



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

DECRETO Nº3273/2022

REGULAMENTA A LEI MUNICIPAL Nº 2695/2022, QUE INSTITUI NORMAS GERAIS DO LICENCIAMENTO SIMPLIFICADO DE PROJETOS DE ARQUITETURA DE EDIFICAÇÕES NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE MANUTENÇÃO DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS PÚBLICAS DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS, no uso das atribuições que lhe confere a legislação de regência, alínea “a”, inciso I, do art. 100, da LOMRO, em consonância ao processo administrativo nº 11481/2022.

DECRETA:

Art. 1º Este Decreto dispõe sobre procedimentos específicos para aprovação, legalização e expedição de Certidão de Habite-se de Unidade Privativas Unifamiliares, com base na Lei Municipal nº 2695/2022 e na Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, denominado Licenciamento Simplificado.

§ 1º Entende-se por Unidade Privativa Unifamiliar aquela habitada por uma única família, com acesso independente para via pública. Podendo estar agrupadas em uma única edificação, desde que sem áreas comuns com outras unidades do lote e abastecimento de água independente para cada unidade. (alterado pelo decreto 3555/2023)

§ 2º Poderão ser regularizadas mais de uma unidade privativa unifamiliar no mesmo processo, desde que o total de área construída no lote não exceda 2000 m² ou gere volume de resíduos de até 100 m³.

§ 3º (Revogado) (revogação dada pelo decreto 3555/2023)

Art. 2º O Projeto Simplificado é o conjunto de peças gráficas demonstrativas das dimensões externas, volumetria e demais parâmetros urbanísticos relevantes da edificação projetada, dispensada a representação dos compartimentos internos, suas dimensões e destinação, considerando a finalidade lógica do uso a ser aprovado e substitui o projeto arquitetônico convencional, devendo ser submetido à análise dos órgãos técnicos da Prefeitura do Município de Rio das Ostras, para efeito de licenciamento de obra.

Art. 3º A aprovação do Projeto Simplificado não isenta o profissional, autor do projeto e ou responsável técnico pela obra em questão, da elaboração do projeto arquitetônico completo, dos projetos complementares e da necessidade de compatibilização entre eles para atender às demandas da execução da obra, nos termos do art. 4º da Lei Municipal nº 2695/2022.

Art. 4º Não se aplicam as regras previstas nos arts. 1º, 2º e 3º deste Decreto às edificações residenciais com áreas comuns compartilhadas, ou de uso misto e as edificações para fins não residenciais.



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

Art. 5º Os requerentes e profissionais dos processos de aprovação simplificada de projeto assumirão perante a Administração Pública o compromisso com o atendimento de toda a legislação vigente, mediante formalização de Termo de Responsabilidade, conforme modelo ANEXO I, nos termos da Lei Municipal nº 2695/2022.

Art. 6º O processo será aberto na Secretaria Municipal de Fazenda - SEMFAZ, no Protocolo, e acompanhado dos seguintes documentos: (alterado pelo decreto 3555/2023)

- I- requerimento de abertura de processo, conforme modelo fornecido pela Secretaria Municipal de Fazenda-SEMFAZ, preenchido e assinado pelo requerente, seu representante legal ou o profissional técnico responsável;
- II- cópia dos boletos e comprovantes de pagamento emitidos pela Secretaria Municipal de Fazenda-SEMFAZ, referentes às taxas de Aprovação de Projeto e Autenticação de Plantas;
- III- cópia do espelho do IPTU, do imóvel, atualizado na data do requerimento, ou Certidão Negativa Imobiliária emitida pelo site <https://spe.riodasostras.rj.gov.br>;
- IV- cópia Certidão de Ônus Reais ou Inteiro Teor atualizada, Cópia da Escritura definitiva, Promessa de Compra e Venda registrada em cartório, ou título que comprove a posse do imóvel;
- V- 01 (uma) foto atualizada da testada, incluindo a calçada e do interior do lote, em caso de lote murado, ou relatório fotográfico da edificação a legalizar contendo: (alterado pelo decreto 3555/2023)
 - a) vista da testada demonstrando a calçada com rebaixo e muro com portões;
 - b) foto da fachada de todas as unidades;
 - c) afastamento frontal, lateral e fundos;
 - d) identificação da unidade /afastamento na legenda de cada foto;
 - e) foto da piscina, caso exista. (incluído pelo decreto 3555/2023)
- VI- cópia do documento de identificação do requerente (RG, CNH ou carteira profissional) e CPF ou Cópia do Contrato social e CNPJ, se pessoa jurídica legalmente constituída, e cópia do documento pessoal de identificação do representante legal (RG, CNH ou carteira profissional) e CPF;
- VII- cópia do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, ou do Termo de Responsabilidade Técnica – TRT, de autoria de projeto e de execução de obra, ou de laudo técnico, devidamente paga;
- VIII- cópia do Registro no CREA ou do CRQPF do CAU com documento de identificação com foto do arquiteto, ou Registro no CFT;
- IX- cópia do comprovante de pagamento do ISS, atualizado na data do requerimento, dos profissionais atuantes no processo devidamente cadastrado no Município;
- X- o Termos de Responsabilidade assinados pelos interessados nos termos do art. 5º deste Decreto;



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

XI- cópia preenchida do Termo de Compromisso de Pequeno Gerador de Resíduos da Construção Civil, conforme ANEXO I da Resolução da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Agricultura e Pesca-SEMAP nº 12/2017;

XII-01 (uma) cópia do Projeto Simplificado devidamente assinado contendo:

a) planta de Situação/Implantação indicando:

1. forma e dimensão do terreno e confrontantes conforme matrícula do Registro de Imóveis;
2. dimensão da calçada indicando o rebaixo do meio-fio cotado;
3. planta do perímetro da edificação no térreo, inclusive piscina, contendo as dimensões externas (para possibilitar o cálculo das áreas) e os afastamentos das divisas e alinhamentos; (alterado pelo decreto 3555/2023)
4. indicação de curvas de níveis ou cotas de níveis;
5. localização do sistema de saneamento e reuso de águas pluviais com dimensionamento; (alterado pelo decreto 3555/2023)
6. demarcação da área permeável e revegetada com legenda. (incluído pelo decreto 3555/2023)

b) corte esquemático indicando o número de pavimentos, a altura da construção, do pavimento técnico e do telhado ou platibanda; (alterado pelo decreto 3555/2023)

c) planta de localização ou imagem de satélite identificando o lote com orientação magnética; (alterado pelo decreto 3555/2023)

d) planta dos pavimentos superiores, semienterrado e subsolo; (alterado pelo decreto 3555/2023)

e) quadro de áreas padrão e carimbo padrão, que deverá estar situado no canto inferior direito junto à margem, em todas as pranchas, e quadro de áreas detalhado, quando houver mais de uma unidade no lote;

Parágrafo único. O Projeto Simplificado deverá ser apresentado em prancha única, em formato mínimo A3, e conforme modelo disponibilizado pela Secretaria Municipal de Manutenção da Infraestrutura Urbana e Obas Públicas – SEMOP. (alterado pelo decreto 3555/2023)

Art. 7º Quando da elaboração do projeto regulamentado por este Decreto, deverá ser observado ainda:

I- as projeções de todos aqueles pavimentos que forem distintos entre si; (incluído pelo decreto 3555/2023)

II- as sacadas e varandas em balanço deverão ser anotados de forma distinta na implantação, possibilitando a sua identificação. (incluído pelo decreto 3555/2023)

Parágrafo único A análise do projeto será efetuada pelos Arquitetos, Engenheiros ou técnico em edificações da Secretaria de Manutenção de Infraestrutura Urbana e Obras Públicas, com relação aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pelas normas vigentes, onde serão verificados pelo setor os recuos, afastamentos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e demais parâmetros pertinentes que tratam do uso e ocupação do solo.



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

Art. 8º Poderá ser requerida a migração do processo de aprovação convencional, ainda sem conclusão de aprovação, para o modelo de aprovação simplificada, sendo neste caso necessário juntar solicitação de migração ao processo em trâmite, modelo conforme ANEXO II. (alterado pelo decreto 3555/2023)

Parágrafo único. Caso a migração seja solicitada apenas para o habite-se, ou seja, após a aprovação pela forma convencional, deverá ser juntado além do ANEXO II, os termos do ANEXO I e a documentação descrita no art. 12 (incluído pelo decreto 3555/2023)

Art. 9º Quando necessárias correções, apontadas na análise técnica, o requerente terá no máximo 45 (quarenta e cinco) dias para apresentar o projeto simplificado corrigido.

Parágrafo único. O não cumprimento dos prazos por parte do requerente ocasionará no indeferimento e encaminhamento do processo ao arquivo.

Art. 10. Após a terceira análise da secretaria sobre o projeto simplificado e ainda existindo pendências, o processo será indeferido e será necessário ingressar com um novo pedido.

Art. 11. Estando sanadas todas as exigências decorrentes da análise do projeto, o Projeto Simplificado será aprovado pela Administração Pública e emitido o Alvará de Construção.

Art. 12. Para emissão do habite-se a edificação deverá estar concluída, ou seja, pintada, com os devidos revestimentos, paisagismo concluído, instalações em pleno funcionamento, deverá, também, ser juntada ao processo, o Termo de Solicitação de Certidão de Habite-se, modelo ANEXO III, o relatório fotográfico descrito no art. 6º, V e cumpridas as restrições informadas no Alvará, caso haja.

§ 1º Poderá ser solicitado o habite-se parcial desde que a edificação objeto do habite-se esteja concluída e não compartilhe sistema de saneamento com outras unidades. (incluído pelo decreto 3555/2023)

§ 2º os imóveis inseridos na Zona de Especial Interesse Ambiental- ZEIMA I deverão ser vistoriadas pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Agricultura e Pesca-SEMAP, para emissão do habite-se. (incluído pelo decreto 3555/2023)

Art. 13. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Rio das Ostras, 22 de junho de 2022.

MARCELINO CARLOS DIAS BORBA
Prefeito do Município de Rio das Ostras

ANEXO I



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

DECRETO Nº 3273/2022

**TERMO DE COMPROMISSO
(Proprietário)**

Eu, _____, _____ (nacionalidade),
_____ (estado civil), _____ (profissão),
portador da carteira de identidade nº _____, expedida em ____/____/____, por
_____ (Órgão Expedidor), venho através deste solicitar a aprovação do projeto de arquitetura
para o imóvel situado à Rua _____, Quadra _____, Lote
_____, nº _____, Loteamento _____, Bairro _____ inscrição
municipal nº _____, nos termos da Lei Municipal nº 2695/2022 e Decreto
Municipal nº 3273/2022. Firmo o presente Termo de Compromisso perante o município de Rio das
Ostras, quanto ao conhecimento, atendimento e cumprimento irrestrito das Legislações que versam o
presente pedido, ciente das penalidades administrativas, civis e penais em seu descumprimento.

Lei Municipal nº 2695/2022 “(...)

Art. 3º Os proprietários e responsáveis técnicos pela execução da obra assumirão, quando da
aceitação da obra ou concessão do habite-se, a responsabilidade de ter respeitado o projeto e as
legislações aplicáveis às construções quando da aprovação, durante sua execução, fazendo-o por
auto declaração.

Art. 4º No Licenciamento Simplificado o atendimento às normas edilícias, de saneamento e de
acessibilidade será de inteira responsabilidade do autor, responsável técnico e do proprietário, nos
termos desta Lei.

Art. 5º Verificado o desrespeito às disposições legais nos dados objeto das declarações, projetos e
na execução do projeto, será revogada a aprovação/legalização do imóvel e os Conselhos
Profissionais serão notificados para adoção das medidas no âmbito de suas competências, sem
prejuízo das sanções nas esferas administrativa, civil e penal.

Parágrafo único. Os profissionais que desrespeitarem as normas e tiverem a aprovação/legalização
revogada, ficarão impedidos de utilizar o Licenciamento Simplificado durante 1 (um) ano.

Rio das Ostras, ____ de _____ de _____.

Proprietário

CONTINUAÇÃO DO A N E X O I

DECRETO Nº 3273/2022



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

**TERMO DE COMPROMISSO
(Responsável Técnico)**

Eu, _____, _____ (nacionalidade),
_____ (estado civil), _____ (profissão), portador da carteira
de identidade nº _____, expedida em ____/____/____, por _____ (Órgão
Expedidor), inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob o nº _____, com inscrição no
Órgão de Classe _____ nº _____, na qualidade de contratado pelo (a) proprietário (a)
para ser o responsável técnico pela execução da obra/ pelo laudo técnico do projeto para o imóvel
situado à _____, nº _____, Quadra _____, Lote _____,
Loteamento _____, Bairro _____, inscrição municipal nº _____,
nos termos da Lei Municipal nº 2695/2022 e Decreto Municipal nº
3273/2022. Firmo o presente Termo de Compromisso perante o município de Rio das Ostras, quanto
ao conhecimento, atendimento e cumprimento irrestrito das Legislações que versam o presente
pedido, ciente das penalidades administrativas, civis e penais em seu descumprimento. Para efeitos
do licenciamento ora solicitado, informo que para o imóvel objeto deste, foi expedida a (s) seguinte (s)
ART nº _____ / RRT nº _____ TRT nº _____ junto ao
respectivo conselho.

Lei Municipal n.º 2695/2022: “(...)

Art. 3º Os proprietários e responsáveis técnicos pela execução da obra assumirão, quando da
aceitação da obra ou concessão do habite-se, a responsabilidade de ter respeitado o projeto e as
legislações aplicáveis às construções quando da aprovação, durante sua execução, fazendo-o por
auto declaração.

Art. 4º No Licenciamento Simplificado o atendimento às normas edículas, de saneamento e de
acessibilidade será de inteira responsabilidade do autor, responsável técnico e do proprietário, nos
termos desta Lei.

Art. 5º Verificado o desrespeito às disposições legais nos dados objeto das declarações, projetos e
na execução do projeto, será revogada a aprovação/legalização do imóvel e os Conselhos
Profissionais serão notificados para adoção das medidas no âmbito de suas competências, sem
prejuízo das sanções nas esferas administrativa, civil e penal.

Parágrafo único. Os profissionais que desrespeitarem as normas e tiverem a aprovação/legalização
revogada, ficarão impedidos de utilizar o Licenciamento Simplificado durante 1 (um) ano.

Rio das Ostras, ____ de _____ de _____.

Responsável técnico

CONTINUAÇÃO DO A N E X O I

DECRETO Nº 3273/2022



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

TERMO DE COMPROMISSO
(Autor do projeto)

Eu, _____, _____ (nacionalidade),
_____ (estado civil), _____ (profissão), portador da carteira
de identidade nº _____, expedida em ____/____/____, por _____ (Órgão
Expedidor), inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob o nº _____, com inscrição no
Órgão de Classe _____ nº _____, na qualidade de contratado pelo (a) proprietário (a)
para ser o autor (a) do projeto para o imóvel situado à Rua _____,
Quadra _____, Lote _____, nº _____, Loteamento _____, Bairro
_____, inscrição municipal nº _____, nos termos da Lei Municipal nº
2695/2022 e Decreto Municipal nº 3273/2022. Firmo o presente Termo de Compromisso perante o
município de Rio das Ostras, quanto ao conhecimento, atendimento e cumprimento irrestrito das
Legislações que versam o presente pedido, ciente das penalidades administrativas, civis e penais em
seu descumprimento. Para efeitos do licenciamento ora solicitado, informo que para o imóvel objeto
deste, foi expedida a (s) seguinte (s) ART /RRT/ TRT nº _____ junto ao respectivo
conselho.

Lei Municipal n.º 2695/2022: “(...)

Art. 2º O autor do projeto de arquitetura objeto desta Lei assumirá, perante o Município de Rio das Ostras e a terceiros, a responsabilidade do cumprimento no projeto de todas as legislações referentes ao uso, ocupação, bem como as demais legislações urbanísticas e normas técnicas vigentes na esfera municipal, estadual e federal, por declaração, responsabilizando-se nas esferas administrativa, civil e penal pela veracidade das informações.

(...)

Art. 4º No Licenciamento Simplificado o atendimento às normas edilícias, de saneamento e de acessibilidade será de inteira responsabilidade do autor, responsável técnico e do proprietário, nos termos desta Lei.

Art. 5º Verificado o desrespeito às disposições legais nos dados objeto das declarações, projetos e na execução do projeto, será revogada a aprovação/legalização do imóvel e os Conselhos Profissionais serão notificados para adoção das medidas no âmbito de suas competências, sem prejuízo das sanções nas esferas administrativa, civil e penal.

Parágrafo único. Os profissionais que desrespeitarem as normas e tiverem a aprovação/legalização revogada, ficarão impedidos de utilizar o Licenciamento Simplificado durante 1 (um) ano.

Rio das Ostras, ____ de _____ de _____.

Autor do Projeto

ANEXO II
(alterado pelo decreto 3555/2023)



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

DECRETO Nº 3273/2022

Termo de Solicitação Migração de Processo (Proprietário)

Eu, _____, _____ (nacionalidade),
_____ (estado civil), _____ (profissão),
portador da carteira de identidade nº _____, expedida em ____/____/____, por
_____ (Órgão Expedidor), inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob o nº
_____, na qualidade de proprietário do imóvel situado à Rua
_____, Quadra _____, Lote _____, nº _____, Loteamento
_____, Bairro _____, inscrição municipal nº
_____, cujo projeto de arquitetura encontra-se em tramitação na Secretaria
de Manutenção de Infraestrutura Urbana e Obras Públicas, através do processo administrativo nº
_____/_____, venho solicitar a migração da análise do referido processo para o licenciamento
simplificado nos termos dos Decretos nos 3.273/2022 e 3555/2023, me comprometendo a apresentar
todos os documentos ao referido licenciamento simplificado.

Rio das Ostras, ____ de _____ de _____.

Proprietário

ANEXO III

(alterado pelo decreto 3555/2023)



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

DECRETO Nº 3273/2022

Termo de Solicitação de Certidão de Habite-se

Eu, _____, _____ (nacionalidade), _____
_____ (estado civil), _____ (profissão), portador da
carteira de identidade nº _____, expedida em ____/____/____, por _____
(Órgão Expedidor), inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob o nº _____, na
qualidade de proprietário do imóvel situado a _____, n.º _____,
Quadra _____, Lote _____, Loteamento _____, Bairro _____ venho
em conjunto com o Responsável Técnico pela execução da obra/ pelo laudo técnico
(engenheiro/arquiteto/técnico em edificações) _____, () CREA () CAU () CFT
n.º _____ solicitar a emissão da Certidão de Habite-se da Unidade Privativa Unifamiliar
nº _____ (quando houver mais de uma) objeto do processo de licenciamento aprovado através
do processo administrativo nº _____/_____. Afirmamos que a mesma foi executada
conforme projeto aprovado, respeitando todas as normas edilícias, de saneamento, de acessibilidade
e demais aplicáveis, e encontra-se concluída e apta a receber a respectiva certidão.

Rio das Ostras, _____ de _____ de _____.

Proprietário

Responsável técnico