

Petrópolis, 14 de Julho de 2023.

A Comissão Especial da Câmara Municipal de Petrópolis.

Representada pela diretoria da Siduscon – Sindicato da Construção Civil, Osmar Musse Félix.

Venho apresentar algumas propostas emendas ao Projeto de Lei 31412023, que institui o
Código de Obras e Edificações do Município de Petrópolis.

Atenciosamente;

Fico inteiramente á disposição.



Osmar Musse Félix

Engenheiro Civil

CÓDIGO DE OBRAS

SINDUSCON-PETRÓPOLIS

PRESIDENTE: LUIZ FERNANDO GOMES - ENGENHEIRO CIVIL

DIRETORIA/TESOUREIRO: OSMAR MUSSE FÉLIX - ENGENHEIRO CIVIL

LEI: 3141/2023

CAPÍTULO IV

DO LICENCIAMENTO

Seção I

Art. 22 - Todas as obras, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão da licença, com a emissão do respectivo ALVARÁ pelo órgão municipal competente, conforme as exigências deste capítulo, a partir da solicitação do interessado, instruída em requerimento próprio.

Comentário Siduscon:

Será entregue o alvará no mesmo momento que anexar o comprovante de pagamento da guia de licenciamento? Porque às vezes, há uma demora na sua emissão .

Art. 40 - Para obras não iniciadas os Alvarás terão prazo de validade conforme a categoria do serviço requerido, com sua validade contada a partir da expedição do mesmo, podendo ser renovado por igual período, pagando-se a respectiva taxa de prorrogação de prazo.

§1º - O prazo de validade do Alvará dependerá do tipo e do porte da obra a ser executada, podendo variar de seis meses a quatro anos, conforme ANEXO 2 desta Lei.

Comentário Siduscon:

A validade do alvará poderia contar a partir do momento da autorização supressão de vegetação. A Secretário do Meio Ambiente, solicita o alvará para fazer a vistoria no terreno e emitir a autorização.

Subseção III

Das Obras em Terrenos Acidentados

Art. 38 - São consideradas obras em terrenos acidentados aquelas que apresentam ao menos uma das seguintes características:

- Projetadas sobre terreno que por suas condições topográficas e topológicas exijam obras de estabilização ou drenagem especial;
- Projetadas em terrenos limítrofes, acima ou abaixo, de escarpas, barrancos ou taludes em situação instável;
- Coloque em risco a estabilidade de matacões, blocos de rochas, logradouros ou construções eventualmente exigentes.

§ 1º - Nos terrenos em declive em relação à rua de testada, o nível de implantação da construção para cálculo de gabarito, será contado a partir do nível fixado para o pavimento de acesso. O espaço inferior onde incida a projeção da edificação poderá ser utilizado para construção de outros pavimentos e/ou compartimentos de uso transitório, até 3 (três) pavimentos não computados no gabarito.

§ 2º - Nos terrenos em declive em relação à rua de testada, o nível de implantação da construção para cálculo de gabarito, será contado a partir do nível fixado para o pavimento de acesso. O espaço inferior onde incida a projeção da edificação poderá ser utilizado para construção de unidades residenciais multifamiliares, até 3 (três) pavimentos não serão computadas no gabarito.

§ 3º - As considerações estabelecidas nos parágrafos anteriores só serão aplicáveis nos terrenos que não possuam outra testada livre.

Comentário Siduscon:

Poderia ser permitido em ambas as testadas.

Seção IV

Da Conclusão e Entrega das Obras

Subseção I Do Habite-se

Seção III

Art. 43 - Nenhuma edificação poderá obter o respectivo Habite-se, sem que seja procedida vistoria pelo órgão municipal competente.

Comentário Siduscon:

Uma possível solução para acelerar os processos de vistoria seria criar um sistema de inspeções online, por meio de um aplicativo. Um exemplo de como isso poderia funcionar é o caso da emissão do certificado do corpo de bombeiros, que é feita de forma online, com a assinatura do técnico responsável, fotos e outros documentos.

Art. 44 - Após a conclusão das obras, deverá ser solicitada pelo responsável técnico, pelo requerente ou por seu representante legal, a vistoria para a concessão da certidão de Habite-se.

Parágrafo único. A solicitação de Habite-se deve ser anexada no próprio processo de licenciamento e obrigatoriamente acompanhada de:

- I - Declaração do autor do projeto e/ou do responsável técnico pela execução da obra de que a obra se encontra conforme o projeto aprovado;
- II - Certificados de aprovação com a liberação das instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias, do sistema contra incêndio e pânico, nos casos enquadrados em lei, fornecidos, pelos órgãos municipais competentes e pelo corpo de bombeiros, respectivamente;
- III - Certificado de entrega e funcionamento dos elevadores e escadas rolantes, quando cabível, e fornecida pela empresa instaladora.

Comentário Siduscon:

Não ficou claro para qual tamanho de obra será solicitado o item II e III. Atualmente, apenas os empreendimentos de maior porte precisam apresentar documentos que comprovem a vistoria de drenagem, esgoto, água potável e certificado do Corpo de Bombeiros. Quanto aos elevadores, a construtora e o responsável técnico devem garantir o funcionamento interno dos mesmos, sem a necessidade do município intervir. O município deve agilizar os processos e evitar exigências desnecessárias que possam atrasar ou inviabilizar os projetos. Esse certificado de elétrica, como seria

exigido? Será feito pelo próprio responsável técnico através de uma ART? Não ficou claro.

Se o assunto for a ligação de energia, a concessionária do fornecimento deveria ser a responsável e estar escrito isso no código de obras. No entanto, há um problema sério na Enel em relação à aprovação de projetos de energia e seu fornecimento. O processo é muito demorado. Como eu mencionei, não ficou claro o que seria essa entrega do certificado.

CAPÍTULO V

Da Execução e Segurança das Obras

Seção 1

Do Início das Obras

Art. 56 - São atividades que caracterizam o início das obras: I - Obra de Edificações:

- a. preparo do terreno;
- b. abertura de cavas para fundações;
- c. início de execução de fundações superficiais. II - Obras

Gerais:

- a. delimitação do espaço da obra e de seu canteiro;
- b. preparo do terreno;
- c. disposição de sinalização, máquinas, equipamentos e material de obra no imóvel.

Comentário Siduscon:

O item "disposição de sinalização, máquinas, equipamentos e material de obra no imóvel" deve ser excluído do artigo. Acredito que se já foi feito o pagamento da taxa de licenciamento e aprovação do projeto, mesmo não recebendo o alvará, pois demora ainda uns dias para seu recebimento. Não pode ter impedimento de mobilizar o material e equipamentos até a sua emissão.

Seção X

Das Instalações Prediais

Subseção I

Das Instalações de Água e Esgoto

Art. 158 - As novas edificações ou empreendimentos com área construída superior a 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) deverão ser dotadas de instalação destinada a receber sistema de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar, quando destinadas a:

- I uso residencial multifamiliar em grupamentos verticais ou horizontais agrupados;
- II - uso não residencial em instalações para vestiário e banho;
- III - qualquer uso, em instalações de piscina de água aquecida.

§ 1º - O sistema de instalações hidráulicas e os equipamentos de aquecimento de água por energia solar devem ser dimensionados para atender, no mínimo, 40% (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento da água.

§ 2º - O disposto neste artigo não se aplica às edificações nas quais seja tecnicamente inviável alcançar as condições que correspondam ao percentual mínimo da demanda anual de energia com o aquecimento de água por energia solar. Para a comprovação da inviabilidade técnica deverá ser apresentado laudo emitido por profissional habilitado com a respectiva ART ou RRT.

Comentário Siduscon:

A adoção de um sistema de energia solar deveria levar em conta a necessidade e a viabilidade de cada empreendimento. O investimento inicial para instalar painéis solares é elevado e pode inviabilizar projetos voltados para faixas de renda mais baixas. Portanto, acredito que essa decisão deva ser tomada com base em uma análise criteriosa dos custos e benefícios envolvidos.

Seção XI

Das Edificações Residenciais Multifamiliares

Art. 172 - As unidades residenciais autônomas, de edificações multifamiliares, verticais ou horizontais, e de grupamentos residenciais serão compostas por, no mínimo, 1 (um) compartimentos de permanência prolongada, 1 (um) banheiro, com área total construída igual ou maior que 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados).

Art. 174 - As unidades habitacionais autônomas dos hotéis- residência terão área total construída igual ou maior que 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados).

Comentário Siduscon:

Acho que é uma ótima ideia permitir hotéis-residência, pois vejo que há uma demanda por moradias nesse estilo. No entanto, acho que seria melhor não limitar a metragem. Há hotéis-residência nos grandes centros, como em São Paulo, onde existem flats com área de 10m², que são uma tendência em todo estado em desenvolvimento.

10 m² em SP por R\$ 200 mil, casa mais estreita de Londres, 3 m² na Coreia do Sul: como é morar em pouco espaço nas grandes cidades

Alta de preços em metrópoles faz moradores, principalmente os mais jovens, buscarem espaços pequenos em áreas centrais, no lugar de imóveis grandes que demandam mais tempo de locomoção até o centro.

Portal G1 – 19/01/2023

Uma das tendências mais fortes no mercado imobiliário mundial é a de apartamentos com metragens reduzidas e áreas sociais ampliadas. Esses imóveis oferecem aos moradores uma série de facilidades e serviços integrados, como coworking, academia, espaços compartilhados, lavanderia, cafeteria, restaurante, entre outros. Essa proposta atende às necessidades de um público que busca praticidade, conveniência e qualidade de vida, como pessoas que moram sozinhas ou casais sem filhos, que valorizam o uso compartilhado de recursos e o convívio com a comunidade. Além disso, esses apartamentos são ideais para quem deseja

alugar por temporada, pois têm um tamanho similar ao de quartos de hotel e podem gerar uma boa renda extra.

Uma possível forma de otimizar o espaço urbano e oferecer mais opções de moradia seria mesclar em blocos, dois tipos de moradia, apartamento e flats. Assim, seria possível atender dois públicos diferentes, que buscam conforto, praticidade e segurança. Os apartamentos seriam destinados a famílias ou pessoas que desejam mais espaço e privacidade, enquanto os flats seriam ideais para quem procura uma acomodação temporária ou compartilhada, com serviços inclusos e facilidades de locomoção.

Seção XX

Das Guaritas, depósitos de lixo e abrigos de medidores de energia e gás

Art. 216 - Admite-se a construção de guarita destinada à cabine de segurança, dispensada do cálculo da área total edificada e da taxa de ocupação, desde que com área máxima construída até 10 m² (dez metros quadrados).

Comentário Siduscon:

Poderia incluir que é permitido a construção de cabine de segurança em terrenos que estão com empreendimentos em fase de licenciamento, com o objetivo de garantir a segurança, desde que sejam observados os recuos, com área máxima construída de até 10m², com emissão de responsabilidade técnica.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Atualmente, não existe um prazo para o técnico analisar uma exigência. Deveria ser incluído um limite de 30 dias para ser analisado e respondido, dependendo da complexidade da exigência e porte do empreendimento. Diminuiria a demora com a aprovação dos projetos e gera empregos. A construção civil é um setor importante para o desenvolvimento econômico e social da cidade. Ela cria oportunidades de trabalho diretas e indiretas, movimentando o mercado imobiliário e estimula o consumo de materiais e serviços. Com um maior número de projetos aprovados, a construção civil

contribui para o crescimento da renda, do emprego e da qualidade de vida da população.

A demora e a complexidade de aprovação é o grande vilão da cidade. Esse processo burocrático dificulta o desenvolvimento urbano, gera custos elevados e desestimula os investidores. Uma cidade que quer crescer e se modernizar precisa de agilidade e eficiência na gestão pública. Por isso, é necessário simplificar e desburocratizar os procedimentos de licenciamento e deixar somente que é a aprovação do projeto de drenagem e de arquitetura focado na Lupos.

- O técnico que analisa o projeto tem um papel importante, mas não deve ser sobrecarregado com exigências que já são regulamentadas por outras instâncias. Questões como eficiência energética, sustentabilidade, acessibilidade e material usado estão sujeitas a normas de desempenho e acessibilidade que devem ser seguidas pelo profissional responsável pelo projeto. A prefeitura, por sua vez, deve se concentrar em verificar os aspectos urbanísticos do projeto, como os acessos, os afastamentos, o gabarito, o número de pavimentos e de apartamentos, e o que diz respeito à Lupos. Implantar um sistema de aprovação online, fácil e dinâmica, já foi adotado por várias cidades e transfere a responsabilidade para o técnico habilitado, sem comprometer a qualidade do projeto.



Aprovação Digital de Projetos Arquitetônicos
SEMADUR - Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano

[Principal](#) [Downloads](#) [Acesso ao Aprovação Digital](#) [Sobre o Aprovação Digital](#) [Site da SEMADUR](#) [Site da Prefeitura](#)



**ALVARÁ
IMEDIATO**

**ATENÇÃO PROFISSIONAL DA ÁREA
DE CONSTRUÇÃO CIVIL**
Estamos aprimorando nossos serviços!

CLIQUE AQUI PARA ACESSAR O ALVARÁ IMEDIATO



Exemplo de aprovação rápida da prefeitura de Mato Grosso do Sul

Sistema eficiente e ágil

Avenida Dom Pedro I, n° 579, Centro, Petrópolis - RJ

Princípios fundamentais como sugestões para o Código de Obras e Edificações de Petrópolis – RJ.

Texto escrito por: Arq. e Urb. Ricardo Coura

O Código de Obras e Edificações de Petrópolis (COEP) é um importante instrumento que regulamenta os processos de licenciamento e construção na cidade. Visando um futuro mais eficiente e facilitador, algumas sugestões são essenciais para aprimorar esse código e garantir um desenvolvimento urbano sustentável e harmonioso para o município.

A primeira sugestão é buscar constantemente a simplificação e agilidade nos processos de licenciamento. Isso pode ser alcançado através de uma revisão periódica do código, identificando áreas que possam ser desburocratizadas. É necessário encontrar maneiras de facilitar tanto para os cidadãos quanto para os técnicos envolvidos no licenciamento de edificações, promovendo um ambiente mais favorável ao crescimento da cidade.

Outro ponto importante é fortalecer a transparência e a participação pública no processo de licenciamento. Para isso, é recomendado incentivar a realização de consultas públicas e audiências, de forma a envolver os cidadãos e as partes interessadas na tomada de decisões relacionadas às edificações e ao urbanismo. Ao garantir a participação ativa da população, promove-se uma cidade mais democrática, onde as decisões são tomadas levando em consideração os interesses de todos.

Além disso, investir em tecnologia e informatização dos procedimentos é crucial para agilizar e tornar mais eficiente o processo de licenciamento. A implementação de sistemas eletrônicos de tramitação e análise de projetos pode reduzir ainda mais os prazos, garantindo maior eficiência no processo. A digitalização de documentos e a integração de bases de dados também facilitam o acesso à informação e permitem um acompanhamento transparente e eficaz por parte dos cidadãos e dos profissionais envolvidos.

Em suma, o futuro do Código de Obras e Edificações de Petrópolis é promissor. Com a adoção dessas sugestões, será possível criar um ambiente construtivo favorável ao desenvolvimento da cidade, garantindo padrões de qualidade, segurança e

sustentabilidade nas edificações. Através do compromisso contínuo com a simplificação, transparência e uso de tecnologia, Petrópolis poderá ter uma moderna e eficiente, impulsionando o crescimento e o bem-estar de seus cidadãos.



OSMAR MUSSE FÉLIX