LEI N. 5.586/PMC/2025.

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE CACOAL.

O PREFEITO DE CACOAL, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Cacoal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I
## DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

### Seção I
### Dos Princípios

Art. 1º Este código disciplina, no município de Cacoal, os procedimentos administrativos e executivos e as regras a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações, aplicando-se também às edificações já existentes, inclusive os destinados ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos, sem prejuízo do disposto nas legislações federal e estadual pertinentes, no âmbito de suas respectivas competências.

Art. 2º A simplificação dos procedimentos administrativos relacionados com o licenciamento de obras de engenharia, arquitetura e urbanismo, e com a ampliação, reforma ou demolição de qualquer obra de construção, em especial aqueles relacionados às edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares serão regidos pelos princípios elencados na seção I, capitulo I desta lei, regras e definições, elencadas neste código, leis municipais, estaduais e federais.

**Princípio de desempenho das edificações**

Art. 3º Os profissionais incumbidos da produção do habitat humano através da arquitetura e engenharia deverão implantar edificações em harmonia com o entorno urbano natural, construídas com base no conhecimento das características ambientais, topográficas e geológicas do terreno, buscando:

I - desempenho/segurança estrutural;

II - segurança contra incêndio;

III - conforto térmico adequado ao clima;

IV - desempenho acústico adequado;

V - iluminação e ventilação naturais e artificiais suficientes;

VI - espaços dimensionados para a funcionalidade e acessibilidade aos compartimentos;

VII - avaliação sistêmica do impacto ambiental decorrente da ocupação da edificação.

**Princípio da sustentabilidade das edificações**

Art. 4º As edificações, ao serem implantadas, deverão buscar a mitigação dos impactos ambientais nos sistemas naturais e antrópicos da microrregião, através de soluções de arquitetura e engenharia que supram as necessidades da geração atual, sem comprometer a capacidade de atender as necessidades das futuras gerações.

§1º As edificações deverão observar a sustentabilidade hídrica, através da introdução de sistemas e dispositivos que possibilitem o reaproveitamento ou a correta destinação das águas pluviais e redução da carga hídrica emitida para as galerias de águas pluviais, mitigando inundações e enchentes.

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

Art. 5º O Município estabelecerá incentivos referente ao IPTU cujos proprietários de imóveis adotem ações e práticas de conservação e preservação do meio ambiente.

Parágrafo único. Lei Municipal específica definirá os incentivos, os critérios necessários à sua concessão, a forma de fiscalização e outras iniciativas de conservação e preservação do meio ambiente pelos proprietários de imóveis.

**Princípio da prevalência do interesse público sobre o interesse particular**

Art. 6º A edificação ao ser implantada não poderá, em atendimento a interesse particular, obstruir ou impedir o acesso de todos à função social da cidade nem ao desempenho das funções ambientais adequadas da urbanização, bem como aos planos públicos de expansão.

**Princípio da responsabilização do profissional**

Art. 7º Os profissionais responsáveis pelo projeto, execução, implantação, licenciamento e utilização das edificações deverão atuar com base na ética profissional exigida e em estrita observância aos parâmetros legais

definidos nesta Lei e demais atos legais pertinentes em vigor, cujo conhecimento é de sua inteira responsabilidade, configurando infração a sua inobservância.

**Princípio da conformidade às normas técnicas brasileiras**

Art. 8º Aplica-se a este código as dimensões mínimas de compartimentos e equipamentos, terminologias, especificações e controle de qualidade dos materiais, componentes, elementos que integram a edificação encontram-se definidos por Normas Técnicas Brasileiras, vigentes à época, com o fim de garantir aos usuários a estabilidade e desempenho funcional das edificações, cabendo aos profissionais envolvidos na produção da edificação o conhecimento e correta aplicação dos regulamentos contidos nestas normas.

**Princípio da autonomia das partes**

Art. 9º As licenças concedidas pelo Município na execução da presente Lei serão analisadas conforme critérios urbanísticos relevantes e de interesse público, não importando em anuência ou aceite aos demais aspectos da edificação, que deverão ser resolvidos entre fornecedores, profissionais e usuários nos termos da legislação civil, em especial a do consumidor.

**Dos Objetivos**

Art. 10º O Código de Obras e Edificações disciplina os procedimentos e especificações a serem consideradas no Projeto, Licenciamento, Execução, Manutenção e Utilização de Obras e Edificações, no Município de Cacoal.

Art. 11. Esta lei tem como objetivos:

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

II – Promover as boas práticas na construção civil.

## Seção III
## Das Definições, Conceitos, Siglas e Abreviaturas

Art. 12. Para melhor compreensão e maior clareza na aplicação das disposições deste Código, ficam adotadas as seguintes definições:

I - ANDAR: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura;

II - ADAPTAÇÃO: obra de reforma ou de instalação de equipamentos ou materiais necessários para o desenvolvimento de determinada atividade diferente da anteriormente exercida no imóvel;

III - ALVARÁ: documento expedido pela PMC que permite a realização e execução de obras e serviços no município, sendo:

a) Alvará para Execução de Obras ou Serviços;

b) Alvará para Regularização;

IV - AUTORIZAÇÃO OU LICENÇA: documento expedido pela PMC que autoriza ou possibilita a execução de pequenas obras ou serviços;

V - ÁREA COBERTA: área provida de cobertura, com ou sem fechamento das faces;

VI - ÁREA CONSTRUÍDA/EDIFICADA – ÁREA DE CONSTRUÇÃO: área total construída de uma edificação, ou seja, a soma das áreas dos perímetros cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação, incluindo-se as áreas utilizadas para lazer, tais como piscinas, etc., excluindo-se os beirais de até 1,20 metros de largura;

VII - ÁTICO: parte do volume superior de uma edificação destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores e caixas d'água;

VIII - CARTA DE HABITE-SE: documento expedido pela PMC que certifica estar a obra ou serviço concluído, conforme projeto aprovado;

IX - COMUNIQUE-SE: é o nome dado ao comunicado emitido pelo órgão indicando a necessidade de ajuste ou complementação de documentação de determinada solicitação em análise.

X - CONSULTA PRÉVIA: procedimento administrativo para expedição de informações e orientação aos projetos, acerca deste Código e de: Lei de Uso e Ocupação do Solo, Patrimônio Histórico, Sistema viário, Mobilidade Urbana, Infraestrutura, Vigilância Sanitária, Meio Ambiente e outros;

XI - COROAMENTO: elemento de vedação destinado a envolver espacialmente o ático;

XII - DEMOLIÇÃO: derrubamento parcial ou total de uma obra ou edificação;

XIII - EDIFICAÇÃO: obra construída destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento ou material:

a) Edificação Permanente: aquela de caráter duradouro, tal como: uma residência, uma loja, uma indústria, dentre outras;

b) Edificação Transitória: aquela de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte, como: circos, galpões infláveis, estande de vendas, dentre outras;

c) Edificação Secundária: edificação de menor porte, ou parte da edificação que, funcionalmente, complemente a atividade desenvolvida no imóvel, tais como: edículas, portaria, passagem coberta, guarita, vestiários, caixa d'água, cabina de força, dentre outras;

XIV - EQUIPAMENTO: elemento destinado a guarnecer ou completar uma obra, a estar integrando-se:

a) Equipamento Permanente: aquele de caráter duradouro, ou imprescindível à edificação, tais como: elevador, escada rolante, esteira transportadora, ponte rolante, central de ar-condicionado, caldeira, transformador de cabina de força, balança de pesagem de veículos, tanques e reservatórios de armazenagem de produtos químicos, inflamáveis e explosivos, reservatório estacionário de gás sob pressão, conjuntos ou aparelhos de lubrificação ou lavagem de veículos;

b) Equipamento Transitório: aquele de caráter não permanente, ou prescindível à edificação, passível de montagem, desmontagem e transporte, tais como elevador e guindaste utilizado em obra, equipamentos de parque de diversões;

XV - ESCALA ADEQUADA: escala que permita a perfeita visualização e o exame do projeto;

XVI - FAIXA DE ACESSO: consiste no espaço de passagem da área pública para o lote. Esta faixa é possível apenas em calçadas com largura superior a 2,25 m. Serve para acomodar rampa ou escada de acesso aos lotes lindeiros sob autorização do município para edificações já construídas ou em construções novas onde a topografia dificulta o acesso ao lote;

XVII - FAIXA DE SERVIÇO: serve para acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização. Nas calçadas a serem construídas, recomenda-se reservar uma faixa de serviço com largura mínima de 0,75 m;

XVIII - FAIXA LIVRE OU PASSEIO: destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, deve ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3%, ser contínua entre lotes e ter no mínimo 1,50 m de largura e 2,50 m de altura livre;

XIX - FECHAMENTO: muro, alambrado, cerca ou outro elemento de divisa, ou parede que define um imóvel, um espaço, cômodo ou compartimento;

XX - IMÓVEL: gleba, terreno, lote, edificado ou não, ou edifício ou edificação;

XXI - LAUDO DE HABITE-SE: documento emitido por profissional devidamente habilitado, o qual atesta que o imóvel, casa ou prédio residencial ou comercial, está pronto para ser habitado e foi construído ou reformado conforme as exigências legais estabelecidas pelo município, especialmente o Código de Obras e Edificações e normas técnicas;

XXII - LAUDO TÉCNICO PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO: documento descritivo, obrigatoriamente ilustrado por fotografias, elaborado por profissional devidamente habilitado para a compreensão de uma edificação construída sem alvará ou em desacordo com o projeto aprovado, especificando materiais, componentes e processos de trabalho que tenham sido empregados e atestando sua segurança, sustentabilidade e habitabilidade;

XXIII - LOGRADOURO OFICIAIS: praças e vias de circulação de pedestres e veículos, registradas ou reconhecidas pelos poderes públicos (municipal, estadual ou federal);

XXIV - MEMORIAL DESCRITIVO / PEÇA DESCRITIVA: texto descritivo de elementos ou serviços a serem executados na obra para a sua perfeita compreensão, bem como descrição dos materiais empregados e especificação de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos;

XXV - MEZANINO: pavimento aberto que subdivide parcialmente um andar em dois andares, limitado a 60% da área do pavimento;

XXVI - MOBILIÁRIO: elemento construtivo não enquadrado como edificação ou equipamento, passível de montagem, desmontagem e transporte, tais como caixas automáticos, quiosques para venda e exposição de produtos em geral, bancas de jornais, bancos, lixeiras e outros;

XXVII - MORADIA POPULAR: unidades habitacionais embrionárias ou completas, declaradas como tal, cuja área construída não exceda a 70 m² (setenta metros quadrados);

XXVIII - MOVIMENTO DE TERRA/TERRAPLENAGEM: modificação de perfil de terreno;

XXIX - MURO DE ARRIMO: muro destinado a suportar desnível de terreno;

XXX - OBRA E SERVIÇO: realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior;

XXXI - OBRA COMPLEMENTAR: obra ou serviço secundário ou em parte de imóvel edificado ou não que, funcionalmente, complete a atividade desenvolvida no imóvel;

XXXII - OBRA EMERGENCIAL: obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel;

XXXIII - PAVIMENTO: plano de piso, contado a partir do nível médio do passeio junto ao alinhamento (acima ou abaixo):

a) Pavimento Térreo: é o pavimento situado em qualquer cota entre os níveis +1,20m (mais um metro e vinte centímetros) e -1,20m (menos um metro e vinte centímetros) em relação ao nível médio do passeio, situado junto ao alinhamento no trecho correspondente à testada do imóvel;

b) Subsolo ou pavimento inferior: é o pavimento imediatamente abaixo daquele considerado como pavimento térreo;

c) Pavimento Superior: é o pavimento situado imediatamente acima daquele considerado como pavimento térreo.

XXXIV - PEÇA GRÁFICA: é a representação gráfica, em escala adequada, de elementos para a compreensão de um projeto ou obra ou serviço a ser executado;

XXXV - PERFIL ORIGINAL/NATURAL DO TERRENO: aquele constante dos levantamentos aerofotogramétricos e/ou topográficos disponíveis, de lotes, terrenos e glebas, anteriores à elaboração de projetos de parcelamentos ou arruamentos, ou da implantação de edificações, obras ou serviços;

XXXVI - PERFIL DO TERRENO: situação posterior à intervenção, indicada em projeto;

XXXVII - PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO: aquele registrado junto ao órgão de classe e legalizado junto à Municipalidade, tendo as atribuições necessárias ao desempenho dos serviços ou obras sob sua responsabilidade;

XXXVIII - PISO DRENANTE: aquele que permite a infiltração de águas pluviais no solo;

XXXIX - PROJETO SUBSTITUTIVO: aquele cujas alterações de projeto sejam realizadas durante a execução da obra;

XL - PROJETO DE "*AS-BUILT":* aquele cujas alterações tenham ocorrido após a obra concluída para a emissão da carta de habite-se;

XLI - PROJETO SIMPLIFICADO: Planta de implantação padrão (projeções de cobertura, recuos da construção, cotas, escala, norte geográfico, e quando houver, locação da fossa séptica e sumidouro) e selo padrão (índices urbanísticos, responsáveis técnicos, proprietário etc.);

XLII - PROJETO ARQUITETÔNICO: Projeto arquitetônico incluindo planta baixa, cortes, implantação, cobertura, fachada, demais detalhamentos e selo padrão;

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

XLIV - REFORMA: obra ou serviço que implica em modificações que não infrinjam a legislação vigente, com ou sem alteração de área edificada, estrutura, compartimentação vertical e horizontal, volumetria;

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

XLVI - RESTAURO OU RESTAURAÇÃO: recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais;

XLVII - SALIÊNCIA: elemento arquitetônico proeminente, engastado ou aposto em edificação ou muro;

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

XLIX - TALUDE: resultado de movimentação de terra, corte ou aterro, e acabamento com inclinação;

L - TELHEIRO: nome comum de certas coberturas de telha vã (telhado sem forro) sustentadas por algum tipo de apoio, sem qualquer parede de vedação;

LI – TERMO DE OCUPAÇÃO: documento que certifica ter sido a obra ou serviço ou edificação concluída, executada em conformidade com o projeto de adaptação aprovado para a nova atividade;

LII - TOLDO: estrutura metálica leve com função de sombreamento de janelas, portas, vagas de estacionamento, podendo ser retrátil ou fixa, de fácil remoção, coberta por materiais como tecido, acrílico, policarbonato, lona ou telhas metálicas;

LIII - VIELA OU FAIXA SANITÁRIA: faixa de terreno não edificável, com largura mínima de 3 metros, quando de fundo e 1,50 metros quando longitudinal ao lote, destinada à implantação de rede de esgoto;

LIV - UFC: Unidade Fiscal de Cacoal, é um indexador para atualizar monetariamente tributos, multas e obrigações fiscais, a qual é atualizada anualmente por decreto do poder executivo, obedecidos os índices oficiais praticados pela União.

LV - USO ESPECIAL - destinada às atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, classificando - se como:

a) Permanente - destinada a abrigar atividades em caráter definitivo;

b) Temporário - edificação dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

## CAPÍTULO II
## DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

### Seção I
### Do Poder Público Municipal

Art. 13. A Prefeitura aprovará, licenciará e fiscalizará a execução, utilização das obras e edificações com o objetivo exclusivo de verificar a observância das normas legais do Município, bem como de outras esferas administrativas superiores, sempre que o interesse público assim o exigir, não se responsabilizando por qualquer sinistro, desabamento ou acidente decorrente de deficiência de projeto, cálculo, execução ou utilização das edificações.

Art. 14. O Município poderá fornecer assistência técnica gratuita para o projeto e a construção da Habitação de Interesse Social nos termos da Legislação Federal vigente, devendo regulamentar a matéria em legislação específica.

### Seção II
### Do Proprietário Ou Possuidor

**Proprietário**

Art. 15. O proprietário do imóvel é a pessoa física ou jurídica portadora do título de propriedade em seu nome e devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 16. Mediante emissão do alvará de construção, é direito do proprietário do imóvel promoção e execução de obras e edificação em seu imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as normas deste Código de Obras e

Edificações e as demais legislações municipal, estadual e federal vigentes, assistido por profissional legalmente habilitado.

Art. 17. O proprietário do imóvel ou seu sucessor, a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do terreno e suas obras e edificações.

Art. 18. A análise de documentos em conformidade com este Código de Obras e Edificações dependerá da apresentação de documento legal registrado em Cartório, respondendo o proprietário pela sua veracidade, não havendo por parte da Prefeitura a necessidade de aceitar outro tipo de título de propriedade.

Parágrafo Único. O documento legal apresentado deve conter as informações de descrição do lote, bem como confrontantes e metragem quadrada total.

**Possuidor**

Art. 19. Possuidor é a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno ou não do direito de usar o imóvel objeto do procedimento administrativo.

Art. 20. É direito do possuidor do imóvel a promoção e execução de obras e edificações no imóvel nas mesmas condições do proprietário.

Art. 21. Para exercer o direito previsto no art. 20, o possuidor deverá apresentar 1 (um) dos seguintes documentos:

I - contrato de compromisso ou cessão de compra e venda, registrado e/ou reconhecido firma em cartório;

II - contrato representativo da relação obrigacional ou da relação de direito existente entre proprietário e possuidor direto, com autorização expressa do proprietário;

III - certidão do Cartório do Registro de Imóveis, contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro;

IV - levantamento planimétrico georreferenciado e memorial descritivo realizado por profissional devidamente habilitado, caso haja desacordo entre as dimensões do imóvel informadas pelo título ou contrato e as reais, do imóvel onde se pretende construir.

Parágrafo único. Quando o contrato não apresentar dados suficientes do terreno, será exigida Certidão do Registro de Imóveis ou levantamento Planimétrico assinado por profissional legalmente habilitado.

## Seção III
## Do Profissional

### Responsabilidade

Art. 22. É obrigatória a participação de profissional legalmente habilitado, com a devida comprovação, na elaboração de projetos, na execução de obras e na elaboração de pareceres técnicos, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional.

§ 1º O profissional legalmente habilitado assume sua responsabilidade perante a Municipalidade no ato do protocolo, do pedido de aprovação do projeto ou do início dos trabalhos no imóvel.

§ 2º É responsabilidade do profissional habilitado:

I – Comprovar registro ou inscrição junto à Prefeitura Municipal de Cacoal (caso o profissional não seja do município, quando da abertura do processo, será recolhida taxa de ISSQN referente ao projeto a ser aprovado);

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

III - O atendimento à legislação que rege o exercício profissional;

IV – A obtenção de diretrizes junto aos órgãos competentes;

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

VI - O acompanhamento da tramitação dos processos.

Art. 23. O autor do Projeto assume total responsabilidade pelo trabalho de apresentação, inclusive quanto à observância das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou outras normas técnicas aplicáveis das legislações em qualquer esfera administrativa vigentes, respondendo, inclusive, pela garantia das condições mínimas de salubridade e habitabilidade do seu projeto.

Art. 24. O responsável técnico da obra assume a total responsabilidade pelo trabalho de execução da obra, inclusive quanto à observância das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou outras normas técnicas aplicáveis, das legislações vigentes, em qualquer esfera administrativa, respondendo inclusive pela garantia das condições mínimas de salubridade, habitabilidade, segurança e estabilidade da edificação.

### Irregularidades

Art. 25. A Prefeitura Municipal de Cacoal deverá comunicar por escrito o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Rondônia - CREA/RO, Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU e Conselho Federal de Técnicos Industriais – CFT, sobre eventuais irregularidades quanto ao exercício profissional, bem como quanto ao exercício ilegal da profissão do engenheiro, do arquiteto e/ou do agrônomo, figurando como interessada junto ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

**Substituição**

Art. 26. A substituição ou transferência de responsável técnico é permitida, facultando-se ao novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, a partir do estágio da transferência através de laudos técnicos de constatação e sem prejuízo da responsabilidade do profissional anterior.

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

§2º A obra deve permanecer paralisada quando a baixa e a assunção de Responsabilidade Técnica ocorrerem em épocas distintas.

§3º Somente o profissional autor do projeto e/ou responsável técnico, e/ou proprietário, poderão tratar junto à Prefeitura dos assuntos relacionados com o projeto ou obras sob suas responsabilidades.

§4º A substituição do profissional dar-se-á por requerimento e cancelamento/baixa da responsabilidade técnica da obra juntada ao processo administrativo de aprovação do projeto, subscrito pelo proprietário do imóvel e pelo novo responsável técnico (devendo este realizar e comprovar o pagamento das novas taxas de ISSQN), anexando-se ainda e ART; RRT; TRT do novo responsável, laudo técnico com fotos e com as devidas anotações.

§5º Havendo cancelamento ou baixa da responsabilidade técnica da obra, o profissional deverá apresentar nos autos do processo o referido documento.

## CAPÍTULO III
## DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS

### Seção I
### Disposições Gerais

Art. 27. Qualquer construção, reconstrução, reforma, adaptação ou ampliação somente poderá ser iniciada dentro das Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana do Município se o interessado possuir Alvará vigente. Na falta

deste será a obra autuada e embargada imediatamente pela fiscalização de obras e posturas.

Art. 28. Os projetos aprovados pela Prefeitura somente poderão sofrer alterações mediante a aprovação de novo projeto contendo as modificações necessárias.

Art. 29. O Alvará será emitido se o projeto atender às exigências:

I – Deste código;

II – Da Lei de Uso e Ocupação do Solo e das legislações correlatas e de regulamentação do Município de Cacoal, bem como suas posteriores atualizações;

IV - Das legislações federal e estadual pertinentes;

V- Das Normas Técnicas da ABNT e das Normas do Corpo de Bombeiros do Estado de Rondônia.

Art. 30. A aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura Municipal de Cacoal do direito de propriedade do terreno, bem como da atividade que será exercida no local.

## Seção II
## Da Isenção ou Dispensa do Licenciamento

Art. 31. O Município de Cacoal dispensará determinadas obras da autorização municipal. São passíveis de isenção de licença as obras consideradas de baixíssima complexidade, a exemplo das seguintes:

I - Obras de reformas simples, sem intervenção em sistemas estruturais da edificação, sem acréscimo de paredes (ou outras estruturas internas), que não acarretem ampliações de área construída (ou alterações de parâmetros urbanísticos), sem mudança de uso da edificação;

II - Execução de reparos gerais destinados à conservação da edificação, que não implique alteração das dimensões do ambiente construído, como:

a) Pinturas internas e externas;

b) Revestimentos de paredes e fachadas;

c) Execução de forro;

d) Substituição de piso;

e) Instalações elétricas e hidráulicas.

III - Execução de reparos na cobertura, com substituição da estrutura de cobertura, desde que não implique aumento da altura;

IV - Execução (ou recuperação) de calçadas e passeios;

V - Execução (ou recuperação) de meio fio em logradouro público, sem alteração do alinhamento da caixa da via;

VI - Construção (ou reconstrução) de muros;

VII - Instalação do canteiro de obras;

VIII -Construção de abrigos para animais domésticos;

IX - Escadas e rampas descobertas sobre terreno natural;

X - Execução de impermeabilização de laje e dentre outras.

Parágrafo único. Todos os exemplos do presente artigo podem ser dispensados da licença desde que:

I - Respeitados os parâmetros de uso e ocupação do solo no imóvel, de acordo com a legislação vigente;

II - Sejam dispensados de licenciamento ambiental;

III - Não sejam obras e serviços em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação.

## Seção III
## Do Licenciamento das Obras e Construções

### Modalidades

Art. 32. As modalidades de licenciamento a serem protocolados na Prefeitura Municipal de Cacoal estão compreendidos em:

I - Licenciamento Simplificado;

II – Licenciamento Convencional; ou

III – Licenciamento Especial.

### Definições

§1º Licenciamento Simplificado: Os processos de construção e ou regularização com finalidade residencial ou comercial igual ou inferior de 750 metros quadrados ou abaixo de 2 pavimentos (excluído o subsolo), que não houver exigência de análise e/ou aprovação de outros órgãos reguladores (AGEVISA, CORPO DE BOMBEIROS, SEDAM, entre outros).

§2º Licenciamento Convencional: Os processos de construção, regularização e demolição com finalidade residencial ou comercial acima de 750 metros quadrados ou acima de 2 pavimentos excetuando-se o subsolo.

§3º Licenciamento Especial: Obras e construções previstas em:

I - áreas de domínio público;

II - terrenos da União;

III - áreas de conservação ou de preservação ambiental;

IV - zonas de proteção do entorno de edificações militares;

V - faixas de domínio do sistema viário e de outros sistemas de infraestruturas;

VI - áreas desprovidas de zoneamento aprovado;

VII - obras em imóveis tombados ou em imóveis que integrem áreas de interesse de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e/ou arqueológico.

§4º Para a Aprovação de Projeto de Condomínio e Vilas será respeitada legislação específica.

Art. 33. Para cada uma das modalidades o município estabelecerá o formato dos processos de licenciamentos, que poderá ser realizado por meio de Decreto.

## Seção IV
## Dos Procedimentos Administrativos

### Etapas

Art. 34. O processo de licenciamento seguirá as etapas e os procedimentos administrativos descritos neste artigo, independentemente da modalidade de licença optada pelo requerente:

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

II - licenciamento para Obra ou Construção; e

III - emissão do Habite-se.

**Múltiplos pedidos**

Art. 35. Os procedimentos administrativos serão instruídos com requerimento do interessado, e em um único procedimento poderão ser analisados os diversos pedidos referentes a um mesmo imóvel e anexados também os eventuais pedidos de reconsideração ou de recurso.

Parágrafo Único. Os processos que tangem ao parcelamento e/ou unificação de lotes, deverão ser tratados em processo único, não podendo o interessado entrar com mais de um pedido por requerimento de áreas distintas.

**Obras**

Art. 36. Os procedimentos administrativos relativos a obras terão a aprovação conjunta do Projeto e a emissão do Alvará, ou podendo o interessado requerer a Certidão de Aprovação de Projeto e posterior a obtenção do Alvará de Construção.

Parágrafo único. Nos casos em que for apresentado projeto para regularização de obra concluída será expedido Alvará e Habite-se, devendo estes serem solicitados juntos.

**Arquivamento**

Art. 37. Os processos administrativos que não atenderem aos requisitos estabelecidos no art. 45 da presente lei, serão indeferidos e arquivados de forma definitiva, devendo o interessado protocolar novo processo.

§ 1º A análise documental será realizada em até 5 (cinco) dias úteis.

§2º Será permitido o número máximo de 05 (cinco) comunique-se por processo/projeto protocolado para análise das peças técnicas. Atingida essa quantidade, o processo será indeferido e arquivado definitivamente, devendo o interessado protocolar novo processo, recolhendo novas taxas processuais: análise e licenciamento da obra.

§3º O requerimento, objeto do procedimento administrativo, será indeferido caso não seja atendido o "comunique-se" no prazo de trinta (30) dias corridos contados da data de sua análise, podendo ser prorrogado por igual período, mediante solicitação e justificativa do responsável, sujeita a análise do técnico competente.

§4º Não serão aceitos projetos com colagens, emendas ou rasuras, devendo todas as alterações serem apresentadas como via original, devidamente assinada.

§5º Respeitado o prazo previsto no parágrafo 2º deste artigo, o responsável técnico poderá apresentar Projeto Substitutivo para dar continuidade ao processo de aprovação em pendência, caso tenha sido aumentada a área, e deverá anexar: novo requerimento, recibo de taxas complementares e demais peças técnicas.

§6º Quando houver o caso de pedido da Carta de Habite-se e for necessária a apresentação de projeto de "*As-Built"* o interessado deverá pagar todas as diferenças de taxas quando couber.

Art. 38. O prazo para manifestação do município relativo ao atendimento do comunique-se, não poderá exceder a quinze (15) dias úteis, nos processos administrativos que tratem de residências unifamiliares, e trinta (30) dias úteis nos demais processos, inclusive nos pedidos de reconsideração de despacho ou recurso, excetuando-se os processos que tratem de urbanização, cujo prazo para decisão será de cento e vinte (120) dias.

Art. 39. O curso dos prazos citados no art. 38, ficará suspenso durante a resolução da pendência, pelo requerente, apontada em teor do "comunique-se".

Art. 40. Nenhuma obra poderá ser iniciada, sem Alvará de Construção da Prefeitura do Município de Cacoal.

Parágrafo único. Iniciada a obra sem o devido Alvará a mesma será imediatamente autuada e embargada.

## Seção V
## Da Aprovação dos Projetos

### Procedimento simplificado

Art. 41. Protocolado o processo de Alvará de Construção pelo Procedimento Simplificado, com o recolhimento das devidas taxas e após análise documental, os autos serão tramitados na seguinte ordem:

I - setor responsável para emissão do Alvará de Construção;

II – atendido o inciso I, *caput*, será encaminhado para análise técnica; e

III - à Fiscalização de Obras e Posturas.

**Procedimento convencional**

Art. 42. Protocolado o processo de Alvará de Construção pelo Procedimento Convencional, com o recolhimento das devidas taxas e após análise documental, os autos serão tramitados na seguinte ordem:

I – encaminhamento para análise técnica;

II - setor responsável para emissão do Alvará de Construção, após aprovação do setor de análise técnica; e

III- à Fiscalização de Obras e Posturas.

**Procedimento especial**

Art. 43. Protocolado o processo de Alvará de Construção pelo Procedimento Especial, com o recolhimento das devidas taxas e após análise documental, os autos serão tramitados na seguinte ordem:

I - análise técnica e conferência de autorizações específicas;

II – setor responsável para emissão do Alvará de Construção após aprovação nos termos do inciso I *caput*; e

III - à Fiscalização de Obras e Posturas.

Art. 44. Os processos para licenciamento de obras deverão ser protocolados eletronicamente em sistema próprio da Prefeitura do Município de Cacoal.

**Documentos instrutórios**

Art. 45. Os processos a serem licenciados perante a Prefeitura do Município de Cacoal deverão ter seus requerimentos instruídos com os documentos:

I - requerimento padrão;

a) Pessoa Física:

1. Documento oficial com CPF.

b) Pessoa jurídica:

1. Contrato social; e

2. Cartão CNPJ e documento oficial do administrador.

II - comprovante de endereço;

III - certidão de Inteiro Teor dentro do prazo de validade;

IV - certidão negativa de débitos do imóvel;

V – RRT; TRT ou ART;

VI - Nota fiscal da prestação do serviço;

VII - termo de compromisso assinado;

VIII - registro fotográfico da frente do lote; e

IX - projeto simplificado ou projeto arquitetônico.

§1º O registro fotográfico do imóvel deverá ter coordenadas geográficas e data.

§2º No Licenciamento Simplificado, será necessário o Projeto Simplificado e no Licenciamento Convencional, será necessário o Projeto Arquitetônico.

**Parâmetros de análise de projeto**

Art. 46. A análise de projeto, independente da modalidade, será realizada considerando os seguintes parâmetros:

I - implantação e recuos;

II - zoneamento;

III - taxa de ocupação;

IV - taxa de permeabilidade;

V - coeficiente de aproveitamento;

VI - gabaritos e altura da edificação;

VII - vagas de estacionamento, quando exigido;

VIII - indicação da rede de captação de esgoto ou locação da fossa e sumidouro;

Parágrafo único. Nos locais onde os passeios não possuam condições de atender as especificações do plano diretor vigente, deverá ser apresentado projeto para análise técnica.

**Validade do Alvará de Construção**

Art. 47. O Alvará de Construção terá validade de 02 (dois) anos, após data de emissão.

Parágrafo único. Esgotado o prazo estabelecido no *caput,* o interessado deverá protocolar novo processo de licenciamento, devendo recolher todas as taxas devidas.

## Seção VI
## Dos Requisitos da Obra

Art. 48. As obras de fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos e sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

Art. 49. No que tange aos corredores, escadas, rampas e corrimão, serão observadas as Normas Brasileiras Regulamentadoras (NBR).

Art. 50. As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites dos lotes.

§1º O órgão municipal competente poderá exigir, quando necessário, o emprego de calhas e condutores de águas pluviais que se fizerem necessários.

§2º Os proprietários de imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio, se obrigam a dispor de calhas e condutores, e as águas deverão ser canalizadas por baixo do passeio.

Art. 51. A construção de marquises nas testadas das edificações comerciais ou de serviços deverá obedecer à fração máxima de 1/3 (um terço) da largura do passeio, não excedendo a largura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Nas áreas comerciais, será permitida a utilização de cobertura executada com estrutura metálica (ou similar) avançando sobre o passeio, desde que não ultrapasse 2/3 (dois terços) da distância entre a divisa do lote e a face externa do meio fio, e não possua sustentação assentada sobre espaço público.

### Subseção I
### Iluminação e ventilação

Art. 52. Para fins de iluminação e ventilação, todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando com o logradouro ou espaço livre dentro do lote.

§1º Define-se como espaço livre as áreas que, mesmo cobertas, permitam ventilação e iluminação naturais, ainda que indiretas.

§2º Somente excetuam-se dessa obrigatoriedade, os cômodos destinados à despensa que possuam área não superior a 4,00 m² (quatro metros quadrados) e os closets e lavabos independentemente da área.

§3º Os espaços destinados a salas comerciais localizados em shoppings, galerias, clínicas, escritórios ou similares poderão dispor de ventilação mecânica e iluminação artificial, sendo obrigatória a abertura nas paredes que se fizer divisa com os fundos ou recuo frontal do lote.

§4º Os lavabos que não possuam janelas, deverão obrigatoriamente dispor de sistema de exaustão de gases.

§5º Os banheiros de edificações comerciais poderão dispor de ventilação mecânica.

§6º Os banheiros de edificações de múltiplos pavimentos (residenciais e comerciais) em caso de impossibilidade de ventilação natural, poderão utilizar duto de ventilação conforme normatização específica.

Art. 53. Não haverá abertura em paredes levantadas sobre divisa com lote, nem em paredes levantadas a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa.

Art. 54. Definições de termos, conceitos e padrões a serem considerados na aprovação de projetos:

I - lajes em Balanço e/ou beirais que possuírem largura máxima de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) não serão computados como área construída e poderão avançar nos recuos frontal e laterais desde que não ultrapassem 50% do recuo estabelecido pelo zoneamento.

II - as sacadas e varandas, cobertas ou descobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço, deverão ser apresentados de forma distinta da implantação, possibilitando sua identificação, observando-se o seguinte:

a) as sacadas são elementos construtivos complementares à laje do piso interno, especificamente executadas para possibilitar a abertura das portas dos ambientes interligados a ela. Geralmente, são descobertas.

b) as varandas são elementos construtivos podendo ser complementares à laje do piso interno ou não, que possibilitam, para além da

abertura das portas, a constituição de outro ambiente complementar, com aberturas para o externo. Geralmente, são cobertas.

III - As sacadas ou varandas serão computadas como áreas de construção, taxas de ocupação ou coeficiente de aproveitamento, conforme a Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo.

Art. 55. Para efeito de cálculo de área construída, os sistemas abaixo especificados serão computados da seguinte forma:

I - como um único piso:

a) caixas de elevadores;

b) dutos tipo *"shaft"*;

c) poços de segurança contra incêndios;

d) dutos de queda livre e similares.

II- descontado 1 (um) pavimento:

a) escadas e rampas, devendo, ainda, ser representada em forma distinta da mancha da edificação principal.

Art. 56. Para fins de altura máxima da edificação, deverá obedecer ao disposto na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 57. Serão toleradas as diferenças de até três por cento (3%), tendo seu limite em 10 (dez) metros quadrados na área construída, desde que respeitados os recuos previstos em lei e não alterem projeto aprovado.

**Esquinas e recuos**

Art. 58. Nos terrenos de esquina, é obrigatório respeitar os recuos frontais para as duas (02) testadas, de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo vigente.

§1º Nos lotes de esquina, onde houver duas ou mais edificações residenciais com fachadas frontais para logradouros diversos, deverá ser observado os recuos frontais definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, para ambas vias públicas. Sendo neste caso vedado o recuo lateral.

§2º Nos lotes de esquina, onde houver duas ou mais edificações de usos distintos, com fachadas frontais para logradouros diversos, deverá ser observado os recuos frontais definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, para ambas as vias públicas.

§3º Em nenhuma hipótese o recuo frontal das edificações de uso residencial poderá ser inferior a 3,00 m (três metros).

§4º Será permitido marquises e beirais em balanço com até 1,20 m no recuo frontal, um lado conjugado com o muro e o outro em balanço.

Art. 59. Respeitados os limites indicados para cada caso, é livre a implantação e execução, em todos os recuos, afastamentos ou espaços exigidos em áreas privadas de:

I - Saliências, floreiras e ornatos com avanço máximo de quarenta centímetros (40 cm), guardas de lixo;

II - Pérgulas descobertas.

III - Guaritas e abrigos de gás.

§1º As piscinas descobertas, bem como as casas de máquinas destas, poderão ser implantadas e construídas nos recuos, desde que executadas com as medidas de segurança em relação aos terrenos vizinhos e o logradouro público.

§2º Será permitido um avanço de até quarenta centímetros (40 cm) para fora do lote, desde que, para composição de elementos arquitetônicos da fachada, executado com material de fácil remoção, sem que haja fundação no espaço público e respeite passeio de pedestre com no mínimo um metro e meio (1,50 m).

§3º É livre a implantação e execução de abrigo de gás e canis e/ou gatis com área máxima total de 5,00 m² (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), em recuos e afastamentos.

## Subseção II
## Edículas

Art. 60. As edículas, que sempre serão complementos da edificação principal, poderão ser construídas desde que respeitado o alinhamento da edificação principal.

Art. 61. As edículas podem ser construídas junto à divisa de fundos, sendo que neste caso, deve guardar a distância mínima de 2,00m (dois metros) entre a residência e a edícula.

§1º Poderá haver entre a edificação principal e a edícula, passarela coberta com largura não superior a 2 (dois) metros.

§2º Passarelas com largura superior a 2 (dois) metros descaracterizarão a edificação secundária, passando a ser considerada uma única edificação e deverá cumprir todos os parâmetros urbanísticos.

**Coberturas**

Art. 62. As coberturas em vidro, policarbonato, metálica, rígidas e impermeáveis, sendo estas translúcidas ou não, serão consideradas como área coberta e, portanto, deverão constar no projeto e no quadro de áreas.

**Subseção III**
**Estacionamentos**

Art. 63. Nos estacionamentos externos ou internos das edificações de uso público ou de uso coletivo, ou naqueles localizados nas vias públicas, serão reservados conforme determinado no Estatuto da Pessoa Idosa e no Estatuto da Pessoa com Deficiência, vagas para veículos que transportem pessoas com deficiência com comprometimento de mobilidade ou idosos, desde que devidamente identificados.

Art. 64. A área dos afastamentos de uma edificação poderá ser destinada a estacionamento e guarda de veículos, vedados fechamentos laterais, admitindo-se elementos vazados, pérgulas, toldos, entre outros materiais que assegurem as condições de iluminação e ventilação naturais.

Art. 65. Ficam dispensadas da obrigação de áreas de estacionamento:

I – as edificações residenciais unifamiliares com até 100m² (cem metros quadrados) de área total;

II – as edificações residenciais unifamiliares em fundo de lote no qual, diante destas, exista construção executada antes da vigência deste Código, desde que a passagem lateral resulte inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III - as edificações destinadas aos usos de produção, especial e misto até 100m² (cem metros quadrados) de área total;

IV - as reformas ou "*retrofit*" de imóveis de valor histórico ou cultural.

Art. 66. Nas edificações de uso residencial unifamiliar, verificada a impossibilidade de reserva de área para estacionamento de veículos em função das condicionantes fisiograficas do terreno ou do logradouro adjacente que lhe dá acesso, poderá ocorrer dispensa da obrigatoriedade de previsão, a critério do órgão responsável pelo licenciamento das obras.

**Rampa de acesso de veículos**

Art. 67. As rampas destinadas ao acesso de veículos aos pavimentos deverão ter inclinação máxima de 30% (trinta por cento) e não poderão ser executadas no espaço público.

**Quantidade de vagas**

Art. 68. Em função da categoria e tipologia de uso da edificação, será prevista quantidade mínima de vagas para automóveis de acordo com o anexo I, inciso I.

§1º Nos casos onde a quantidade de vagas for definida pelo responsável técnico, o mesmo deverá elaborar um Relatório de Impacto de Trânsito com responsabilidade técnica sobre o empreendimento e suas especificidades e apontar a quantidade de vagas respeitando as legislações e normas técnicas.

§2º Para os fins deste artigo, considera-se como residências multifamiliares de interesse social as unidades habitacionais com área máxima de 50m² (cinquenta metros quadrados).

Art. 69. As edificações classificadas como polos geradores de tráfego terão exigências definidas em legislação municipal específica quanto ao dimensionamento de vagas para veículos, com base nos parâmetros de enquadramento determinados pelo DENATRAN e classes de hierarquia viária local.

Art. 70. As dimensões, áreas e funções dos compartimentos das edificações são de inteira responsabilidade do autor do projeto e deverão obedecer à legislação pertinente à tipologia da edificação e as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes.

Art. 71. A Prefeitura do Município de Cacoal, ao autorizar construções com base no projeto de implantação e cortes esquemáticos das edificações não assume quaisquer responsabilidades quanto à adequação das medidas e áreas internas, às normas técnicas pertinentes, bem como às estabelecidas nas legislações estadual e federal.

## Seção VII
## Do Fechamento de Terrenos, Muros e Passeios

**Obras de passeio**

Art. 72. A execução de obras de passeio em imóveis que tenham frente para via pública dotada de guia, sarjeta e pavimentação, deverá ser realizada utilizando-se material antiderrapante, considerando-se as normas regulamentadoras de acessibilidade e suas atualizações, em especial ao Plano Diretor Municipal vigente, respeitando o alinhamento do meio fio.

§1º Nos casos de obras novas, a fim de manter a acessibilidade, em ruas em aclive, os degraus e/ou rampas com inclinação distintas àquela existente na via pública, deverão ser realizados prioritariamente dentro do limite do lote, dentro dos recuos determinados pelo zoneamento, ou realizados na faixa de acesso existente no logradouro público quando a topografia do lote dificultar o acesso;

§2º Em postos de revenda de combustíveis, onde houver o rebaixamento de guia em grandes extensões, deverá o proprietário demarcar com uma faixa de 20cm (vinte centímetros) por toda a extensão da testada do imóvel, na cor amarela (segurança), o espaço reservado para o passeio público;

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

Art. 73. Os muros com altura superior a 3,5m deverão possuir responsável técnico.

Parágrafo único. Em casos específicos, poderão ser solicitados documentos complementares pelo setor de aprovação.

## Seção VIII
## Do Alvará

Art. 74. A emissão do Alvará é indispensável à execução de obras de:

I - edificação nova;

II - reforma estrutural e/ou externa com alteração de área e/ou adequação de uso de obras regularizadas; e

III - ampliação.

Parágrafo único. A demolição total, vinculada à edificação nova, poderá ser requerida e licenciada pelo Alvará da obra principal.

Art. 75. Concluído o Sistema Estrutural de Fundação, o Alvará de execução não prescreverá.

Art. 76. O Alvará, enquanto vigente, poderá, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

a) revogado, atendendo a relevante interesse público;

b) cassado, juntamente com a aprovação do Projeto, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;

c) anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

## Seção IX
## Da Execução das Obras

**Tapumes**

Art. 77. Para todas as construções e demolições será obrigatório o fechamento da obra por tapume com altura mínima de 1,80m (um metros e oitenta centímetros), que poderá ser instalado nas seguintes condições:

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

II - Caso o projeto utilize o recuo frontal para a construção, o tapume deverá ser instalado a dois terços (2/3) ou 50% da largura do passeio público, respeitando-se a largura mínima de 1,50 metro livre para o trânsito de pedestres;

III - No caso previsto no inciso II, do caput, deverá ser mantida, ao longo da rua, uma faixa de 1,50m como corredor de escape para pedestres, impedindo que nessa faixa exista trânsito ou estacionamento de veículos, mediante aprovação do Setor de Trânsito ou setor competente;

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

V - Nos casos previstos nos incisos III e IV do caput, o proprietário ou possuidor será solidário por qualquer acidente que ocorra envolvendo pedestres durante o andamento ou paralisação da obra.

Parágrafo único. Nos casos de passeio público já construído, com medidas de até 1,00m de largura, o proprietário deverá reservar 50% da medida deste mais 0,70m da via pública, mediante aprovação do Seção de Trânsito ou setor competente, a fim de criar um corredor de passagem/faixa livre protegido por sinalização e equipamentos necessários, oferecendo condições seguras aos transeuntes, que por ali circularem.

**Passeio e caçambas**

Art. 78. Durante a Execução das Obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições.

§1º Será permitida a utilização do passeio público para o armazenamento temporário de materiais, para carga e descarga de insumos e serviços vinculados à construção, como areia, tijolos, massa e similares, desde que sejam mantidos 1,50m livres para circulação dos transeuntes.

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

§3º As construções com mais de 01 pavimento, deverão ter redes de proteção, ou qualquer outro dispositivo que garanta a segurança conforme normas regulamentadoras de segurança do trabalho, execução de obras e posturas, dos trabalhadores, prédios vizinhos e respeitando as orientações e normas das vagas de estacionamento para veículos, principalmente no que tange às esquinas.

§4º no caso de contêiner, estes só poderão ser instalados dentro dos limites dos lotes, ou dentro da área delimitada para os tapumes.

**Subseção I**
**Dos Prédios e Edificações Comerciais e Industriais**

Art. 79. A construção, reforma ou adaptação de prédios para uso industrial, somente será permitida em áreas previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 80. As edificações de uso industrial deverão atender, além das demais disposições deste Código as leis pertinentes ao uso da edificação.

Art. 81. Excetuadas as residências unifamiliares, toda edificação deverá ser dotada de abrigo destinado à guarda de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto à via pública.

Art. 82. Além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas ao comércio, serviço e atividades profissionais, deverão ser dotadas de:

I – Instalações para armazenamento dos resíduos sólidos (lixo), nas condições exigidas para os edifícios de apartamentos, quando tiverem mais de 2 (dois) pavimentos;

II - As construções comerciais deverão ter pé-direito mínimo de 3,00m (três metros), e obrigatoriamente, vãos para iluminação equivalente a pelo menos 1/10 (um décimo) da área do cômodo;

III - Os mezaninos cuja área não ultrapasse 60% da área do pavimento térreo, poderão ter pé direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros). Nos casos onde houver viga aparente no forro, o pé-direito será considerado na face inferior da viga;

IV - Subsolo garagem deverá ter altura mínima de 2,50 m livre;

V - Instalações sanitárias acessíveis para todas as salas;

VI - Os shoppings e galerias ou similares poderão dispor de instalações sanitárias coletivas na proporção estabelecida nas normas pertinentes, inclusive as de acessibilidade.

**Edifícios Públicos**

Art. 83. Além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer, ainda, às seguintes condições mínimas para cumprir o previsto da presente Lei:

I – O acesso ao prédio deverá atender as normas de acessibilidade; e

II - As normas técnicas do Corpo de Bombeiros Militares.

**Postos de Abastecimento**

Art. 84. Além de outros dispositivos deste Código que lhes forem aplicáveis, os postos de abastecimento de veículos estarão sujeitos aos seguintes itens:

I - Apresentação de projetos detalhados dos equipamentos e instalações;

II - Construção em materiais incombustíveis;

III - Construção de muros de alvenaria de no mínimo 2,00 m (dois metros) de altura, separando-o das propriedades vizinhas;

IV - Construção de instalações sanitárias franqueadas ao público, separadas para ambos os sexos.

Parágrafo único. As edificações para postos de abastecimento de veículo deverão, ainda, atender as normas concernentes à legislação vigente sobre inflamáveis e legislação ambiental.

Art. 85. Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de acesso e circulação das edificações verticais.

Art. 86. Deverão ser observadas as normas técnicas referentes à adequação arquitetônica às pessoas portadoras de deficiência física, sendo de inteira responsabilidade do profissional habilitado e responsável pela obra o cumprimento destas.

Art. 87. Em locais onde não houver rede coletora de esgoto, as edificações deverão ser dotadas de sistemas de coleta e tratamento de esgoto individual, construídas nos recuos, desde que executas com as medidas de segurança em relação aos terrenos vizinhos e o logradouro público.

Art. 88. O dimensionamento, a especificação e o emprego dos materiais e elementos construtivos serão de inteira responsabilidade do profissional

responsável técnico, que deverá assegurar a estabilidade, segurança e salubridade das edificações em conformidade com as legislações e normas técnicas vigentes.

## CAPÍTULO IV
## DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO

Art. 89. Toda obra poderá ser vistoriada pela Prefeitura, devendo a Fiscalização de Obras e Posturas ter garantido livre acesso ao local, a qual deverá observar as disposições deste código e demais legislações aplicáveis as edificações.

Art. 90. Deverá ser mantida no local da obra o Alvará de Construção, o qual poderá ser por meio digital.

Art. 91. Constatada a irregularidade pela inexistência do Alvará de Construção, ou pelo desvirtuamento da autorização expedida, ou pelo não atendimento de quaisquer disposições deste Código, o proprietário ou possuidor será autuado e o responsável técnico notificado, devendo a obra ser embargada, até que sejam sanadas as irregularidades.

§1º Durante o embargo, só será permitida a execução de serviços indispensáveis à eliminação das infrações e a garantia da segurança, se for o caso.

§2º Se constatada resistência ao embargo, deverá o responsável pela vistoria expedir novo auto de infração, aplicar as multas em dobro e solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis, inclusive, quando necessário, a ação demolitória.

Art. 92. Nos casos de pendências técnicas relativas à solução das irregularidades na obra o prazo será de 30 (trinta) dias corridos a partir da data da notificação, podendo ser prorrogado pelo mesmo prazo, mediante solicitação justificada do interessado, cabendo ao município autorizar ou não a extensão do prazo.

Parágrafo único. Vencida a notificação sem que sejam sanadas as pendências técnicas, a fiscalização de obras deverá aplicar o Auto de Infração, devendo as pendências serem sanadas nos próximos 15 dias sob pena de novo auto de infração em dobro, e assim sucessivamente.

Art. 93. A notificação será feita ao infrator, pessoalmente, por via postal, e-mail ou canais eletrônicos diversos, com aviso de recebimento.

**Penalidades e regularizações**

Art. 94. A aplicação das multas cabíveis far-se-á conforme as infrações e multas constantes no anexo I, inciso II desta lei.

Parágrafo único. Em caso de reincidência das infrações de que trata o caput, será cobrada multa em dobro, sempre calculadas imediatamente à multa anterior.

## CAPÍTULO V
## DA CARTA DE "HABITE-SE"

**Expedição**

Art. 95. A expedição da Carta de Habite-se é condicionada à apresentação do Laudo de Habite-se e Termo de Conclusão de Obras.

§1º O Laudo de Habite-se será emitido pelo responsável técnico da obra, acompanhado de declaração conjunta do proprietário ou possuidor e do responsável técnico de que a obra foi executada em conformidade com a licença expedida, respeitando o projeto executivo, e que se encontra concluída e oferece condições de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança, segundo as legislações e normas técnicas vigentes.

§2º O Laudo de Habite-se deverá ser composto também de relatório fotográfico e acompanhado de ART/RRT/TRT de laudo técnico.

§3º Após a solicitação da Carta de Habite-se, a fiscalização de obras e posturas fará vistoria na qual observará os parâmetros elencados no art. 45 e quando atestado o cumprimento desses, emitirá o Termo de Conclusão de Obras, e realizará inclusão dos dados no cadastro municipal para lançamento e atualizações de IPTU.

§4º Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando aptas para funcionamento todas as instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas.

§5º A expedição do habite-se para obra nova estará condicionada à conclusão da obra e à execução do passeio público conforme as normas de acessibilidade vigentes à época da solicitação.

**Não apresentação**

§6º Concluída a obra sem que haja cumprimento do *caput,* a Fiscalização de Obras e Posturas emitirá notificação para apresentação do Laudo de Habite-se e respectiva ART/RRT/TRT no prazo de 30 (trinta) dias, não havendo o cumprimento, a Fiscalização emitirá o auto de infração, o Termo de

Conclusão da Obra e inclusão dos dados no cadastro municipal para lançamento e atualizações de IPTU.

§7º O Termo de Conclusão da Obra e cadastro no IPTU, não isenta da emissão da apresentação do Laudo de Habite-se e respectiva ART/RRT/TRT para que seja emitida a Carta de Habite-se.

§8º Se constatada resistência quanto a entrega do Laudo de Habite-se e respectiva ART/RRT/TRT, deverá o responsável pela vistoria expedir novo auto de infração, aplicando as multas em dobro, sucessivamente.

§9º Não sendo cumpridas 03 autuações consecutivas, o processo será arquivado.

**Prazo de emissão**

§10. O Habite-se será emitido em até 10 (dez) dias úteis após a entrega do Laudo de Habite-se.

**Obrigatoriedade**

Art. 96. Para toda obra concluída deverá ser solicitado a emissão da Carta de Habite-se.

**Habite-se em caráter parcial**

Parágrafo único. Poderá ser concedida a Carta de "Habite-se", em caráter parcial, se a parte concluída atender, para o uso a que se destina, às exigências previstas neste Código nos seguintes casos:

a) quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e puder cada uma das partes ser utilizada independentemente da outra;

b) quando se tratar de mais de uma construção feita independentemente, no mesmo lote.

## CAPÍTULO VI
## DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 97. Todas as divergências técnicas provenientes da interpretação e aplicação deste código e das normas técnicas, deverão ser encaminhadas para análise de um colegiado de técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 98. Todos os prazos da Administração podem ser prorrogados por igual período, mediante necessidade e justificativa.

Art. 99. As construções que estiverem concluídas ou novos processos protocolados em até 90 (noventa dias) da data em que esta Lei entrar em vigor, ficam assegurados de sua regularização e aprovação, desde que apresentem condições mínimas de habitabilidade e que estejam de acordo com os índices urbanísticas vigentes.

Art. 100. Os casos omissos e não tratados e demais conceituações aplicáveis a este Código serão regulamentadas por decreto do Executivo, em conformidade com normas técnicas específicas.

Art. 101. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, expressamente, a Lei n.º 071, de 12 de dezembro de 1985, e suas alterações posteriores.

Cacoal/RO, 18 de junho de 2025.

[Assinado Digitalmente]
ADAILTON ANTUNES FERREIRA
Prefeito

[Assinado Digitalmente]
SANDRA CRISTINA DOS SANTOS BAHIA
PROCURADORA-GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/RO 6.486

# ANEXO I

(a que se referem o art. 68, *caput*, art. 94, caput)

I - Tabela de dimensionamento de vagas e quantidade

| TABELA DE PREVISÃO DO DIMENSIONAMENTO MÍNIMO DE VAGAS PARA VEÍCULOS | | | |
|---|---|---|---|
| Categoria | Tipologia | Especificação | Quantidade de Vagas |
| Uso Residencial | Unifamiliar | Até 100m² (cem metros quadrados) de área construída - não obrigatório | A critério do proprietário |
| | | Com mais de 100m² (cem metros quadrados) de área construída | Mínimo de 1 vaga |
| | Multifamiliar | Por unidade residencial | Mínimo de 1 vaga |
| | Vilas | a) Quando prevista área para garagem na unidade residencial | Mínimo de 1 vaga |
| | | b) Quando prevista área coletiva para estacionamento | 1 vaga por unidade residencial* *podendo ser previsto metade das vagas destinada para motocicletas quando se tratar de residenciais multifamiliares de interesse social |
| Uso de Produção | Comercial | Até 100m² (cem metros quadrados) de área construída (A) - não obrigatório | A critério do proprietário |
| | | 100m² > (A) ≤ 500m² (maior que 100 metros quadrados e menor ou igual a 500 metros quadrados) | 01 vaga a cada 200m² de área construída ou fração |
| | | 500m² (maior que 500 metros quadrados | A quantidade de vagas será definida por Relatório de Impacto de Trânsito - RIT |
| | Industrial | Independente da área construída | A quantidade de vagas será definida por Relatório de Impacto de Trânsito - RIT |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Serviços | a) Edificações de salas e escritórios | Mínimo 01 vaga |
| | | b) Demais edificações de serviços | = uso comercial |
| | Conjugado | Proporcional a cada categoria de uso | A quantidade de vagas será definida por Relatório de Impacto de Trânsito - RIT |
| Uso Especial | Todas | Até 100m² (cem metros quadrados) de área construída | A critério do proprietário |
| | Edificações destinadas às atividades culturais | 100m² > (A) ≤ 500m² (maior que 100 metros quadrados e menor ou igual a 500 metros quadrados) | 01 vaga a cada 50m² de área construída ou fração |
| | Demais edificações | > 500m² (maior que 500 metros quadrados) | A quantidade de vagas será definida por Relatório de Impacto de Trânsito - RIT |
| Uso Misto | Todas | Proporcional a cada categoria de uso | A quantidade de vagas será definida por Relatório de Impacto de Trânsito - RIT |

II - Tabela infrações e multas

| INFRAÇÕES E MULTAS | | | |
|---|---|---|---|
| I. | obra sem o devido licenciamento ou serviço em execução, nas seguintes condições | a) Edificações com área de até 100,00m² | 25% (vinte e cinco por cento) do UFC por metro quadrado |
| | | a) Edificações com área entre 100,01m² a 200,00m² | 30% (trinta por cento) do UFC p/m² |
| | | c) Edificações com área entre 200,01m² a 400,00m² | 35% (trinta e cinco por cento) do UFC p/m² |
| | | d) Edificações acima de 400m² | 40% (quarenta por cento) do UFC p/m² |
| II. | Executar obras em desacordo com os índices urbanísticos aprovados | | 20% UFC p/m² |
| III. | Construir em desacordo com o termo de alinhamento | | 35% UFC p/m² |
| IV. | Omitir no projeto a existência de cursos d'água ou topografia acidentada, que exijam obras de contenção de terreno | | 30% UFC p/m² |
| V. | Demolir prédios sem licença da Prefeitura | | 15% UFC p/m² |
| VI. | Não manter no local da obra, alvará de construção da Obra | | 10% UFC p/m² |
| VII. | Deixar materiais sobre o leito do logradouro público, além do tempo necessário para descarga e remoção | | 05 UFC |
| VIII. | Deixar de colocar tapumes e andaimes em obras que exijam | | 05 UFC |
| IX. | Descumprimento do termo de embargo | | 40% da UFC por metro quadrado de obra |
| X. | Pelo prosseguimento de obra ou serviço licenciado sem novo responsável técnico, em virtude do afastamento do anterior | | 10 (dez) UFC por obra |
| XI. | Para habitação transitória ou utilização de canteiro de obras em local público (passeio, vias, áreas verdes, etc.) | | 10 (dez) UFC |
| XII. | Por utilização do passeio por tapume | | 10 (dez) UFC |
| XIII. | Pela obstrução do passeio por materiais a serem utilizados na obra, ou por entulho | | 10 (dez) UFC |
| XIV. | Pela não execução de plataformas de segurança e/ou vedação externa das obras | | 10 (dez) UFC |
| XV. | Pela desobediência à regulamentação do depósito de entulho e contêiner | | 10 (dez) UFC |
| XVI. | Pela não execução de passeio | | 10 (dez) UFC |

| | | |
|---|---|---|
| XVII. | Multa por declaração falsa nos termos dos termos desta lei, sem prejuízo das denúncias aos órgãos competentes. | 10 (dez) UFC |
| XVIII. | Pela não apresentação do Laudo de Habite-se após a conclusão da obra | 10 (dez) UFC |

## ANEXO II

I - termo de responsabilidade

## TERMO DE RESPONSABILIDADE

Declaro para os devidos fins, que tenho pleno conhecimento de que o Projeto relativo à Construção, Ampliação e/ou Reforma está sendo aprovado em relação à Legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Plano Diretor vigente e Parâmetros Urbanísticos, conforme disposto no art. 6º, 21, 22, 23 e 45 do Código de Obras e Edificações de Cacoal.

Declaro também que o Projeto atende à todas as exigências das legislações Municipais, Estaduais, Federais, inclusive relativas à direito de vizinhança, e demais normas técnicas aplicáveis ao tipo da edificação.

Na Condição de Responsável Técnico pela Execução da Obra, DECLARO, para os devidos fins que tenho pleno conhecimento de que a presente obra relativa à Construção, Ampliação e/ou Reforma será executada de Acordo com o Projeto Aprovado.

Declaro também que assumo toda a responsabilidade pela execução da obra contratada, inclusive quanto à segurança, nos termos do artigo 6º, 21, 22, 23 e 45 do Código de Obras e Edificações de Cacoal, quanto às normas relativas ao direito de vizinhança, o que inclui os afastamentos das divisas, assim como as demais responsabilidades decorrentes do não cumprimento das legislações vigentes.

Declaramos estar cientes de que as responsabilidades poderão ser cumuladas na esfera civil, penal e administrativa, decorrentes de eventuais prejuízos a terceiros, e ainda estar cientes de todas as sanções previstas na legislação federal, estadual e municipal entre outras.

Declaramos, ainda, estar cientes que descumprindo o disposto na legislação, poderá incorrer na aplicação de multa e aplicação do disposto no art. 76 do Código de Obras e Edificações de Cacoal.

Cacoal/RO,___/___/_____

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| (Assinatura do Autor do Projeto) | (Assinatura do Responsável Técnico) |
| Nome Completo: | Nome Completo: |
| CPF: | CPF: |
| N. Registro Conselho: | N. Registro Conselho: |

_____
(Assinatura do Proprietário)
Nome Completo:
CPF:

## ANEXO III

I - requerimento

# REQUERIMENTO

| **Requerente (Proprietário do lote):** | **Telefone:** |
|---|---|
| **Endereçodo Requerente:** | **CPF/CNPJ:** |

**Objeto do Requerimento:**

( )Alvará para Construção.....m² ( ) Projeto "*asbuilt*".....m² ( ) Habite-se Parcial ..... m²

( )Alvará para Ampliação.....m² ( ) Projeto Substitutivo.....m² ( ) Habite-se Total..... m²

( )Alvará para Regularização.....m²

( )Alvará para Demolição.....m²

( )Alvará para Reforma.....m²

( )Outro: .....

**Destinação:**

( )Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Multifamiliares ( ) Outra: .....

| **Nº de Pavimentos:** | **Zoneamento** | **Possui Subsolo?**<br>( )Não.<br>( )Sim. | **Possui Alvará anterior?**<br>( )Não.<br>( )Sim. Número ..... |
|---|---|---|---|

| **Responsável técnico do projeto (autor da ART/RRT/TRT do projeto):** | **Telefone:** |
|---|---|
| **Responsável técnico da execução (autor da ART/RRT/TRT da execução):** | **Telefone:** |

**A obra será executada por Construtora?**

( ) Não.

( )Sim.

Nome da empresa:.....

CNPJ:.....

Telefone: .....

**Tipo de análise:**

( )Simplificada ( ) Convencional ( ) Especial

**ENDEREÇO DA OBRA:**

Rua/Av:

Bairro:

| **Setor:** | **Quadra:** | **Lote:** |
|---|---|---|

**OBSERVAÇÕES:**

[1]**NÃO SERÁ PERMITIDO:** retificação do Nome do Proprietário e ou Responsável pela Execução da Obra (PF ou PJ) em Alvará e Habite-se já emitidos.
[2]Para alteração dos campos citados, será necessário abertura de um novo processo, sendo cancelado o processo anterior.

Assinatura

# ÍNDICE


| |
|---|
| CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES |
| Seção I – Dos Princípios |
| Seção II – Dos Objetivos |
| Seção III – Das Definições, Conceitos, Siglas e Abreviaturas |
| CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES |
| Seção I – Do Poder Público Municipal |
| Seção II – Do Proprietário ou Possuidor |
| Seção III – Do Profissional |
| CAPÍTULO III – DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS |
| Seção I – Das Disposições Gerais |
| Seção II – Da Isenção Ou Dispensa Do Licenciamento |
| Seção III – Do Licenciamento Das Obras Ou Construção |
| Seção IV – Dos Procedimentos Administrativos |
| Seção V – Da Aprovação Dos Projetos |
| Seção VI – Dos Requisitos Da Obra |
| Subseção I – Iluminação e ventilação |
| Subseção II – Edículas |
| Subseção III – Estacionamentos |
| Seção VII – Do Fechamento De Terrenos, Muros E Passeios |
| Seção VIII – Do Alvará |
| Seção IX – Da Execução Das Obras |
| Subseção I – Dos Prédios e Edificações comerciais e industriais |
| CAPÍTULO IV – DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO E CONTROLE |
| CAPÍTULO V – CERTIDÃO DE CONCLUSÃO DE OBRA E "HABITE-SE" |
| CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS |
| ANEXO I – TABELAS |
| I – dimensionamento de vagas |
| II – multas e infrações |
| ANEXO II – TERMO DE RESPONSABILIDADE |
| ANEXO III - REQUERIMENTO |