



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU

Cabo Frio, 23 de setembro de 2021.

ATA DO SEMINÁRIO TEMÁTICO DE REVISÃO DAS LEIS COMPLEMENTARES: CÓDIGO DE OBRAS

Aos vinte e três dias do mês de setembro do ano de 2021, no Gabinete da Secretária Municipal de Desenvolvimento e Planejamento Urbano do Município de Cabo Frio, estiveram presentes Dhanyelle Gomes, Secretária Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e Rafael Trindade, Secretário Adjunto de Assuntos Urbanísticos para conduzir o seminário que foi transmitido online via facebook da prefeitura e aberto para participação de todos os munícipes. Às 14:45h a Secretária iniciou o seminário agradecendo a presença e contribuições recebidas e dando boas-vindas a todos, apresenta a convidada, a arquiteta Elizabeth Peralta e passa a palavra para Rafael Trindade iniciar a apresentação. Rafael Trindade cumprimenta a todos e endossa os agradecimentos da Secretária e anuncia que o CONSEPLA aprovou a minuta de lei de parcelamento do solo urbano no dia anterior e reforça a importância da colaboração dos arquitetos e engenheiros da sociedade civil na revisão do código de obras municipal e informa que a minuta está disponível no site desde 15/08/2021 e as contribuições serão recebidas até o dia 30/09/2021 e inicia a apresentação e lista os 9 títulos da minuta do projeto de lei, que são: Título I – Disposições Preliminares; Título II – Licenciamento; Título III – Da Execução e Segurança das Obras; Título IV – Edificações; Título V – Instalações das Edificações; Título VI – Classificação da Edificação; Título VII – Dos Compartimentos; Título VIII – Penalidades; Título IX – Disposições Finais e Transitórias seguido dos Anexos, bem como seus respectivos capítulos e explanou sobre o conteúdo de cada um deles. Ao final da apresentação passa a palavra para Elizabeth Peralta que contribui contando sobre sua trajetória como arquiteta na PMCF e a importância da revisão das leis. Dhanyelle Gomes agradece a participação de Elizabeth Peralta e devolve a palavra para Rafael Trindade para que apresente as contribuições que já foram recebidas. Rafael Trindade inicia discorrendo sobre as particularidades que envolvem o código de obras do município e lista as contribuições recebidas. A ADOF solicitou que fosse incluído o conceito de instalação provisória, associado ao um limite temporal de permanência da construção e não a técnica construtiva. Marcos Tavares cita uma situação vivenciada envolvendo estrutura temporária e sugere uma adequação do texto da minuta para esclarecer sobre a técnica construtiva. O Rodrigo Antunes Ribeiro enviou uma colaboração para que fosse incluído o conceito de multipropriedade, que está cada vez mais frequente em cidades turísticas. Rafael Trindade esclarece que o código de obras trata da edificação em si e não abarca as questões de propriedade, porém o conceito foi incluído e na seção de edificações é citado que esta categoria de titularidade é regida pelo código civil. O IPHAN solicitou a inclusão do conceito de pavimento técnico estabelecendo altura e taxa de ocupação. A ADOF solicitou a inclusão do dispositivo de multa sobre a responsabilidade do proprietário na conservação de muros e fachadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU

Daniel Peralta questiona sobre a responsabilidade da conservação das calçadas. Rafael Trindade esclarece informando que se encontram no mesmo dispositivo. Daniel Peralta acrescenta que é um tema sensível quanto a acessibilidade, pois cada proprietário faz a calçada conforme necessidade particular, inclusive as rampas para acesso ao lote e a dificuldade de regulamentar parâmetros. Anne Apicello esclarece que o município possui legislação que regulamente e que o manual de calçadas em breve entrará em vigor e está alinhado com a NBR9050, garantindo a acessibilidade das calçadas. Daniel Peralta questiona a fiscalização e Rafael Trindade informa que a regulamentação do gabarito em relação ao nível da calçada tende a mitigar esta questão. Anne Apicello acrescenta que na minuta de lei do código de obras é solicitado que seja apresentado o projeto de acesso ao lote. A ADFUND solicitou que fosse incluída a dispensa de ART/RRT para edifícios públicos, o que já é previsto na lei federal par REURB. Marcos Tavares pergunta se o licenciamento de instalação provisória se aplica ao canteiro de obras, Rafael Trindade responde que se a obra já estiver licenciada, não é necessário abrir processo específico para o canteiro. Rafael Trindade fala sobre o conceito de emissão e renovação de licença. A obra é dada como iniciada a partir do início da execução da fundação com o prazo mínimo de 6 meses com validade de 1 ano, podendo ser renovada conforme seção de renovação. Renato Marins retoma a pauta das calçadas, sugerindo que seja fixado um padrão de materiais a serem utilizados, e exemplifica a dificuldade de manutenção e a falta de acessibilidade das calçadas de pedra portuguesa e diz que gostaria de discutir o tema garagens. Anne Apicello informa que PMCF tem uma parceria com a FIRJAN para elaboração do manual de calçadas, onde os materiais são definidos. Pastor Marcos questiona a aplicabilidade do manual de calçadas. Anne Apicello esclarece que o manual traz a responsabilidade para os proprietários dos lotes, e o responsável técnico do projeto deve estar ciente que a calçada deve seguir o padrão estabelecido pela legislação. Daniel Peralta questiona se a determinação da locação dos postes está prevista na minuta. Rafael Trindade responde que o código de obras estabelece a divisão da calçada em faixa de acesso ao lote, faixa livre e faixa de serviço e que esta última é destinada para instalação de postes, e que no caso de esquina existe um raio de curvatura limite para essas instalações. Daniel Peralta pondera que em calçadas de 1,50m de largura isso não seria viável. Anne Apicello esclarece que em locais já estabelecidos e com calçadas estreitas não será possível tratar a calçada como acessível, porém, serão estabelecidas rotas alternativas de acessibilidade e que casos específicos serão analisados nas suas particularidades. Daniel Peralta pontua que a localização de árvores e postes por vezes podem inviabilizar um projeto. Rafael Trindade lê um trecho da minuta que informa que os acessos ao lote não podem ser feitos pela esquina. Daniel Peralta pontua que deveria ser estabelecido que os postes devem ser locados nas divisas dos lotes, Anne Apicello informa que este tema deve ser abordado na lei de parcelamento e não no código de obras, que o projeto de loteamento deve prever essa locação. Pastor Marcos pergunta se este critério está alinhado com o padrão da ENEL. Rafael Trindade explica que esta locação deve estar prevista no projeto de

Praça Tiradentes s/n° - Centro - Cabo Frio – RJ - CEP: 28908-290
cogepla@cabofrio.rj.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU

loteamento e que o loteador deve apresentar o projeto a ENEL para aprovação. Daniel Peralta questiona sobre o aumento de rede, Rafael Trindade responde que a concessionária terá que respeitar a regulação mínima estabelecida no código de obras, que é usar a faixa de serviço, porém, se esta exigência for para áreas onde a calçada não prevê essa faixa, o que pode ser feito é mapear essas áreas da cidade e prever afastamento frontal maior para possível ampliação do passeio. Daniel Peralta exemplifica com um caso de um morador que teria um poste instalado em frente ao acesso ao seu lote, e que isso só não aconteceu porque o mesmo impediu a instalação. Anne Apicello pondera que esta situação específica é entre o proprietário do lote e a concessionária. Pastor Marcos também exemplifica um caso de movimentação de poste, que foi tratado entre o proprietário do lote e a concessionária, e que a calçada tinha 0,70m. Rafael Trindade diz que em situações como essa não há como prever acessibilidade e que medidas paliativas deverão ser tomadas. Pastor Marcos solicita que conste no código que a possibilidade de medidas paliativas para orientação dos fiscais em face a situações extremas. Rafael Trindade apoia, agradece e prossegue com o tema licença de construção. Informa que depois da emissão inicial a renovação de licença terá um prazo mínimo de 3 meses com validade máxima de 1 ano, podendo essa renovação ser feita no máximo por 2 vezes. Caso o proprietário não possa concluir a obra nos prazos estabelecidos, existe artigo específico que trata da paralização de obra e fala da importância da solicitação de paralização para que o tempo de licença seja interrompido. Fernando Frauches questiona sobre a limitação do número de renovações de licença, que isso pode prejudicar o mercado da construção civil e o requerente particular, que entende a limitação temporal para aprovação de projeto, porém é temerário quanto as limitações de renovação de licenças e diz que o estatuto da cidade já prevê medidas quanto ao tempo de paralização e/ou abandono de obra. Rafael Trindade diz que a intenção foi criar formas de mitigar as obras inacabadas na cidade em curto prazo, já que os instrumentos do estatuto da cidade demandam mais tempo para serem aplicados. Fernando Frauches questiona que se o requerente não conseguir terminar a obra no prazo máximo de 2 renovações ele não poderá terminar a obra, e só então o Poder Público aplicará sanções, ao seu ver isto pode ser feito antes. Pastor Marcos pontua que a fiscalização da obra seria mais eficaz que a proibição. Rafael Trindade informa que existe a ferramenta de solicitação de paralização de obra, que antes da licença vencer o requerente pode solicitar. Fernando Frauches diz que uma pessoa física raramente consegue terminar uma construção em 6 meses ou 1 ano, e que a limitação de emissão de licença pode tornar uma obra legal em ilegal. Pastor Marcos reforça que a fiscalização deve ser mais presente. Rafael Trindade agradece a contribuição e se compromete a reestudar este assunto. Fernando Frauches se coloca à disposição para contribuir. Rafael Trindade fala sobre a necessidade de fotografia do imóvel para emissão do habite-se do imóvel e solicita opinião dos presentes sobre o horário de uso de perfuratriz, bate-estacas, serras e martelões, um participante diz que o que está previsto na minuta está compatível com a lei do municipal do silêncio. Fernando Frauches questiona sobre os feriados e os



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU

presentes discutem sobre circulação do maquinário, porte das máquinas e questões condominiais e chegam a conclusão do uso permitido de segunda à sexta de 08h00m às 18h00m e de 08h00m às 12h00m aos sábados, não sendo permitido o uso em domingos, feriados e sábados que precedem feriados às segundas e que antecedam a feriados as sextas. Rafael Trindade prossegue explicando sobre a abertura de vão para o lote vizinho em caso de terraços e que a minuta do código prevê que o terraço pode ser colado mas deve ter vedação para o lote vizinho. Daniel Peralta questiona sobre as sanções em caso de não atendimento ao código. Rafael Trindade responde que a minuta prevê a seção de penalidades e retoma abordando tema esgotamento sanitário e lê todo o artigo 234. Marcos Tavares se pronuncia informando que a ASAERLA enviou uma colaboração sobre este tema em setembro de 2020 e a mesma não foi considerada na minuta e informa que usar a norma 9077 como parâmetro para dimensionamento de esgoto é inviável. Quanto ao afastamento do sistema de esgoto à 1,50m da divisa do lote, pondera que pode ser inviabilizado quando se tratar de ½ lote. Rafael Trindade informa que entrará em contato com a ASAERLA, DESANOP e SEMASA para reaver esta colaboração e a questão da NBR. Pastor Marcos pontua que existem lugares onde a coleta de esgoto e pluvial são compartilhadas e fora do lote. Rafael Trindade explica que essa prática é proibida e acrescenta que a fiscalização solicitou vistoria prévia do sistema, e que esta foi acrescida no artigo 235. Informa também que a minuta prevê que o descarte de água pluvial pode ser feito por de baixo da calçada até a via desde que o proprietário recomponha a calçada mantendo a acessibilidade da mesma. Gustavo Rosa exemplifica uma situação edificação com piscina em meio lote que foi inviabilizada por conta do afastamento do sistema e sugere que em casos assim seja permitido um afastamento menor com impermeabilização do sistema. Rafael Trindade pontua que este afastamento é previsto em NBR. Marcos Tavares questiona que na minuta a ligação a rede pública de esgoto deve ser solicitada ao poder municipal e sugere que mude o texto para “poder municipal ou concessionária”. Pastor Marcos informa uma situação vivida na qual o poder público e a concessionária não entravam num consenso quanto a responsabilidade. Rafael Trindade diz que esta é uma questão contratual e que já existe uma comissão analisando ao assunto da qual ele faz parte e levará a situação mencionada a comissão. Rafael Trindade prossegue com a contribuição do Rinaldo sobre altura máxima de jirau de loja, está sendo proposto altura máxima para lojas, uma vez que o jirau terá o benefício de não ser computado no índice de aproveitamento. A minuta prevê 5,00m, porém o arquiteto questionou que as vigas interfeririam na altura livre e sugeriu 5,50m. Rafael Trindade abre para discussão dos presentes. Marcos Tavares considera 5,50m pouco e sugere 6,00m, levando em conta que fica a cargo do projetista a divisão dos demais pavimentos, uma vez que a altura máxima da edificação deve ser respeitada. Rafael Trindade prossegue explicando as medidas de sustentabilidade e como poderão gerar benefícios ao proprietário em algumas regiões da cidade. Prossegue informando a correção da classificação de despensas e closets que não precisarão de ventilação e iluminação natural. Gustavo Rosa questiona se telhado verde



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU

está incluído nas medidas de sustentabilidade e Rafael Trindade informa que sim e inicia a seção de penalidades e lista algumas. Pastor Marcos questiona a logística da fiscalização e multa de obras paralisadas e demolições de bem público sem publicação em diário oficial. Anne Apicello orienta que no caso de demolição de bens públicos ele deve procurar a ouvidoria, por não se tratar de tema de código de obras. Rafael Trindade responde a uma mensagem enviada no Facebook da prefeitura sobre o horário do uso de equipamentos de obra, foi sugerido que obedeça a lei de condomínio. Rafael esclarece que o município não pode regular questões condominiais e que as leis do condomínio devem ser iguais ou mais restritivas que as municipais e lê uma contribuição que sugere o fornecimento de plantas populares, e informa que está prática já está prevista na minuta do Plano Diretor. Responde a Ana Luiza Cordeiro sobre o uso de mesas e cadeiras na calçada informando que é tema de código de postura. Responde a Marta Rocha que questiona sobre IPTU verde, informando que existem as medidas de sustentabilidade que pode ser considerado para tal, mas que IPTU verde não é matéria do código de obras. Responde a FIRJAN que solicita que sejam retirados os anos das normas quando mencionadas no código, para que a lei não fique obsoleta toda vez que a norma for atualizada, Rafael Trindade informa que já foi corrigido agradece a todos e solicita que demais colaborações sejam encaminhadas a ADURB pelo e-mail planodiretor@cabofrio.rj.gov.br e passa a palavra para Secretária para as considerações finais. Dhanyelle Gomes agradece a participação de todos e encerra o seminário às 17:03h.

