica de licenciamento, poderá ser deferida vistoria de habite-se de obra com pendências constatadas de fácil adequação, desde que o proprietário do imóvel assine termo de compromisso para a devida regularização no prazo de até 30 (trinta) dias, com previsão expressa de multa, em caso de descumprimento.

§1° Não será admitida a prorrogação do prazo indicado no caput deste artigo.

§2° Após o decurso do prazo indicado no termo de compromisso sem a devida regularização, haverá imposição imediata da respectiva multa, sem prejuízo da instauração de novos procedimentos fiscais e da aplicação de novas penalidades.

§3° Caberá ao proprietário ou eventuais responsáveis comprovar a devida regularização de suas pendências no prazo designado.

§4° Em condomínios horizontais só será expedido o Certificado de Conclusão de Urbanização parcial ou total, quando concluídas todas as obras de uso comum, tais como vias de circulação interna, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, rede elétrica e de iluminação.

CAPÍTULO IV

DAS OBRAS OU SERVIÇOS COMPLEMENTARES

Seção I

Da Demolição

9/9/2025
26

Art. 70. A demolição de qualquer edificação ou de parte dela só poderá ser executada mediante licença do Município.

§1° Em qualquer demolição, o profissional responsável e o proprietário ou o possuidor deverão por em prática todas as medidas necessárias à segurança dos trabalhadores, moradores e pedestres, bem como à preservação da integridade dos logradouros, dos imóveis vizinhos e dos demais bens públicos ou privados.

§2° Será exigido termo de responsabilidade técnica para edificações:

I - com dois ou mais pavimentos ou com altura igual ou superior a 8 (oito) metros;

II - construídas sobre uma ou mais divisas do lote;

III - quando o Município entender necessário, de forma justificada.

Art. 71. A certidão de demolição consiste em documento que comprova a conclusão de demolição realizada conforme licença anteriormente expedida, devendo ser requerido pela parte interessada ao Município em procedimento específico.

Seção II

Da Reforma

Art. 72. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, considera-se reforma toda intervenção realizada em edificação regular, executada em suas partes essenciais, sem supressão ou acréscimo de área construída preexistente, e sem alterações na forma externa, salvo as de caráter meramente estético e as trocas de revestimento.

§1° A licença de reforma só será admitida para edificações em situação regular, com habite-se compatível com a área construída existente.

§2° Para a expedição da licença de reforma, o Município poderá solicitar projeto ou memorial da obra ou serviço, acompanhado do respectivo termo responsabilidade técnica.

§3° A edificação licenciada nos termos do presente artigo poderá ser fiscalizada a qualquer tempo.

§4° Será obrigatória a fixação de placa de obra ou de cópias da licença em locais estratégicos do imóvel ou da estrutura licenciada, de modo a auxiliar os procedimentos de fiscalização.

§5° O Município poderá exigir prévia aprovação de projeto arquitetônico para as reformas que impliquem modificação de uso da edificação.

Seção III

Das Estruturas Leves

979/2025
27

Art. 73. Para o licenciamento de estruturas leves, o Município poderá solicitar projeto ou memorial de serviço, acompanhado do respectivo termo de responsabilidade técnica.

§1° É de responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel garantir a segurança, a manutenção e a conservação das estruturas leves.

§2° Salvo disposição em sentido contrário, o Município poderá autorizar a instalação de estrutura leve o recuo frontal, sempre a título precário.

§3° A instalação de estrutura leve não poderá apresentar qualquer obstáculo ou interferência sobre o passeio público.

§4° Quando se tratar de imóvel de valor histórico e cultural, deverá ser ouvido o órgão competente.

§5° Serão dispensados de licenciamento as estruturas leves já previstos em alvará de construção.

Art. 74. Para os fins de aplicação desta Lei Complementar, consideram-se leves as estruturas facilmente desmontáveis e removíveis, tais como coberturas, telheiros, estufas e pérgulas, instaladas por tempo indeterminado e não destinadas à habitação humana.

Seção IV

Das Estruturas Temporárias

Art. 75. Para o licenciamento de estruturas temporárias, o Município poderá solicitar projeto ou memorial, acompanhado do respectivo termo de responsabilidade técnica.

§1° Para os fins de aplicação desta Lei Complementar, consideram-se temporárias as seguintes estruturas:

I - galpões lonados e similares, utilizados apenas para depósito ou abrigo de produtos ou mercadorias, cuja licença terá validade máxima de 2 (dois) anos, admitida a renovação;

II - estruturas destinadas à realização de atividades ou eventos específicos, cuja licença terá validade limitada à duração do evento ou a 1 (um) ano, quando a duração for indeterminada, admitida a renovação;

III - estandes de vendas de imóveis, cuja licença terá validade limitada à conclusão da obra referenciada; ou a 1 (um) ano, caso a obra ainda não possua alvará de construção, não admitida, de qualquer modo, a renovação.

IV - estandes de comércio e serviços em geral, cuja licença terá validade máxima de 1 (um) ano, admitida a renovação.

§2° As estruturas temporárias deverão ser executadas com materiais ou elementos facilmente desmontáveis e removíveis.

§3° Não serão consideradas temporárias quaisquer estruturas ou edificações destinadas a uso residencial.

§4° Para a instalação de estande de venda em local diverso da obra referenciada, a expedição da respectiva licença será condicionada à autorização do proprietário do imóvel em questão.

§5° Salvo disposição em sentido contrário, as estruturas temporárias estão dispensadas da expedição de

9791/2025
28

habite-se, desde que seu uso e seu caráter transitório não sejam descaracterizados.

§6º Será obrigatória a fixação de placa de obra ou de cópias da licença em locais estratégicos do imóvel ou da estrutura licenciada, de modo a auxiliar os procedimentos de fiscalização.

§7º As estruturas temporárias deverão observar as normas sanitárias, de segurança, salubridade, conforto, higiene e acessibilidade indispensáveis ao seu uso, cabendo ao interessado apresentar termo de compromisso e de responsabilidade técnica.

§8º Será dispensada de licenciamento a estrutura temporária já prevista em alvará de construção, respeitados os prazos e os termos previstos nos incisos do caput deste artigo.

§9º A expedição do alvará de habite-se também estará condicionada à completa remoção das estruturas temporárias não abrangidas pelo projeto arquitetônico e pelo alvará de construção.

§10. Salvo disposição em sentido contrário, o Município poderá autorizar a instalação de estrutura temporária sobre o recuo frontal, sempre a título precário.

§11. A instalação de estrutura temporária não poderá apresentar qualquer obstáculo ou interferência sobre o passeio público.

§12. As renovações das licenças temporárias estarão sujeitas ao pagamento de taxas.

Seção V

Do Meio-fio

Art. 76. O levantamento de meio-fio deverá ser realizado mediante licença, a requerimento do proprietário ou possuidor de imóvel, ou diretamente pelo Município, conforme o interesse público.

Art. 77. O rebaixamento de meio-fio deverá ser realizado mediante licença, nos termos desta Lei Complementar e da legislação específica, a requerimento do proprietário ou possuidor de imóvel com garagem, estacionamento ou qualquer tipo de acesso para veículos.

Parágrafo único. Os projetos arquitetônicos deverão conter indicação expressa das guias rebaixadas.

Seção VI

Dos Muros Frontais

Art. 78. O proprietário ou possuidor deverá analisar a consulta prévia de seu imóvel antes da execução de muros frontais, sendo sua responsabilidade construí-los em conformidade com a legislação aplicável.

Parágrafo único. Considera-se muro frontal todo aquele construído em divisa com o logradouro público.

Art. 79. Será obrigatória a expedição de licença de alinhamento de muro frontal quando houver qualquer dúvida, divergência ou incompatibilidade referente ao seu posicionamento e aos parâmetros urbanísticos

exigidos.

Art. 80. A superfície de muros ou outras estruturas expostas aos pedestres não poderá conter elementos cortantes ou perfurantes.

Art. 81. Os muros frontais terão altura máxima de 3m (três metros).

Parágrafo único. Os muros divisórios laterais terão altura máxima de 3m (três metros) na faixa relativa ao recuo frontal do imóvel, salvo demais condições presentes na legislação municipal específica de uso e ocupação do solo.

Art. 82. A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança das construções existentes.

Art. 83. Os terrenos não edificados que estejam localizados em ruas pavimentadas ou densamente povoados deverão ser fechados com muros de alvenaria ou cercas vivas.

CAPÍTULO V

DA NUMERAÇÃO PREDIAL

Art. 84. Todas as edificações existentes e as que vierem a ser construídas, modificadas ou reformadas no Município serão obrigatoriamente numeradas pelo poder público municipal na concessão do Habite-se.

Parágrafo único. Cabe ao proprietário ou possuidor fixar a numeração predial oficialmente definida no cadastro imobiliário, em local amplamente visível, no muro do alinhamento ou na fachada, bem como mantê-la em bom estado de conservação.

CAPÍTULO VI

DAS GARAGENS E ESTACIONAMENTOS E DO ACESSO AOS IMÓVEIS

Art. 85. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, o local destinado à guarda de veículos denomina-se estacionamento ou garagem.

§1° Os estacionamentos ou garagens serão classificados, ainda, em públicos ou privados, a depender da área em que estiverem situados.

§2° Ato do Chefe do Poder Executivo Municipal poderá regulamentar exigências e parâmetros complementares para as vagas de garagem e estacionamento.

Art. 86. Os estacionamentos e garagens serão projetados, executados e utilizados em conformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos, sem qualquer interferência sobre o passeio e a via pública, salvo autorização ou demarcação das autoridades públicas competentes.

Parágrafo único. As portas e portões de acesso ao imóvel não poderão ter abertura ou correr sobre o

979/2025
30

passeio público.

Art. 87. As vagas de garagem ou estacionamento, as rampas de acesso de veículos e demais instalações pertinentes obedecerão às disposições desta Lei Complementar e das demais normas aplicáveis, bem como estarão previstas nos projetos arquitetônicos, com indicação expressa das dimensões, do quantitativo e das vagas reservadas por Lei a grupos específicos.

Parágrafo único. As vagas de garagem ou estacionamento devem estar devidamente demarcadas nos imóveis, conforme o projeto arquitetônico aprovado.

Art. 88. É vedada a abertura de acesso sobre a divisa de imóvel vinculado ao Município, salvo nos casos com autorização expressa para tanto.

Art. 89. A entrada e saída do estacionamento, da garagem e dos pátios de carga e descarga devem ser projetados de modo a não criar ou agravar problema de tráfego nas vias que lhe dão acesso, devendo, quando o lote tiver frente para mais de um logradouro, ser feita, pela via de menor hierarquia, observados as normas técnicas pertinentes.

Parágrafo único. Será admitida a apresentação de proposta alternativa dos parâmetros definidos no caput deste artigo, mediante projeto específico a ser avaliado e aprovado pelo órgão gestor de transportes e trânsito urbanos.

Art. 90. A área de estacionamento ou guarda de veículos é parte essencial do projeto a ser aprovado pelo órgão municipal de licenciamento e controle, podendo, no entanto, estar localizada em outro imóvel, em parqueamento privativo, em edifício garagem, existente ou construído simultaneamente à obra licenciada, desde que nas proximidades desta.

§1° Considera-se edifício-garagem, para fins deste artigo, aqueles que destinarem para tal fim mais de metade de sua área construída.

§2° A área de estacionamento a que se refere o caput do artigo não pode situar- se além de um perímetro que exceda ao raio máximo de 200,00m (duzentos metros) do ponto médio da testada principal do lote.

§3° As áreas referidas neste artigo têm sua vinculação estabelecida mediante título de propriedade, averbado à margem do registro competente de ambos os imóveis, devendo a mesma constar em todos os documentos expedidos pelo órgão municipal de licenciamento e controle.

§4° Qualquer que seja o caso, para a emissão da Certidão de Conclusão de Obra, o estacionamento deverá estar executado.

§5° A área de estacionamento ou guarda de veículos, quando vinculada ao imóvel, somente pode ter sua destinação alterada quando ficar assegurado, perante o órgão gestor de transportes e trânsito urbanos, a substituição por outra área, com vagas em quantidade correspondente à área substituída, observado o raio referido no §2° deste artigo.

§6° O percurso do estacionamento ao acesso principal do estabelecimento deverá garantir acessibilidade em toda sua rota conforme normas específicas.

§7° A disposição prevista no caput deste artigo é vedada aos casos de projetos de empreendimentos de uso residencial de qualquer natureza.

379/2025
31

Art. 91. Nas edificações com mais de um uso, a área a ser destinada a estacionamento e guarda de veículos é o resultado da soma das exigências de áreas relativas a cada uso, conforme disposição da legislação municipal específica.

Art. 92. As áreas livres, resultantes de recuo frontal, podem ser consideradas para efeito de cálculo de área de estacionamento ou guarda de veículos, desde que obedecidas as dimensões mínimas das vagas, conforme normas técnicas brasileiras, leis e exigências do órgão municipal, respeitados os espaços de calçada e as regras de acesso ao lote, devendo o piso ser diferente do utilizado na calçada.

Parágrafo único. A área de recuo frontal a que se refere o caput deste artigo não é levada em conta para o cálculo da área de estacionamento, se houver projeto de alargamento da via.

Art. 93. A quantidade de vagas para automóveis necessárias para cada empreendimento, e a exigência de área de embarque e desembarque, carga e descarga, parada para ônibus ou táxi é variável em função da hierarquização das vias e natureza do uso, em conformidade com a legislação municipal específica.

§1° Empreendimentos habitacionais podem ter a quantidade de vagas reduzida para 30% do previsto quando destinadas à população com renda familiar de até 3(três) salários mínimos - de interesse social - e para 50% do previsto quando destinadas à população com renda familiar entre 3 (três) e 6 (seis) salários mínimos, salvo disposições regulamentadas por legislação federal específica.

§2° Para os empreendimentos classificados como hotel, apart-hotel ou pousada, será exigida a disponibilidade mínima de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 4 (quatro) unidades habitacionais ou suítes, devendo as vagas estar localizadas no interior do lote.

Art. 94. Será admitida a redução parcial de vagas de estacionamento, para empreendimentos não residenciais, mediante pagamento de uma taxa anual compensatória, nos seguintes casos:

I - nas vias locais e coletoras;

II - nas vias arteriais, quando for apresentada uma justificativa técnica e esta, aprovada pela equipe técnica do órgão municipal gestor de transportes e trânsito urbanos.

§1° A redução máxima admitida será de 50% das vagas previstas para o empreendimento, conforme legislação municipal específica.

§2° O valor da contrapartida será de 200 (duzentos) UFIRJ por vaga prevista e não disponibilizada.

§3° A contrapartida será cobrada na finalização do processo de licenciamento, para emissão dos documentos de licenciamento e será mantida anualmente enquanto o estabelecimento estiver em atividade.

§4° A cobrança anual poderá ser cessada quando o empreendimento comprovar a disponibilização das vagas inicialmente reduzidas, atendendo ao previsto na legislação municipal específica.

Art. 95. É vedada a implantação ou permanência sobre o passeio de qualquer obstáculo que possa interferir no livre trânsito de pedestres.

Art. 96. Nos cruzamentos de vias, o alinhamento das calçadas, deve ser concordado através de arco de circunferência, que mantenha suas respectivas larguras.

Art. 97. O proprietário da obra em terreno de esquina, ou em terrenos indicados pelo município, fica

obrigado a executar a construção de rampas de transição entre o leito carroçável e o passeio em todas as vias que margeiam sua utilização, conforme legislação e normas técnicas específicas, sem nenhum ônus para o município, desde que possibilite travessia segura e esteja situado em vias locais ou junto às faixas de pedestres, quando em vias coletoras e estruturais.

Art. 98. É vedada a colocação de objetos e dispositivos delimitadores de estacionamento e garagens nas calçadas, quando não autorizados pelo órgão municipal gestor de transportes e trânsito urbanos.

Art. 99. É obrigatória a previsão de solução para recarga de veículos elétricos em empreendimentos de uso residencial multifamiliar e não residencial de grande porte.

CAPÍTULO VII

DOS ELEMENTOS ACESSÓRIOS DA EDIFICAÇÃO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 100. As disposições referentes às dimensões, à iluminação, à ventilação, ao conforto, ao lazer, à segurança, à salubridade, aos limites de ruídos e à higiene dos elementos acessórios deverão observar as especificações dos fabricantes, as normas técnicas brasileiras e as normas legais pertinentes, a fim de garantir funcionalidade e acessibilidade à edificação.

Parágrafo único. Ato do Chefe do Poder Executivo poderá regulamentar exigências e parâmetros urbanísticos específicos para os elementos acessórios indicados nesta Lei Complementar, bem como para as edificações destinadas a serviços de interesse público ou a atividades que demandem tratamento técnico diferenciado.

Art. 101. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, são considerados elementos acessórios da edificação, dentre outros, os seguintes:

I - guaritas e bilheterias;

II - piscinas e caixas d`água;

III - equipamentos e seus abrigos;

IV - torres e chaminés;

V - marquises, beirais e pergolados;

VI - varandas e sacadas;

VII - depósitos de resíduos ou lixeiras;

VIII - caixas de correspondência;

IX - cômodos, compartimentos ou áreas especificadas da edificação;

979/2025
33

X - escadas e rampas;

XI - instalações ou estruturas remanescentes de qualquer tipo.

XII - relógio de distribuição de energia e hidrômetro

§1° É de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel a contratação de responsável técnico, bem como a regular instalação, manutenção e conservação das estruturas ou equipamentos em conformidade com as normas aplicáveis, sem prejuízo da atuação dos órgãos públicos, quando necessário.

§2° Os cômodos ou compartimentos deverão ter dimensões compatíveis com suas indicações de uso.

§3° As autoridades municipais poderão solicitar laudo, relatório e termo de responsabilidade técnica aos respectivos responsáveis, quando constatada qualquer situação de risco aparente ou de suposta violação às normas aplicáveis, bem como determinar a devida adequação.

Art. 102. As edificações destinadas a atividades que impliquem a manipulação e armazenagem de produtos químicos, radioativos, de risco biológico, inflamáveis ou explosivos deverão ter instalações, equipamentos, materiais e elementos construtivos projetados e executados de acordo com as normas técnicas brasileiras, com a legislação específica e com as exigências dos órgãos sanitários, ambientais e de segurança.

Parágrafo único. É de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel e dos respectivos profissionais contratados a observância de todos os aspectos inerentes à segurança das edificações e de suas condições de uso.

Art. 103. Os projetos de edificações deverão prever, quando for o caso, condições de proteção contra incêndio e pânico, conforme determinam as normas de segurança expedidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro - CBMERJ.

Seção II

Das Escadas e Rampas

Art. 104. O dimensionamento e a disposição das escadas e das rampas em edificações deverão obedecer às normas técnicas aplicáveis e à legislação específica, quando for o caso.

Seção III

Dos Elevadores e Dos Equipamentos de Transporte

Art. 105. A instalação e a utilização de elevadores, escadas rolantes, plataformas elevatórias ou de qualquer outro equipamento de transporte deverão obedecer às normas técnicas aplicáveis e à legislação específica, quando for o caso.

§1° A manutenção e a inspeção periódica dos equipamentos de transporte são de inteira responsabilidade

do proprietário ou possuidor do imóvel.

§2° Caberá aos responsáveis técnicos determinar a adequação do quantitativo e da capacidade de carga dos elevadores ao uso e às necessidades da edificação, sempre em conformidade com as normas aplicáveis.

§3° Ato do Chefe do Poder Executivo Municipal poderá regulamentar exigências e parâmetros complementares para a instalação de elevadores.

Seção IV

Das Lixeiras

Art. 106. Toda edificação, independente da sua destinação, deverá ter no interior do lote abrigo ou depósito para a guarda provisória de resíduos sólidos, com capacidade adequada e suficiente para acomodar os diferentes recipientes dos resíduos, em local desimpedido e de fácil acesso à coleta, obedecendo às normas estabelecidas pelos órgãos competentes.

Seção V

Das Chaminés

Art. 107. As chaminés, de qualquer tipo ou uso, deverão garantir a adequada dispersão da fumaça, a fim de evitar transtornos e incômodo à vizinhança.

Parágrafo único. O órgão competente poderá determinar a adequação das chaminés existentes, com a instalação de fumívoro ou outro equipamento de controle de poluição atmosférica, quando restar devidamente comprovada a incidência reiterada de fumo, fuligem ou resíduos sobre edificações vizinhas.

CAPÍTULO VIII

DA EXECUÇÃO DE OBRAS

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 108. A execução de obras ou serviços correlatos só poderá ser iniciada após a devida expedição de licença pelo Município, atendidos os preceitos desta Lei Complementar e das demais normas aplicáveis.

9791/2025
35

Parágrafo único. Toda obra ou edificação poderá ser vistoriada pelo Município, a qualquer tempo, devendo o responsável garantir o livre acesso da fiscalização ao local.

Seção II

Da Placa de Obra

Art. 109. Todas as obras de construção, reforma, modificação, urbanização e/ou reurbanização, passíveis de licenciamento, devem expor placa informativa das licenças obtidas conforme modelo padrão a ser estabelecido pelo órgão municipal de licenciamento.

Art. 110. A placa informativa deve ser instalada no limite da testada principal do lote, ou no tapume, quando esse avançar sobre a calçada, conforme demais determinações desta Lei Complementar.

Seção III

Do Canteiro de Obras e da Vedação

Art. 111. O canteiro de obras é o espaço de apoio destinado à execução de obras e serviços correlatos e à implantação de equipamentos e instalações temporárias, tais como alojamento, escritório de campo, depósitos e outros de mesma natureza.

Parágrafo único. O canteiro de obras deverá ser mantido em conformidade com o ordenamento urbanístico local, com as normas técnicas e com as demais leis aplicáveis, observando preceitos de higiene, acessibilidade, salubridade e funcionalidade.

Art. 112. O canteiro poderá ser instalado dentro dos limites do lote ou em lote vizinho, mediante expressa autorização dos proprietários.

§1° A instalação de canteiro ou tapumes será permitida somente após a expedição da respectiva licença da atividade edilícia a ser executada no local, enquanto for válida, ou mediante licença específica.

§2° As instalações temporárias do canteiro de obras deverão ser imediatamente removidas ao término da construção.

Art. 113. Durante a execução das obras, o profissional responsável e o proprietário ou o possuidor do imóvel deverão por em prática todas as medidas necessárias à segurança dos trabalhadores, moradores e pedestres, à preservação da integridade dos logradouros, das edificações vizinhas e dos demais bens públicos ou privados, bem como à limpeza das vias e dos passeios públicos.

Parágrafo único. O passeio público deverá ser mantido em boas condições de uso durante a execução de obra.

Art. 114. É vedada a interferência, por qualquer meio, de elementos do canteiro de obras sobre vias, passeios, espaços e equipamentos públicos, salvo autorização expressa do Município, observados o interesse público e as normas aplicáveis.

§1° É vedada a interferência de tapumes e elementos do canteiro de obras sobre as vias, passeios, espaços e equipamentos públicos, salvo autorização expressa do Município. Em qualquer caso, serão observados o interesse público e as normas técnicas aplicáveis.

§2° Em qualquer caso, os responsáveis pela obra deverão garantir passagem sinalizada, segura e acessível aos pedestres.

§3° A área pública e qualquer elemento nela existente serão integralmente recuperados e entregues ao uso comum em perfeitas condições, após a remoção do canteiro de obras ou a vigência da autorização.

§4ª calçada poderá ser utilizada parcialmente pelo canteiro de obras, desde que mantenha o passeio livre de 1,20 m para passagem de pedestre e seja vedado por tapume provisório de, no mínimo, 2,00 m (dois metros) de altura.

Art. 115. Será excepcionalmente admitido o uso temporário de contentores ou equipamentos de coleta de resíduos de obra sobre o passeio ou via pública, desde que previamente autorizado pelos órgãos competentes.

§1° Será obrigatória a fixação de cópias da autorização em locais estratégicos da obra e no equipamento de coleta.

§2° A disposição de caixa estacionária em vias arteriais e coletoras fica condicionada à aprovação do órgão gestor de transportes e trânsito urbanos.

§3° Nas vias locais, a caixa estacionária deve ser disposta de modo a não prejudicar a passagem de veículos e o acesso aos imóveis.

Art. 116. Nenhum tipo de material de construção poderá permanecer no logradouro público, senão durante o tempo necessário para a sua descarga ou remoção, salvo quando se destinar a obras que devam ser realizadas no próprio logradouro ou quando previamente autorizado pelos órgãos competentes.

Seção IV

Do Preparo do Terreno e Das Escavações

Art. 117. As escavações, movimentos de terra, arrimo, drenagens e outros processos de preparação e de contenção do solo somente poderão ter início após o devido licenciamento pelos órgãos municipais competentes.

Parágrafo único. As atividades descritas no caput devem ser acompanhadas por profissional técnico legalmente habilitado.

Art. 118. O proprietário ou possuidor e o profissional habilitado são responsáveis por eventuais instabilidades ou danos causados aos logradouros e equipamentos públicos e a imóveis vizinhos, ficando obrigados a tomar as medidas preventivas necessárias e a executar as obras corretivas, quando for o caso.

Seção V

Da Acessibilidade

Art. 119. As edificações deverão atender às regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas Brasileiras e em legislação específica.

Art. 120. No licenciamento de reformas de prédios licenciados a partir de 2004, a conformidade com a legislação vigente sobre acessibilidade será avaliada exclusivamente na área a ser reformada, desde que o restante da edificação esteja em conformidade com as normas de acessibilidade aplicáveis à época do licenciamento original.

Art. 121. As edificações de uso público ou coletivo, com mais de um pavimento, devem dispor de dois meios de circulação vertical, como escadas, rampas, plataformas, elevadores ou similares.

Parágrafo único. Poderão dispor de circulação vertical apenas por escada:

I - edificações a serem reformadas ou legalizadas, com até dois pavimentos e área construída total de até 300 m², sendo o pavimento superior com até 150 m², desde que seja garantido à pessoa com dificuldade de locomoção acesso no térreo a todos os serviços prestados no pavimento superior;

II - mezaninos e/ou primeiro pavimento acima do térreo com área igual ou inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), utilizados, exclusivamente, para atividades administrativas e sem acesso aberto ao público.

Seção VI

Da Geração de Ruídos e da Insonorização

Art. 122 O proprietário ou possuidor do imóvel e o responsável técnico deverão atender, durante a execução de obras ou serviços correlatos, todos os preceitos estabelecidos em normas específicas para a geração de ruídos, sob pena de responsabilização ambiental e penal, respectivamente, nos casos de poluição sonora e de perturbação de sossego.

Parágrafo único. A licença de construção poderá ser cassada nos casos de violação recorrente ao disposto no caput, devidamente atestada e acompanhada de recomendação expressa órgãos ambientais ou de segurança pública.

Seção VII

Dos Efluentes

Art. 123. Todas as edificações ou atividades que gerem efluentes sanitários, industriais, infectantes ou contaminantes deverão possuir tratamento adequado às suas características específicas, em atendimento à legislação ambiental e demais normas aplicáveis.

979/2025

38

Art. 124. Os projetos sanitários de nova edificação ou decorrentes de regularização de edificação já existente deverão estar em conformidade com a legislação específica e com as normas técnicas aplicáveis.

§1° A elaboração e execução dos projetos serão de responsabilidade exclusiva dos respectivos projetistas e instaladores habilitados.

§2° Todo imóvel está sujeito à fiscalização relativa aos efluentes sanitários, ficando assegurado o acesso aos agentes públicos competentes.

§3° A aprovação de projetos e a fiscalização das instalações sanitárias serão realizadas por órgão ou agentes públicos qualificados, com atribuições específicas e formação técnica adequada.

§4° Ato do Chefe do Poder Executivo regulamentará aspectos atinentes à apresentação, análise, aprovação e fiscalização de projetos sanitários.

Art. 125. É vedado o lançamento de efluentes sanitários e/ou industriais em vias públicas e na rede de drenagem do Município de Rio das Ostras.

Parágrafo único. Para as edificações a serem construídas nas regiões onde não existam sistemas de coletas de esgotos, os projetos devem contemplar a instalação de estrutura de interligação do escoamento de efluentes sanitários do imóvel para a rede de esgoto, desde que aprovado pela Concessionária de Abastecimento de Água e Esgoto, e garantida a obrigatoriedade de preservação das áreas ambientalmente protegidas pela legislação municipal, estadual e federal.

Art. 126. É vedado depositar, descarregar, entulhar, infiltrar ou acumular no solo, seja em propriedade pública ou privada, resíduos em qualquer estado de matéria.

CAPÍTULO IX

DAS OBRAS PÚBLICAS

Art. 127. As obras públicas não poderão ser executadas sem o prévio licenciamento e deverão obedecer às disposições deste Código e das demais normas da ordem urbanística local.

Parágrafo único. Consideram-se obras públicas as construções ou serviços realizados em edifícios ou imóveis públicos de qualquer natureza, executadas pelo Município, Estado ou União, ou assim reconhecidas pela Administração Pública.

Art. 128. O processo de licenciamento de obras públicas terá prioridade sobre quaisquer outros pedidos e será isento de pagamento de emolumentos.

CAPÍTULO X

DOS BENS TOMBADOS OU DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL

979/2025
39

Art. 129. A execução de quaisquer obras ou serviços, nos termos desta Lei Complementar, em imóveis tombados ou de interesse histórico e cultural dependerá de anuência expressa dos órgãos competentes.

§1° Quaisquer intervenções estéticas ou funcionais na edificação de imóveis tombados e de imóveis que integram áreas, conjuntos, sítios ou paisagens de interesse à preservação histórica, patrimonial e cultural devem atender às exigências dos órgãos competentes de salvaguarda e de preservação do patrimônio histórico e cultural das instâncias municipal, estadual e/ou federal.

§2° O disposto neste artigo aplica-se também às licenças referentes a imóveis situados nas proximidades do bem tombado e à aprovação, modificação ou revogação de projetos de obras que possam repercutir de alguma forma na segurança, na integridade estética, na ambiência ou na visibilidade do bem tombado, assim como em sua inserção no conjunto urbanístico da paisagem cultural.

CAPÍTULO XI

DAS OBRAS PARALISADAS E DAS EDIFICAÇÕES EM RUÍNAS OU EM ESTADO DE ABANDONO

Art. 130. Os responsáveis por obras paralisadas e por edificações em ruínas ou em estado de abandono ficam obrigados a:

I - mantê-las de forma a garantir a segurança, a limpeza e a salubridade do local;

II - executar a completa vedação do imóvel ou das estruturas existentes, a fim de evitar sua ocupação irregular;

III - executar todas as recomendações ou determinações provenientes do Poder Público.

§1° Considera-se paralisada a obra com execução suspensa por mais de 30 (trinta) dias.

§2° Considera-se em ruína ou em estado de abandono a obra ou edificação com sinais de deterioração ou que apresente qualquer risco à estabilidade, à segurança e à saúde pública.

Art. 131. O exame das condições estruturais e de estabilidade de obra ou edificação será realizado pela Defesa Civil, que notificará o proprietário ou possuidor do imóvel, quando verificada situação de risco ou ruína iminente, para a adoção de medidas preventivas ou para a demolição parcial ou integral da edificação, sem prejuízo da imediata interdição e da aplicação de outras penalidades.

Art. 132. As obras paralisadas e as edificações em ruínas ou em estado de abandono que estiverem causando danos ou riscos ao meio ambiente, à segurança e à saúde pública, devidamente atestados pelos órgãos competentes, estarão sujeitas à cassação das licenças urbanísticas, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades.

CAPÍTULO XII

DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES IRREGULARES

979/2025
40

Seção I

Dos Aspectos Gerais

Art. 133. Nas edificações irregulares serão tolerados apenas reparos e outros serviços dispensados de licença, desde que destinados à manutenção, à habitabilidade, à salubridade, à regularização e à segurança de suas estruturas.

Parágrafo único. Serão admitidas, ainda, hipóteses de intervenção e de regularização expressamente previstas em legislação específica.

Art. 134. O Município poderá determinar ao proprietário ou possuidor do imóvel a demolição da parte irregular de obra em andamento, quando executada em manifesto desacordo com os parâmetros urbanísticos vigentes e com o projeto aprovado.

§1° O Município também poderá determinar o desmonte de estruturas, equipamentos ou instalações que estiverem em desacordo com a legislação urbanística aplicável.

§2° É de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel executar a demolição ou o desmonte com auxílio de profissional técnico habilitado, a fim de garantir a estabilidade e a segurança das estruturas existentes.

Art. 135. O Município poderá executar diretamente demolição de obras ou edificações, no todo ou em parte, quando verificada situação de risco ou ruína iminente ou após o esgotamento de tentativa de regularização junto ao proprietário ou possuidor do imóvel, devidamente comprovada sua notificação, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades.

§1° Nas situações de risco de segurança ou de ruína iminente, bem como de risco à saúde pública, devidamente atestadas pelos órgãos competentes, a notificação do responsável poderá ser dispensada, de forma justificada, sem prejuízo da adoção de outras medidas preventivas.

§2° A ordem de demolição, nos termos do caput deste artigo, caberá ao Secretário da pasta.

§3° No caso de edificação habitada, o Secretário da pasta e a Procuradoria do Município adotarão as providências necessárias à prévia desocupação.

§4° Em qualquer caso, a despeito das penalidades aplicáveis, as despesas realizadas pela Administração deverão ser ressarcidas.

Art. 136. Verificada usurpação ou invasão, de qualquer tipo, em logradouro ou área pública municipal, por obras, instalações ou serviços clandestinos, caberá ao Município executar, imediatamente, a devida desobstrução, demolição ou desmonte, sem prejuízo de outras medidas necessárias, a fim de reintegrar a área invadida ao uso público.

Parágrafo único. Em qualquer caso, a despeito das penalidades aplicáveis, as despesas realizadas pela Administração deverão ser ressarcidas.

Art. 137. As autoridades fiscais do Município em conjunto com a equipe técnica de licenciamento, visando à economia processual e à efetividade de seus procedimentos, quando esgotadas as tentativas de regularização urbanística de obra ou edificação, poderão produzir relatório final com recomendações,

979/2025
41

sendo dispensada, em tais casos, a realização de vistoria administrativa ou de outro procedimento específico.

§1° O proprietário ou possuidor será notificado acerca do conteúdo do relatório e terá o prazo de até 30 (trinta) dias para efetivar a regularização do seu imóvel, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades.

§2° Em caso de não atendimento às recomendações, o relatório será encaminhado ao Secretário da pasta, que determinará, no prazo de 30 (trinta) dias, a interdição ou a demolição de obra ou edificação, dentre outras medidas, ouvida previamente a Procuradoria do Município.

§3° Caberá à Procuradoria do Município adotar as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias à efetiva solução do caso.

§4° Os prazos previstos neste artigo poderão ser suspensos por até 60 (sessenta) dias, de forma improrrogável, desde que o interessado comprove os seguintes requisitos:

I - instauração de processo de regularização, com indicação expressa de sua numeração;

II - assinatura de termo de compromisso para a devida regularização, com previsão expressa de multa, em caso de descumprimento.

§5° Após o decurso do prazo indicado no termo de compromisso, sem a devida regularização, haverá imposição imediata da respectiva multa, sem prejuízo da aplicação de novas penalidades.

§6° As notificações serão realizadas por meio do Jornal do Município quando o proprietário ou possuidor não for localizado ou se recusar a colaborar com os procedimentos.

Art. 138. As despesas decorrentes dos procedimentos de demolição, desmonte ou limpeza e de quaisquer outros serviços realizados diretamente pelo poder público municipal, conforme a aplicação desta Lei Complementar, poderão ser cobradas do proprietário ou possuidor do imóvel ou da pessoa que deu causa à irregularidade.

Parágrafo único. Os órgãos responsáveis pela execução dos serviços, nos termos do caput deste artigo, encaminharão relatório para o setor competente, com indicação precisa de valores, para a eventual cobrança administrativa ou judicial, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades.

Seção II

Da Vistoria Administrativa Qualificada (VAQ)

Art. 139. O Município poderá realizar procedimento de Vistoria Administrativa Qualificada (VAQ) em obras, edificações, estruturas ou instalações, por violação às disposições desta Lei Complementar, nos seguintes casos:

I - quando constatada irregularidade de ordem urbanística, acompanhada ou não de risco ou ameaça à saúde pública, à segurança e ao meio ambiente;

II - quando deixar de ser cumprida, dentro do prazo fixado, notificação para desmonte ou demolição;

III - quando a autoridade fiscal em conjunto com a equipe técnica de licenciamento, entenderem que as tentativas de regularização foram esgotadas.

979/2025
42

§1° A VAQ terá lugar sempre que o conhecimento e a utilização de critérios técnicos específicos se tornarem imprescindíveis para análise do caso.

§2° A VAQ deverá ser realizada, preferencialmente, na presença do proprietário, possuidor ou representante legal, notificado previamente pelo órgão competente, e terá lugar em dia e hora previamente marcados, salvo nos casos de risco à saúde pública, à segurança ou ao meio ambiente.

§3° A VAQ seguirá o seguinte fluxo:

I - instauração do processo;

II - realização de vistoria e produção de laudo pela comissão competente, com indicação das recomendações necessárias à regularização;

III - notificação dos responsáveis acerca do conteúdo do laudo;

IV - abertura de prazo para eventual apresentação de recurso e verificação do cumprimento das recomendações;

V - encaminhamento do laudo, acompanhado das considerações finais, para o conhecimento do Secretário da pasta;

VI - adoção de medidas extraordinárias pelo Secretário da pasta, em caso de descumprimento das recomendações do laudo e após prévio parecer da Procuradoria do Município;

VII - finalização do procedimento pelo Secretário da pasta;

VIII - encaminhamento dos autos para a Procuradoria do Município, para a adoção das medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis ou arquivamento.

§4° A VAQ será realizada, quando verificados os requisitos previstos nesta Lei Complementar, com precedência aos demais procedimentos de vistoria administrativa previstos nas demais normas urbanísticas.

§5° Em caso de descumprimento das recomendações do laudo, o Secretário poderá adotar, de forma cumulativa, as seguintes medidas, acompanhadas de prévia notificação informando a provável data de execução:

I - determinar o desmonte de estruturas ou a demolição parcial ou total de obras ou edificações, precedida de ordem judicial de desocupação, quando necessária;

II - determinar a interdição de edificação;

III - quaisquer outras medidas de proteção, segurança ou higiene que se fizerem necessárias.

§6° A instauração de VAQ não suspende os procedimentos fiscais já iniciados nem impede eventuais lançamentos de multa.

§7° O prazo para atendimento às recomendações do laudo será de até 90 (noventa) dias, não sendo admitida sua prorrogação.

§8° Eventuais recursos interpostos contra o laudo serão julgados diretamente pelo Secretário da pasta.

§9° As notificações serão realizadas por meio do Jornal do Município quando o proprietário ou possuidor

9791/2025
43

não for localizado ou se recusar a colaborar com os procedimentos.

Art. 140. Fica instituída a Comissão de Vistoria Administrativa Qualificada (CVAQ), que terá salvo indisponibilidade no quadro de servidores, a seguinte composição:

I - 1 (um) Fiscal de Obras Municipal;

II - 1 (um) Arquiteto ou Engenheiro;

III - 1 (um) Topógrafo ou 1 (um) técnico de edificações;

§1° A CVAQ será composta por servidores públicos municipais, indicados por sua chefia imediata, admitida a rotatividade de servidores em cada categoria.

§2° A CVAQ poderá solicitar, de forma fundamentada, a participação de outros órgãos do poder público para a confecção do laudo, por meio de vistorias, relatórios ou manifestações, quando as circunstâncias verificadas assim a exigirem.

§3° A CVAQ também poderá solicitar, de forma fundamentada, que o proprietário ou possuidor apresente laudos ou relatórios, acompanhados de termos de responsabilidade técnica, a fim de atestar a regularidade de circunstâncias verificadas no local.

CAPÍTULO XIII

DAS AÇÕES FISCAIS

Seção I

Das Disposição Gerais

Art. 141. A inobservância a qualquer disposição deste Código, seja por ação ou omissão, implicará a lavratura de auto de notificação ou de infração.

Art. 142. A fiscalização das disposições deste Código será realizada em caráter intersetorial, pelos órgãos públicos ou entidades envolvidas, cada qual no seu âmbito de competência e conforme as atribuições legais de seus agentes.

Art. 143. A fiscalização das condições de segurança e saúde no trabalho na indústria da construção deverá ser realizada pelos órgãos federais competentes, nos termos da legislação trabalhista e das normas regulamentadoras aplicáveis.

Art. 144. A lavratura do auto ocorrerá preferencialmente com base nos dados do Cadastro Municipal e em outro documento oficial disponível.

§1° É de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel manter o Cadastro Municipal devidamente atualizado, sob pena de ter de responder por eventuais penalidades aplicadas.

§2° Quando a posse ou propriedade de imóvel estiver em litígio e não houver assunção expressa de responsabilidade, as notificações ou penalidades serão aplicadas em nome dos contribuintes

979/2025
44

efetivamente cadastrados.

Art. 145. Para os efeitos deste Código, consideram-se infratores o proprietário, o possuidor, o condomínio e os responsáveis técnicos.

Parágrafo único. Os sucessores do proprietário ou possuidor do imóvel também respondem pelas penalidades aplicadas.

Art. 146. A notificação dos atos fiscais será considerada regular quando realizada por qualquer dos seguintes meios:

I - pessoalmente;

II - via postal, com aviso de recebimento;

III - via publicação em jornal oficial do Município;

IV - via eletrônica, por e-mail, aplicativo de mensagens ou outras ferramentas digitais utilizadas pelo Município;

V - qualquer outro meio que assegure a ciência do interessado.

Parágrafo único. Verificada a ocorrência de mais de uma notificação oficial referente ao mesmo ato fiscal, prevalecerá a mais antiga.

Art. 147. Estão autorizados a receber e assinar documentos referentes à execução de obras ou serviços, nos termos desta Lei Complementar:

I - o proprietário ou possuidor do imóvel, seus familiares até terceiro grau, desde que maiores de 18 (dezoito) anos, bem como os respectivos representantes legais;

II - os responsáveis técnicos;

III - os inquilinos;

IV - o síndico ou administrador do condomínio;

V - os funcionários ou prestadores de serviços de qualquer um dos legitimados indicados neste artigo.

Parágrafo único. Em caso de recusa à assinatura do auto, o agente fiscalizador fará nele constar o incidente, prevalecendo sua fé pública.

Art. 148. Serão admitidas, a qualquer tempo, vistorias em obras ou edificações, bem com a auditoria dos respectivos processos de licenciamento.

Parágrafo único. Para obras ou serviços de menor impacto e para a mera análise de pendências, poderão ser admitidos, a critério das autoridades fiscais, relatórios fotográficos produzidos pelo requerente, bem como vistorias remotas, conduzidas com auxílio de equipamentos e outros meios tecnológicos, conforme disponibilidade e interesse do proprietário ou possuidor do imóvel ou do responsável técnico, desde que garantida, em qualquer caso, a adequada instrução do processo.

Art. 149. Os responsáveis por infrações decorrentes da inobservância aos preceitos desta Lei Complementar e demais normas correlatas poderão ser punidos com multa, embargo, interdição, cassação de licença de obras, dentre outras penalidades, de forma cumulativa, sem prejuízo das sanções

civis, administrativas e penais cabíveis.

Art. 150. Os autos deverão conter, dentre outras, as seguintes informações:

I - identificação do autuado;

II - endereço do local em que ocorreu a infração;

III - descrição sucinta da infração e indicação dos normas violadas;

IV - identificação da autoridade fiscal responsável pela lavratura ou emissão;

V - data e hora da lavratura da peça fiscal.

§1° As omissões ou incorreções existentes no auto não geram sua nulidade quando no processo constarem elementos suficientes para identificação da ação fiscal, da infração e do autuado.

§2° O auto que apresentar vício sanável poderá, a qualquer tempo, ser convalidado de ofício, mediante despacho saneador.

§3° A apresentação de defesa pelo autuado afasta qualquer vício de notificação.

Art. 151. Quando o infrator for pessoa desconhecida ou incerta, tal condição constará expressamente nos atos fiscais até a devida identificação do responsável.

Parágrafo único. As autoridades fiscais poderão solicitar auxílio dos órgãos de segurança pública para a apuração de infratores, quando for o caso.

Art. 152. O auto que apresentar vício insanável será considerado nulo pela autoridade julgadora competente, em ato motivado.

§1° Considera-se vício insanável a irregularidade processual em que a correção da autuação implicar na modificação do fato descrito no auto.

§2° Nos casos em que o auto for declarado nulo e estiver caracterizada a conduta ou atividade irregular da obra ou edificação, deverá ser lavrado novo auto.

Art. 153. É de inteira responsabilidade do notificado ou autuado comprovar, nos prazos estabelecidos para apresentação de defesa, a regularização das circunstâncias constatadas pelos órgãos de fiscalização, sob pena de nova autuação e de lançamento das respectivas multas.

Art. 154. A fiscalização é exercida pelo corpo técnico do órgão municipal competente, conforme legislação específica, de quem se exigirá a apresentação da identidade funcional, garantido o livre acesso a todas as dependências da obra, sendo o proprietário desta e o seu responsável técnico, obrigados a prestarem os esclarecimentos necessários e exibir os documentos relacionados ao fiel cumprimento das atividades de fiscalização, sempre que solicitados.

Parágrafo único. Ao corpo técnico compete, além das atribuições contidas no caput do artigo, exercer o poder de polícia.

Art. 155. No exercício do poder de polícia pode o Município, fiscalizar, notificar, intimar, lavrar auto de infração, embargar, interditar e demolir obras, públicas e/ou privadas, em desacordo com as normas deste Código e da legislação em vigor, além de apreender materiais, equipamentos, documentos, ferramentas e quaisquer outros meios de produção utilizados em construções irregulares ou em atividades que gerem

979/2025
46

incômodos a terceiros, bem como materiais e equipamentos que possam constituir prova material de irregularidade, observados os limites da Lei.

Art. 156. As notificações, intimações e autos de infração devem ser assinados por dois servidores municipais do corpo técnico, indicados.

Art. 157. O Município representará perante o órgão de controle incumbido da fiscalização do exercício profissional e ao Ministério Público, contra os profissionais ou empresas que tenham sofrido uma segunda condenação administrativa dentro do interstício de 5 (cinco) anos na prática de infrações a esta Lei e as demais normas da legislação em vigor.

Art. 158. Na hipótese de uma segunda condenação administrativa dentro do interstício de 5 (cinco) anos de infrações a dispositivos desta Lei e das demais normas da legislação em vigor por parte de profissionais ou firmas de engenharia ou arquitetura, o órgão municipal de licenciamento e controle deverá oficiar os respectivos conselhos.

Seção II

DA INSPEÇÃO PREDIAL

Art. 159. Fica estabelecida a obrigatoriedade de vistoria técnica, manutenção preventiva e periódica das edificações, obras de arte e estruturas metálicas de médio e grande porte no âmbito do Município de Rio das Ostras.

Parágrafo único. A inspeção predial das edificações compreende a vistoria e análise por profissional habilitado, classificando o grau de risco em relação à segurança dos sistemas construtivos, devendo abordar:

I - estrutura;

II - vedação;

III - impermeabilização;

IV - equipamentos permanentes;

V - instalações hidráulicas em geral;

VI - instalações de gás;

VII - instalações elétricas;

VIII - revestimentos;

IX - coberturas e telhados;

X - combate a incêndio e proteção contra descargas atmosféricas.

Art. 160. São responsáveis pelas edificações:

I - a pessoa física em cujo nome a edificação está registrada;

47 979/2025

II - o representante legal da pessoa jurídica em cujo nome a edificação está registrada;

III - na ausência de registro do título de propriedade, a responsabilidade recai sobre quem exerce a posse direta do imóvel;

IV - o síndico ou administrador, em caso de condomínios;

V - os gestores públicos, no caso de órgão público instalado na edificação;

VI - o ocupante do imóvel a qualquer título.

Art. 161. Os responsáveis pelas edificações existentes no Município de Rio das Ostras ficam obrigados a realizar inspeções técnicas periódicas, às suas expensas, para verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança da edificação.

Parágrafo único. Quando a vistoria técnica identificar irregularidades na edificação que comprometam sua estabilidade e segurança, o responsável pela edificação deve providenciar estes serviços no prazo estipulado pelo laudo.

Art. 162. O Certificado de Inspeção Predial deve ser afixado em local visível a todos os usuários da edificação, bem como aos agentes públicos responsáveis pela fiscalização, conforme estabelecido nesta Lei.

Art. 163. Os proprietários ou responsáveis legais das edificações mencionadas nesta Lei Complementar devem apresentar o laudo de inspeção predial inicial no prazo de 360 dias, contados a partir da publicação desta Lei Complementar.

Seção III

Do Auto de Notificação

Art. 164. O auto de notificação visa à ciência do interessado acerca da existência de irregularidade constatada no exercício da atividade fiscal e à concessão de prazo para a devida regularização, quando for o caso.

§1° O prazo para sanar a irregularidade descrita na peça fiscal será de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis, uma única vez, por igual período.

§2° Prazos menores de 30 (trinta) dias deverão ser concedidos com a devida justificativa da autoridade fiscal.

Art. 165. O não atendimento à notificação no prazo estabelecido ensejará a lavratura de auto de infração e a aplicação de outras penalidades, quando for o caso.

Parágrafo único. Os autos de notificação poderão prever, de forma especificada, quais penalidades serão automaticamente aplicadas em caso de descumprimento, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa. Em tais casos, será dispensada nova autuação para aplicação das penalidades previamente estabelecidas.

979/2025
48

Seção IV

Do Auto de Infração

Art. 166. O auto de infração, indicará, dentre outros aspectos, a descrição sucinta da infração e a multa aplicada.

Parágrafo único. O infrator terá o prazo de 10 (dez) dias, contados da ciência da autuação, para apresentar defesa.

Art. 167. Regularizada a infração antes do prazo estipulado no auto de infração, a multa poderá ser desconsiderada.

§1° Não poderá ser concedida a prorrogação do prazo do auto de infração.

§2° Ultrapassado o prazo concedido pelas autoridades fiscais, sem a apresentação de defesa ou sem devida regularização, a multa será lançada, cabendo ao interessado solicitar à Administração o meio de pagamento.

Art. 168. Salvo disposição em sentido contrário, as infrações e as respectivas multas são cumulativas, mantido, em qualquer caso, o dever de regularização do infrator.

Seção V

Do Auto de Embargo

Art. 169. O embargo poderá ser aplicado em qualquer etapa da execução de obra e será cabível nos seguintes casos:

I - obra sem a devida licença;

II - obra em desacordo com o projeto aprovado, com os termos do licenciamento e com os parâmetros urbanísticos vigentes;

III - não for atendida notificação de regularização;

IV - riscos ou danos ao meio ambiente, à saúde pública, ao patrimônio histórico, cultural e arqueológico e à estabilidade e segurança da obra, devidamente atestados pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. O embargo poderá ser realizado independentemente de prévia notificação.

Art. 170. O embargo de obra ou edificação consiste em:

I - ordem administrativa de paralisação das atividades construtivas irregulares;

II - impedimento de continuação de obras, no caso de obras paralisadas.

Art. 171. O descumprimento do embargo torna o infrator incurso em multas cumulativas, calculadas em dobro sobre a multa originária, sempre que constatada:

979/2025
49

I - a continuação ou reinício das atividades construtivas ou dos serviços;

II - a modificação da obra ou edificação em relação às condições verificadas no momento da lavratura do auto de embargo.

Art. 172. O embargo só será levantado quando forem eliminadas ou sanadas as causas que o determinaram.

§1° A mera apresentação de defesa não suspende o embargo.

§2° Durante o embargo será permitida somente a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização expressa do Município.

Art. 173. O órgão competente poderá fixar placa indicativa de embargo em obra ou edificação irregular.

Parágrafo único. A placa não poderá ser retirada do local fixado ou ter sua visibilidade obstruída, ainda que parcialmente, antes do devido levantamento do embargo.

Seção VI

Do Auto de Interdição

Art. 174. A interdição é medida administrativa que consiste na vedação de uso ou ocupação de obra ou edificação e poderá ser aplicada, pelos órgãos ou entidades competentes, como medida preventiva, independentemente de prévia notificação, no caso de risco ou ameaça à segurança das pessoas e à integridade ou estabilidade dos bens públicos ou privados, ou como medida punitiva, nos casos de reiteradas infrações à ordem urbanística.

§1° Nas situações de risco ou ameaça à segurança das pessoas e à estabilidade da edificação, a interdição será aplicada imediatamente pela Defesa Civil.

§2° O descumprimento da interdição implicará multa.

§3° O órgão competente poderá fixar placa indicativa de interdição.

CAPÍTULO XIV

DAS MEDIDAS CAUTELARES E DAS PENALIDADES

Art. 175. A inobservância das normas contidas nesta Lei Complementar e nas demais normas da legislação em vigor sujeita os infratores às medidas cautelares e às penalidades previstas neste capítulo.

Art. 176. Constituem-se medidas administrativas cautelares a serem aplicadas liminarmente, de modo a fazer cessar a continuidade da infração, sem prejuízo da instauração obrigatória do processo administrativo respectivo:

I - apreensão de materiais e /ou equipamentos;

II - apreensão imediata;

979/2025
50

III - remoção imediata;

IV - embargo da obra, do uso do imóvel ou da execução do serviço irregular;

V - interdição da obra, do uso do imóvel ou da execução do serviço irregular.

§1° A aplicação das medidas de que trata este artigo se dará concomitantemente à lavratura do auto de infração, com emissão dos respectivos documentos ao proprietário, locatário ou detentor da posse a qualquer título do imóvel sob fiscalização e/ou responsável técnico pela obra e/ou serviço, durante a realização de procedimento de fiscalização ou em momento posterior.

§2° Na lavratura do auto de infração, havendo recusa de recebimento com assinatura, ou na ausência de um responsável pela obra, será afixado no local, pelos fiscais, uma placa informando o número do auto de infração lavrado e a infração cometida que ensejou a aplicação da medida cautelar.

Art. 177. As penalidades são aplicadas pela autoridade competente e têm natureza pecuniária, de obrigação de fazer ou de não fazer, além de limitação de direitos, assim distribuídos:

I - multa;

II - manutenção de embargos e interdição, total ou parcial, da obra, do uso do imóvel ou execução do serviço;

III - cancelamento de licença;

IV - demolição;

V - demolição imediata e/ou adequação;

VI - restauração;

VII - perdimento de materiais, equipamentos ou materiais provenientes de apreensão;

VIII - advertência.

Parágrafo único. As medidas administrativas cautelares e as penalidades podem ser aplicadas isoladas ou conjuntamente, no mesmo auto de infração, conforme as circunstâncias e a extrema gravidade do caso concreto e mediante o estabelecido nesta Lei Complementar.

Art. 178. O Município pode realizar termo de compromisso para que o infrator paralise, faça a demolição ou refaça a obra em prazo acordado entre as partes, sempre que esta estiver em desconformidade com a Lei ou com o projeto aprovado, sob pena de embargo.

Parágrafo único. O requerimento para celebração de termo de compromisso deverá ser endereçado ao titular do órgão municipal de licenciamento e controle.

Art. 179. A aplicação de penalidades decorrentes de infrações a esta Lei Complementar não prejudica:

I - o reconhecimento e consequente sanção de infrações à legislação federal, estadual e municipal, inclusive de natureza tributária;

II - a adoção de medidas judiciais cabíveis.

979/2025
51

Seção I

Da apreensão de Materiais e/ou Equipamentos

Art. 180. A apreensão é a retenção da posse, em caráter cautelar, a ser procedida pelo Poder Público, de material e equipamento utilizado em obra ou serviço irregular ou que constitua prova material de irregularidade cometida.

Art. 181. Os materiais apreendidos serão mantidos sob a guarda do Poder Público Municipal no decorrer do processo administrativo de fiscalização até o momento de sua devolução ou perdimento, quando houver.

Art. 182. Quando da aplicação da pena de apreensão de materiais, os mesmos só serão devolvidos após a regularização das pendências existentes e mediante o pagamento das despesas geradas na operação de apreensão, de armazenamento e de guarda.

§1° Os materiais ficarão sob guarda do Poder Público pelo prazo estabelecido no art. 181.

§2° Decorrido este prazo, em caso de não serem resolvidas as irregularidades que deram motivo à apreensão, os materiais serão utilizados nas obras sociais, projetos culturais,

e/ou de educação ambiental realizadas ou patrocinadas pelo Município.

Seção II

Da Apreensão Cautelar

Art. 183. A apreensão cautelar consiste no ato administrativo a ser realizado pela autoridade de fiscalização, exercendo seu poder de polícia, nos casos em que causem restrição ao livre acesso a áreas públicas, devendo ser lavrado o respectivo Auto de Apreensão.

Seção III

Da Remoção

Art. 184. Consiste na remoção compulsória de equipamentos ou materiais em desacordo com esta Lei Complementar, do local onde foram instalados, e sua transferência para um local adequado, após três (três) tentativas sem sucesso da fiscalização de identificar e autuar o responsável.

§1° Nos casos em que haja prejuízo à livre circulação e acessos às áreas públicas, a remoção poderá ser imediata.

§2° Os equipamentos ou materiais removidos serão recolhidos ao depósito do órgão que procedeu a remoção, mediante lavratura de Auto de Remoção, que deverá ser publicado no Diário Oficial do município em até 30 (trinta) dias da lavratura, sendo oneroso este recolhimento e poderá ter como depositário

979/2025
52

terceiros considerados idôneos, observada a legislação aplicável.

§3° A devolução dos equipamentos e materiais removidos compulsoriamente será precedida do pagamento de todas as despesas de transporte e depósito e outras necessárias que foram efetuadas pela administração pública.

§4° Os equipamentos removidos não resgatados no prazo de 90 (noventa) dias, contados da ciência pelo interessado ou da publicação do auto de remoção no diário oficial, serão alienados ou incorporados ao patrimônio pelo órgão que realizou o procedimento de autuação.

§5° Por ocasião da remoção, os fiscais responsáveis deverão constar em relatório a descrição das viaturas, pessoal, máquinas e equipamentos utilizados, bem como especificar o quantitativo de horas para fins de mensuração do valor a ser cobrado.

Seção IV

Embargo da Obra, do Uso do Imóvel ou da Execução de Serviço

Art. 185. O embargo consiste no ato de polícia administrativa de interrupção da execução da obra, serviço e/ou o uso do imóvel, em caráter liminar e provisório.

Art. 186. O embargo só será efetivado excepcionalmente e quando for imprescindível para garantir a segurança, a preservação ambiental e o cumprimento às prescrições urbanísticas.

Art. 187. A obra, serviço e/ou o uso do imóvel poderão ser embargados, observando sempre que possível o previsto nesta Lei Complementar, quando incorrer em um ou mais dos seguintes casos:

I - quando a obra ou serviço estiver sendo executado em imóvel localizado em área pública, área de especial interesse de preservação ambiental, área de preservação permanente, área de especial interesse turístico ou área de especial interesse cultural e patrimonial sem licença, alvará ou autorização;

II - quando, após intimado, persistir na prática da infração;

III - quando executado em desacordo com o projeto licenciado em imóveis localizados em área pública, área de especial interesse de preservação ambiental, área de preservação permanente, área de especial interesse turístico ou área de especial interesse cultural e patrimonial;

IV - quando a execução da obra e/ou serviço causar prejuízo ao interesse ou patrimônio públicos ou privados, comprovado através de laudo Técnico de Vistoria elaborado por profissional habilitado, devidamente acompanhado do registro em seu conselho de classe;

V - quando a obra estiver infringindo normas relativas aos recuos mínimos, taxa de ocupação, taxa de aproveitamento e gabarito máximo.

Seção V

Interdição da Obra, do Uso do Imóvel ou da Execução de Serviço

Art. 188. A interdição consiste no ato administrativo coercitivo, com apoio de força policial, e/ou guarda municipal, para interrupção da execução da obra, serviço e/ou o uso do imóvel, em decorrência do não cumprimento das determinações contidas no auto de embargo.

Seção VI

Da Suspensão do Embargo da Obra, do Uso do Imóvel ou da Execução de Serviço

Art. 189. A suspensão do embargo mediante celebração de Termo de Compromisso consiste em medida administrativa de suspensão dos efeitos do auto de embargo motivada por pedido da parte autuada no processo administrativo de fiscalização urbanística após análise preliminar do processo de licenciamento da obra e/ou serviço embargado e com parecer técnico do analista do processo atestando a viabilidade dos projetos apresentados para fins de licenciamento.

§1° O relaxamento do embargo mediante celebração de Termo de Compromisso somente poderá ocorrer após o pagamento das multas resultantes do julgamento do(s) auto(s) de infração lavrado(s).

§2° Caso a obra ou o imóvel necessite de regularização, o Termo de Compromisso somente poderá ser celebrado após o pagamento total ou do primeiro boleto, quando houver parcelamento, da taxa de regularização a ser calculada pelo analista do processo de licenciamento da obra ou serviço.

§3° Para os casos em que seja obrigatório o Certificado de Licenciamento ou Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros para funcionamento do empreendimento, o relaxamento do embargo só poderá ocorrer mediante a apresentação de um destes documentos, a serem juntados ao processo administrativo de fiscalização urbanística.

Art. 190. O relaxamento do embargo não poderá ocorrer em obra interditada ou execução de serviço interditado ou se o analista do processo de licenciamento atestar a inviabilidade de aprovação do licenciamento pretendido.

Seção VII

Manutenção de Embargos e/ou Interdição da Obra, do Uso do Imóvel ou Execução do Serviço

Art. 191. A manutenção do embargo e/ou interdição da obra, do uso do imóvel ou execução do serviço deverá ser determinado no julgamento até a efetiva regularização da obra, imóvel ou serviço.

Parágrafo único. Só poderá ser concedido o relaxamento do embargo ou da interdição no julgamento da 1ª instância.

Seção VIII

Das Multas

979/2025
54

Art. 192. São solidariamente responsáveis, pela infração, o proprietário da obra, e o construtor, devendo a penalidade pecuniária ser aplicada de forma solidária.

Parágrafo único. Na hipótese de infração envolvendo pessoa jurídica, a penalidade é solidariamente aplicada à empresa e aos seus administradores e/ou sócios.

Art. 193. A multa será aplicada pelas autoridades fiscais nos seguintes casos:

I - por violação às previsões desta Lei Complementar e das normas da ordem urbanística;

II - por não atendimento às solicitações ou notificações das autoridades fiscais;

III - por impedimento à realização de procedimento fiscal;

IV - por descumprimento de embargo, de interdição ou de notificação demolitória;

V - por descumprimento de termo de declaração, nos termos desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias para sanar as irregularidades que deram origem à infração.

Art. 194. Para as infrações previstas nesta Lei Complementar, serão aplicadas as seguintes multas:

I - deixar de instalar placa de obra ou de fixar cópias de licenças em estruturas ou equipamentos, nos termos exigidos em Lei – 50 (cinquenta) UFIR-RJ;

II - deixar de fixar numeração predial - 20 (vinte) UFIR-RJ;

III - utilizar vias, passeios, logradouros e áreas públicas para depósito de material, uso de equipamentos ou canteiro de obras, sem a devida autorização - 100 (cem) UFIR-RJ;

IV - retirar ou obstruir a visibilidade de placa indicativa de embargo ou interdição - 100 (cem) UFIR-RJ;

V - impedir a realização de procedimento fiscal - 50 (cinquenta) UFIR-RJ;

VI - executar obra sem a devida licença de construção - 200 (duzentos) UFIR-RJ;

VII - executar obra em desacordo com o projeto aprovado, com a licença expedida e com os parâmetros urbanísticos aplicáveis - 200 (duzentos) UFIR-RJ;

VIII - executar reformas ou os demais serviços previstos nesta Lei Complementar, sem o devido licenciamento - 200 (duzentos) UFIR-RJ;

IX - ocupar edificação sem o respectivo alvará habite-se ou não atender às notificações de habite-se - 200 (duzentos) UFIR-RJ;

X - descumprir termo de compromisso, nos termos desta Lei Complementar - 300 (trezentos) UFIR-RJ;

XI - não adequar a edificação às regras de acessibilidade - 200 (duzentos) UFIR-RJ;

XII - não atender às recomendações de regularização contidas em vistoria administrativa ou em relatório de fiscalização expedido por autoridade fiscal - 200 (duzentos) UFIR-RJ;

XIII - descumprir notificação para desmonte - 100 (cem) UFIR-RJ;

XIV - descumprir embargo, interdição ou notificação demolitória, nos termos desta Lei Complementar - 500 (quinhentos) UFIR-RJ;

XV - deixar de atender às demais notificações expedidas pelas autoridades fiscais, atinentes a multas não previstas neste artigo ou em legislação específica - 100 (cem) UFIR-RJ.

Parágrafo único. Sobre as multas previstas nos incisos VI, VII, IX, e X deste artigo incidem os seguintes fatores de multiplicação (MULTA FINAL = FATOR DE MULTIPLICAÇÃO x MULTA BASE):

I - 1 (um) - obras, serviços ou edificações com área estimada até 100m² (cem metros quadrados);

II - 2 (dois) - obras, serviços ou edificações com área estimada entre 101m² e 750m² (cento e um e setecentos e cinquenta metros quadrados);

III - 5 (cinco) - obras, serviços ou edificações com área estimada entre 751m² e 10.000m² (setecentos e cinquenta e um e dez mil metros quadrados);

IV - 10 (dez) - obras, serviços ou edificações com área estimada superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Art.195. Verificada a má-fé ou má conduta do responsável técnico da obra ou serviço, também poderá ser aplicada a ele multa equivalente àquela prevista para a infração cometida pelo proprietário ou possuidor do imóvel.

Parágrafo único. O profissional técnico não será multado quando comunicar previamente ao Município a irregularidade.

Art. 196. Na reincidência ou persistência, o valor da multa será aplicado em dobro.

§1° Considera-se infrator reincidente aquele autuado mais de uma vez por infração ao disposto nesta Lei Complementar, no período de 1 (um) ano.

§2° Considera-se persistência a prática continuada de infração ou omissão após a aplicação da penalidade.

Seção IX

Da Demolição

Art. 197. Demolição é a determinação administrativa para que a parte autuada realize, às suas expensas, a demolição total ou parcial do objeto da infração.

§1° A aplicação da pena de demolição implica na pena de restaurar a situação existente anteriormente ao fato que deu lugar a sua aplicação.

§2° Recusando-se o infrator a executar o que se refere o caput deste artigo, o Município pode fazê-lo, cobrando por via executiva o custo do serviço.

§3° A obrigação de demolir de que trata o caput do artigo não dispensa a comprovação de coleta e destinação dos Resíduos da Construção Civil - RCC por empresa devidamente licenciada.

979/2025
56

Seção X

Da Demolição Imediata

Art. 198. Demolição Imediata é a determinação administrativa para que a parte autuada realize, no momento da fiscalização, a demolição total ou parcial do objeto da infração e, havendo recusa, ficará facultada a demolição a qualquer tempo pelos agentes da prefeitura.

Art. 199. A demolição será executada cautelarmente nos seguintes casos, independente de autuação, quando a instalação se der em:

I - área de Preservação Permanente - APP;

II - áreas e zonas de preservação ambiental;

III - áreas públicas sem outorga e autorização para construção;

IV - áreas verdes;

V - áreas de risco hidrogeológico.

Seção XI

Da Adequação

Art. 200. Adequação é a obra ou serviço destinado a tornar o equipamento público, edificação ou parte dela, de acordo com as normas de acessibilidade e demais legislações vigentes.

Seção XII

Da Restauração

Art. 201. Restauração é a obra ou ação destinada à recuperação e recomposição do equipamento público, edificação ou parte dela, motivada pela determinação contida no Auto de Infração, com o objetivo de sanar infração urbanística.

Seção XIII

Do Perdimento de Materiais, Equipamentos ou Materiais Provenientes de Apreensão

Art. 202. Fica instituído o prazo de até 90 (noventa) dias corridos, após o trânsito em julgado do processo administrativo de fiscalização, para o bem apreendido pelo órgão municipal de licenciamento e controle, resultante de apreensão durante operação de fiscalização, ser resgatado pelo proprietário, mediante o

GABINETE DO PREFEITO
Rua Coronel Alfredo Backer, 75 - Centro - Rio das Ostras
Fone: (22) 2771-2000
www.riodasostras.rj.gov.br

pagamento da multa resultante de auto de infração julgado procedente pelo referido órgão.

Art. 203. Transcorrido o prazo acima descrito, de 90 (noventa) dias, por inércia da parte autuada, o órgão municipal de licenciamento e controle aplicará a penalidade de perdimento do bem, podendo a seu critério, realizar leilão para fins de alienação ou doar o bem apreendido.

Seção XIV

Da Advertência

Art. 204. Será cabível a advertência somente nos casos em que o infrator seja primário e que tenha sanado o fato gerador da infração no prazo máximo de 3 (três) dias úteis após a lavratura da intimação.

Seção XV

Da Cassação das Licenças

Art. 205. A cassação da licença consiste no ato administrativo de cancelamento das licenças concedidas para execução da obra/serviço, uso, operação e/ou funcionamento em virtude do descumprimento das determinações objeto das medidas punitivas contidas nos artigos anteriores, garantido o contraditório e ampla defesa do interessado. As licenças expedidas, nos termos desta Lei Complementar, poderão ser cassadas, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades, nos seguintes casos:

I - quando a obra estiver violando, de forma recorrente, as normas públicas aplicáveis;

II - quando os termos da licença forem incompatíveis com a obra ou serviço em andamento;

III - quando a licença for concedida em manifesto desacordo com parâmetros urbanísticos e com a legislação aplicável;

IV - quando houver vício insanável no processo de licenciamento;

V - quando houver violação a embargo ou interdição;

VI - quando esgotadas as tentativas de regularização da obra.

Parágrafo único. Após a cassação de licença, a obra só poderá ser reiniciada após novo licenciamento.

Seção XVI

Dos Recursos

Art. 206. É cabível recurso contra os autos de notificação, de infração, de embargo e as demais penalidades descritas neste Código.

§1° O recorrente deverá informar no pleito recursal:

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
GABINETE DO PREFEITO

I - a identificação do auto recorrido;

II - a qualificação completa do interessado;

III - as razões recursais, os motivos de fato e de direito e as provas;

IV - o pedido.

§2° Não serão conhecidos os recursos:

I - interpostos por via inadequada ou perante autoridade incompetente;

II - interpostos com instrução incompleta ou insuficiente;

III - interpostos com argumentos inconsistentes ou fundamentação legal que não justifiquem a revisão da decisão impugnada, bem como os meramente protelatórios;

IV - interpostos contra decisão ou ato irrecorrível;

V - intempestivos;

VI - interpostos de forma reiterada contra ato fiscal já impugnado, com processo julgado ou em andamento;

VII - por manifesta desistência ou renúncia da parte recorrente.

§3° A interposição de recurso suspende apenas o lançamento da multa, salvo determinação expressa da autoridade que analisa sua admissibilidade.

§4° Salvo disposição em sentido contrário, a mera indicação de processo de regularização em andamento não suspende os atos fiscais praticados.

§5° A ausência da defesa sujeitará o autuado às consequências da revelia.

Art. 207. O prazo para a interposição de recurso será de 10 (dez) dias, sempre contados da data de recebimento ou de publicação do ato fiscal.

Parágrafo único. Também serão admitidos recursos interpostos antes do vencimento do respectivo auto, quando seu prazo de regularização for superior a 10 (dez) dias.

Art. 208. São etapas da análise recursal:

I - a admissibilidade e emissão de parecer pela autoridade autuante, no prazo de 15 (quinze) dias;

II - o julgamento, no prazo de 30 (trinta) dias.

§1° A admissibilidade recursal será avaliada pela autoridade fiscal autuante ou, na sua ausência, por eventual substituto. Após a devida admissibilidade, a autoridade autuante emitirá parecer e encaminhará o processo ao órgão julgador competente.

§2° Os julgamentos devem concluir pelo não conhecimento, pelo deferimento parcial ou total ou pelo indeferimento da pretensão recursal.

§3° O julgamento fora do prazo legal não implicará a nulidade do processo.

§4° O órgão julgador poderá requisitar a produção de provas necessárias à sua convicção, especificando o objeto a ser esclarecido.

979/2025
59

§5° Será admitido o deferimento imediato de recurso, pela autoridade fiscal autuante, nos casos de mera prorrogação de prazo dentro do limite legal, de reconsideração, de revogação, de anulação ou de arquivamento do auto.

§6° Em caso de férias ou de licença da autoridade autuante, será admitida a suspensão dos prazos acima estabelecidos.

§7° Os recursos contra atos fiscais urbanísticos, nos termos deste Código e da legislação aplicável, deverão tramitar de forma digital, por canal indicado pelas autoridades fiscais.

Art. 209. Fica instituída a Comissão de Recursos contra Atos Fiscais Urbanísticos (CoUrb), órgão responsável pelo julgamento, em primeira instância, dos recursos administrativos interpostos contra atos fiscais praticados em razão da aplicação desta Lei Complementar e das demais normas integrantes da ordem urbanística local.

§1° A CoUrb será composta por 3 (três) servidores titulares e seus respectivos suplentes, a serem nomeados pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

§2° Considera-se impedido para julgamento o servidor que, de algum modo, participou do ato fiscal recorrido.

§3° A CoUrb elaborará seu regimento interno em até 30 (trinta) dias, contados a partir da nomeação dos seus membros.

Art. 210. Caso o ato impugnado não possua natureza fiscal, o recurso será diretamente encaminhado ao Secretário da pasta.

Art. 211. Será admitida, excepcionalmente, a suspensão de atos fiscais relativos a obras e edificações, nos seguintes casos:

I - no caso de hipossuficiência e vulnerabilidade social do proprietário ou possuidor do imóvel, a ser comprovada pela participação em programas de benefícios sociais ou fiscais;

II - no caso de impossibilidade de regularização, decorrente do andamento de obra ou serviço público, a ser comprovada pela apresentação de certidões ou outros documentos expedidos pelo órgãos ou entidades responsáveis.

§1° A suspensão do ato fiscal ficará condicionada à celebração de termo de compromisso, contendo obrigações e impedimentos no que tange à continuidade da obra ou de sua regularização, com previsão expressa de multa, em caso de descumprimento, sem prejuízo da instauração de novos procedimentos e da aplicação de outras penalidades.

§2° A mera alegação de indisponibilidade financeira não atesta a condição prevista no inciso I do caput.

§3° Não será admitida a celebração de termo de compromisso, nos termos deste artigo, quando verificada situação de risco ao meio ambiente, à segurança e à saúde pública, ou nos casos de reincidência ou persistência de infração urbanística.

§4° O termo de compromisso previsto neste artigo terá validade de até 1 (um) ano, admitida sua renovação, caso mantidas as condições de sua celebração.

§5° O Município poderá instaurar novos procedimentos fiscais quando o interesse público assim o exigir,

independentemente do prazo de validade do termo de compromisso ou de notificação prévia.

CAPÍTULO XV

DAS SIGLAS E DEFINIÇÕES

Art. 212. Para os fins de compreensão desta Lei Complementar, consideram-se as seguintes siglas:

I - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - ART: Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;

III - CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

IV - COE: Código de Obras e Edificações;

V - CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

VI - NBR: Norma Técnica Brasileira, publicada pela ABNT;

VII - NR: Normas Regulamentadoras;

VIII - PCD: Pessoa com Deficiência;

IX - RRT: Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU;

X - UFIR-RJ: Unidade Fiscal de Referência do Estado do Rio de Janeiro.

Art. 213. Para os fins de aplicação desta Lei Complementar, consideram-se as seguintes definições:

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 - alvará de construção ou urbanização: ato administrativo que autoriza o início de uma obra;

IV - andar: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura;

V - atividade edilícia: toda e qualquer ação ou processo relacionado à construção, reforma, ampliação, demolição, ou qualquer intervenção física em imóveis, sejam eles residenciais, comerciais, industriais ou de qualquer outra natureza;

VI - ato administrativo: toda manifestação unilateral de vontade da administração pública;

VII - atos fiscais: são ações realizadas por autoridades ou órgãos fiscais encarregados de verificar o cumprimento de normas públicas;

VIII - canteiro de obras: espaço delimitado por tapume ou estrutura similar, destinado ao preparo e ao apoio de obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como alojamento, escritório de campo, depósitos, galeria, andaime e plataforma e telas de proteção;

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
GABINETE DO PREFEITO

IX - edificação: obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material;

X - equipamento: elemento não considerado como área construída, destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a ela se integrando, podendo ser permanente ou transitório;

XI - habite-se: documento que autoriza o uso ou ocupação de uma obra nova;

XII - licença: ato administrativo realizado por órgão competente que reconhece o direito do interessado para a realização de determinada atividade ou empreendimento;

XIII - meio-fio: bloco de cantaria ou concreto, que separa o passeio da faixa de rodagem;

XIV - modificação da forma externa: qualquer obra que implique alteração dos limites externos da edificação, desconsideradas as de caráter meramente estético e trocas de revestimento;

XV - movimento de terra: modificação do perfil do terreno ou substituição do solo, implicando alteração topográfica significativa;

XVI - muro de arrimo: muro resistente, que trabalha por gravidade ou flexão, construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, sobreaterro e situações similares;

XVII - normas legais: são normas de caráter compulsório, coercitivo, prescritivo, que correspondem às legislações e todos os regulamentos obrigatórios, a cargo dos diferentes níveis governamentais;

XVIII - normas técnicas: são regulamentações estabelecidas por organismos especializados em determinadas áreas, visando padronizar processos, produtos e serviços. Elas estabelecem critérios, requisitos e procedimentos que devem ser seguidos para garantir a qualidade, segurança, interoperabilidade e eficiência em determinados setores, como a indústria, construção civil, tecnologia, dentre outros. Essas normas podem ser obrigatórias por lei ou adotadas voluntariamente para promover a conformidade e a qualidade;

XIX - ordem urbanística: conjunto normativo referente ao Código de Obras e Edificações, ao Plano Diretor, ao Código de Posturas, à legislação federal, estadual e municipal correlata e às normas técnicas aplicáveis;

XX - órgãos fiscalizadores: conjunto de órgãos envolvidos nos procedimentos de fiscalização de normas públicas municipais, estaduais e federais;

XXI - parâmetros urbanísticos (ou índices urbanísticos): conjunto de regras e diretrizes estabelecidas pelas normas urbanísticas, visando à regulamentação do uso do solo e da ocupação do espaço urbano;

XXII - peça gráfica: representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra;

XXIII - pessoa com deficiência: aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas;

XXIV - pessoa com mobilidade reduzida: aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;

2791/2025
62

XXV - reconstrução: restabelecimento parcial ou total de uma edificação;

XXVI - reforma: toda intervenção realizada em edificação regular, executada em suas partes essenciais, sem supressão ou acréscimo de área construída preexistente, e sem alterações na forma externa, salvo as de caráter meramente estético e trocas de revestimento;

XXVII - reparo: obra ou serviço destinado à manutenção de uma edificação, sem implicar mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal e vertical, da volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação;

XXVIII - tapume: vedação provisória usada durante a construção, visando à proteção de terceiros e ao isolamento da obra ou serviço;

XXIX - termo de declaração: documento formal utilizado para registrar a manifestação de vontade de determinada pessoa, com o propósito de declarar a ciência de informações, deveres, compromissos e obrigações relevantes em procedimentos legais, administrativos e fiscais;

XXX - toldo: a cobertura leve, fixada nas paredes, sem apoio de pilares de qualquer natureza, colocada com o objetivo de proteger as aberturas contra intempéries.

Parágrafo único. Aplicam-se, ainda, no que couber, as definições contidas em normas técnicas e na legislação urbanística aplicável.

CAPÍTULO XVI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 214. Salvo disposição em sentido contrário, as disposições atinentes às ações fiscais, nos termos desta Lei Complementar, aplicam-se exclusivamente àqueles praticados no âmbito urbanístico, cabendo aos demais órgãos fiscalizadores a utilização das normas de processo administrativo definidas em legislação específica.

Art. 215 - Este Código aplica-se a todos os projetos protocolados a partir da data de sua entrada em vigor, bem como àqueles em análise que ainda não tenham obtido aprovação definitiva até esta data.

§ 1° Os projetos aprovados com base na legislação anterior continuarão regidos pelas normas vigentes à época da aprovação, desde que não sejam objeto de alterações posteriores.

§ 2° A apresentação de pedido de alteração em projeto anteriormente aprovado, independentemente do tipo de modificação pretendida, implicará a aplicação integral das disposições do presente Código ao projeto em questão, ressalvadas as hipóteses em que for comprovada a irreversibilidade técnica ou executiva da obra já iniciada.

§ 3° Os processos em fase de execução de obra deverão adequar-se às disposições deste Código caso venham a requerer modificações ou complementações ao projeto aprovado.

GABINETE DO PREFEITO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
GABINETE DO PREFEITO

§ 4º Salvo disposição legal em sentido contrário, o prazo de validade das licenças urbanísticas expedidas e dos projetos arquitetônicos aprovados não será alterado.

Art. 216. O Município poderá firmar convênio com as entidades de classe de engenheiros e arquitetos e com instituições de ensino superior para o fornecimento gratuito de assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado.

Parágrafo único. A assistência, nos termos do caput, será exclusiva para a construção ou regularização de moradias econômicas ou de interesse social.

Art. 217. Os casos omissos ou dúvidas quanto à aplicação desta Lei Complementar serão dirimidos pela Secretaria competente, por meio de Instrução Normativa.

Art. 218. Os processos de licenciamento de obras e edificações protocolados até a data de entrada em vigor desta Lei complementar e sem despacho decisório, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, optando pela análise integral nos termos desta Lei Complementar.

Art. 219. Ato do Chefe do Poder Executivo Municipal regulamentará, no que couber, a presente Lei Complementar.

Art. 220. Revoga-se a Lei Municipal nº Lei 208 de 18 de novembro de 1996 (Código de Obras e Edificações do Município de Rio das Ostras).

Art. 221. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 06 de junho de 2025.

CARLOS AUGUSTO CARVALHO BALTHAZAR
Prefeito do Município de Rio das Ostras