

MANUAL PARA LICENCIAMENTO DE PROJETOS DE CONSTRUÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Este manual se destina a orientação dos profissionais que pretendem aprovar projetos incluídos no Programa MCMV, visando minimizar o tempo total de licenciamento. Contém ainda informações quanto a legislação geral e específica necessária para elaboração dos projetos.

Para consulta das informações mencionadas neste manual, a página da SMU no site da PCRJ, disponibiliza, entre outros:

- Um sistema de busca de legislação pelo link “busca fácil”
- Informações de zoneamento pelo link “Legislação bairro a bairro”. [VEJA ONDE CLICANDO AQUI.](#)

Consta desta cartilha um “check list” para auxiliar o profissional na conferência dos itens que devem constar no projeto de licenciamento.

São considerados Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social aqueles reconhecidos pela Secretaria Municipal de Habitação, como inseridos na Política Habitacional Municipal, Estadual ou Federal, destinados a população com renda de até 10 salários-mínimos.

Após o enquadramento na SMH, os processos referentes a MCMV deverão ser formalizados no protocolo da U/CGPE- Av. Afonso Cavalcanti 455/10º andar e serão analisados e aprovados na U/CGPE/CLE/GPH- Gerência de Projetos Habitacionais.

1. Documentação para formalizar o processo de licenciamento:

- 1.1 Requerimento On Line (incluir inscrição imobiliária, quando houver);
- 1.2 Comprovante de pagamento do DARM-RIO (Documento de Arrecadação Municipal) referente a 50% da taxa da licença;
- 1.3 Projeto de arquitetura em uma via;
- 1.4 Ficha de enquadramento na SMH (Imóveis na AP5);
- 1.5 RGI e/ou PAL;
- 1.6 Declaração do empreendedor de que o empreendimento está incluído em programa vinculado à política habitacional municipal, estadual ou federal, informando o valor de venda do imóvel e a faixa de renda a ser atendida;

- 1.7 Planta indicativa com os equipamentos públicos de saúde, educação e transporte público existentes num raio de 1.000 (um mil) metros; (também em meio digital);
- 1.8 Documentação dos Profissionais Responsáveis (CREA ou CAU);
- 1.9 Documentação do proprietário e/ou procurador;

2. Documentação a ser apresentada para licença (quando couber):

- 2.1 Projeto visado pela GEO RIO (encostas e áreas suscetíveis);
- 2.2 Projeto visado pelo Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH);
- 2.3 Patrimônio Federal (IPHAN) e Estadual (INEPAC);
- 2.4 Projeto visado pela Rio Águas (FNA/ greide e galerias);
- 2.5 Projeto visado pela Foz Águas (AP5);
- 2.6 Termo de investidura (F/SPA);
- 2.7 Licença de demolição;
- 2.8 Levantamento topográfico;

3. Outros documentos a serem obtidos para início ou durante a obra (quando couber):

- 3.1 DPA e DPE;
- 3.2 LMP da SMAC;
- 3.3 Parecer e projeto visado pela CET RIO;
- 3.4 Licença de demolição;
- 3.5 Licença das obras de urbanização de logradouro e via interna;
- 3.6 Comprovação de doação de Lote de equipamento urbano;
- 3.7 Aprovação do Projeto de Remembramento, Desmembramento ou Loteamento (PAL);

4. Legislação Aplicável

- 4.1 Legislação urbanística e edilícia (disponível no site da SMU) [VEJA ONDE CLICANDO AQUI.](#)
- 4.2 Legislação de Proteção Ambiental (SMAC)
- 4.3 Legislação Específica: [VEJA ONDE CLICANDO AQUI.](#)
 - Lei Complementar nº 97/2009- *Normas relativas a edificações e grupamentos de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal*
 - Decreto nº 30.912/2009- *Regulamenta dispositivos da Lei Complementar nº 97/2009*

- Lei 5065/2009 - *Concede isenção e redução do ISS para construção e reforma de empreendimentos habitacionais de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal, e do ITBI para a aquisição dos correspondentes imóveis.*
- Lei 5066/2009- *Concede remissão de créditos tributários do IPTU para imóveis destinados a programas habitacionais de interesse social.*
- Decreto nº 31.084/2009 - *Regulamenta dispositivos da Lei Complementar n.º 97/ 2009, e altera o Decreto n.º 30.912/2009.*
- Decreto nº31.137/2009- *Constitui Comissão para análise e aprovação dos projetos incluídos no Plano Nacional de Habitação - "Minha Casa, Minha Vida" e estabelece prazos.*
- Decreto nº 32.555/200- *Permite que o projeto do dispositivo de tratamento de esgoto dos empreendimentos localizados na AP-5 e licenciados com os benefícios da LC nº 97/2009 e sua respectiva aceitação pela Rio-Águas sejam apresentados até a concessão do habite-se.*
- Decreto nº 33.016/2010- *Determina que na licença de construção dos empreendimentos beneficiados pela Lei Complementar n.º 97/2009, deverá constar a que faixa de renda se destina o empreendimento e o seu valor máximo de comercialização.*
- Decreto nº33.072/2010- *Regulamenta colocação de placa para identificação dos empreendimentos de interesse social vinculados à Política Habitacional.*
- Decreto nº33.642/2011- *Determina que para obtenção dos benefícios da LC nº 97/2009 e das Leis 5065/2009 e 5066/2009, 70% das unidades deverão atender ao valor máximo de aquisição ou venda definido pelo Governo Federal.*
- Decreto nº36.960/2013- *Define as áreas e as condições adequadas para implantação dos empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional na AP-5.*
- Decreto nº37.222/2013- *Dispõe sobre a aplicação dos incisos II e III do art. 6º da LC n.º 97/2009 definindo o cálculo do custo total do empreendimento para atendimento ao art. 133º e 134º do Regulamento de Zoneamento (pagamento de escola).*
- Decreto nº42.161/2016- *Dá nova redação ao art. 1º do Decr. 31084/2009 e define a área útil mínima das unidades.*
- Consultar ainda : Portarias do Ministério das Cidades nº 325/2011, 363/2011, 465/2011, 14/2012, 146/2016;

5 . Projeto de arquitetura:

Os projetos deverão ser apresentados em 1 jogo de cópias contendo no mínimo: planta de situação, plantas baixas de todos os pavimentos, inclusive do telhado, 2 (dois) cortes e fachadas; **ENTENDA MELHOR CLICANDO AQUI.**

5.1- Informações que devem constar da Planta de Situação:

- Indicar a posição do(s) logradouro(s), alinhamento, indicação do número do PAA, afastamento frontal, limite máximo de profundidade, área coletiva, afastamentos das divisas e entre edificações, dimensões dos PVI's e PV's;
- indicação dos imóveis confrontantes e suas respectivas numerações (quando houver);
- dimensões do terreno conforme Registro de Imóveis, ou de acordo com o PAL , ou as medidas locais quando houver divergência;
- cotas da projeção da(s) edificação(ões);
- indicação da projeção de varandas e sacadas balanceadas;
- RN do meio-fio do logradouro na testada do terreno;
- Declaração de Rios, Valas e Canais
- Termo de responsabilidade civil e profissional (Decr. 37918/2013);
- Termo de responsabilidade (Decr. 10426/1991)
- Termo de responsabilidade (Anexo I do Decr. 16721/1998- quadro de áreas)
- Declaração de área de suscetibilidade a acidentes geotécnicos (Decr. 33534/2011)
- Declaração de demolição
- Declaração de adaptações arquitetônicas (Decr. 22705/2003)
- Declaração de bota fora
- Quadro de áreas conforme modelo anexo. No caso de tratar-se de grupamento de edificações, as informações referentes às edificações deverão ser indicadas por bloco.

5.2- Informações que devem constar nas plantas baixas:

- cota de soleira da edificação em relação ao RN ; área de estacionamento; declividade das rampas (pavimento térreo):
- área de construção do pavimento (incluída as áreas de varandas e/ou sacadas);
- área útil das unidades residenciais (excluída a área de varandas e/ou sacadas); área útil total de unidades residenciais ;
- indicação das caixas d'água e do telhado (planta de telhado);

OBS.:Os desenhos deverão indicar os usos, dimensões e áreas úteis dos compartimentos e unidades, os vãos de iluminação e ventilação, bem como do sistema de ventilação mecânica se for o caso,que poderão ser indicadas no próprio desenho ou relacionadas à parte.

5.3- Informações que devem constar nos cortes:

- altura total da edificação incluindo o telhado e altura máxima permitida, quando for o caso;
- pés direitos dos compartimentos e espessuras das lajes;
- altura das platibandas ao nível do telhado;
- perfil natural do terreno;
- nível do meio-fio do terreno (RN) e cota de soleira da edificação em relação ao RN.

5.4- Modelos

Quadro de áreas:

Área do lote:.....m2.		
Área de recuo:.....m2		
Área remanescente:.....m2		
RN local: m		
Cota de soleira da edificação: .m		
Edificação afastada ou não das divisas:.....		
Área livre do lote: exigida.....%m2		projetada%m2
Altura total da edificação: permitidam		Projetada... .m
Cálculo da ATE: permitida:.....m2		projetada:.....m2
Afastamentos mínimos exigidos:	frontalm	das divisasm
Afastamentos projetados:	frontalm	das divisasm
Número de unidades:Unidades residenciais		
Estacionamento de veículos:		
Número de vagas exigidas:		Número de vagas projetadas:
Volume do lixo: Cálculos..... litros		
Sistema projetado..com capacidade paralitros		
Caixa d'água: volume exigido.....m3		volume projetado.....m3
Área de recreação infantil: mínima exigida m ²		projetadam ²

Exemplo de quadro de áreas :

Pavimentos	Bloco 1	Bloco 2	Bloco n	Edículas	Totais
Subsolo					
Térreo/ 1ºpav.					
Tipo					
Telhado					
Total (m2)					
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (ATC) m2					

Modelo do título do projeto:

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO (OU SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO APROVADO OU MODIFICAÇÃO DE PROJETO APROVADO) DE EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (OU GRUPAMENTO DE EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES), SITUADO NA(ENDEREÇO).....EM... (ZONEAMENTO).....DA.....REGIÃO ADMINISTRATIVA.

Modelo do Carimbo

TÍTULO DO PROJETO			65 MM
ESCALA:		ASSUNTO:	
DATA:		20MM	
40MM	20MM	120MM	
_____ O PROPRIETÁRIO			
_____ O PROFISSIONAL RESP P/ PROJETO DE ARQUITETURA (PRPA)			120MM
_____ O PROFISSIONAL RESP. P/ EXC. DA OBRA (PREO)			
60MM		120 MM	
PROCESSO Nº	OBSERVAÇÕES:		
	20MM		
VISTOS:			
77MM			
PARA USO DO REQUERENTE			
40MM			

6. Instruções a serem observadas pelo requerente:

Após a aprovação do seu projeto e devido pagamento do DARM, a licença de obras pode ser retirada no protocolo da U/CGPE/CLE/GPH ou impressa pelo próprio contribuinte, via internet. **VEJA ONDE CLICANDO AQUI.**

O projeto de arquitetura devidamente visado deverá ser retirado no órgão. A licença deverá ser mantida sempre no local da obra.

É obrigatório a colocação de placa de obra, conforme Decreto 33072/2010.

É obrigatório o licenciamento de BARRACÃO DE OBRAS. É obrigatório o licenciamento de TAPUME que venham a ocupar o passeio (fora do alinhamento do terreno). Nos casos de ocuparem os limites do lote as licenças deverão ser obtidas on-line, no site da SMU.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS.

1-<http://prefeitura.rio/web/smu>- Legislação Bairro a Bairro - Certidão de informações



The screenshot shows the website of the Prefeitura do Rio de Janeiro. The main header includes the city name and a search bar. Below the header is a navigation menu with categories like 'A PREFEITURA', 'TURISMO', 'CIDADÃO', 'SERVIDOR', 'EMPRESA', and 'OUVIDORIA'. The main content area features a large banner for 'Licenciamento Uni e Bi Online'. To the right of the banner is a vertical sidebar with several service links, including 'Requerimento e Licença Uni e Bi Online', 'Busca Fácil Legislação Urbanística', 'Legislação Bairro a Bairro' (highlighted with a blue arrow), 'Processos Consultas Arquivadas', 'PAA / PAL Consultar Projetos', 'Requerimento Online Guia de Pagamento', and 'Indicadores Principais Indicadores da Secretaria'. The footer contains the date '22/06/2016 - 17:16' and the text 'AUDIÊNCIA PÚBLICA - GÁVEA'.

Voltar

2- <http://prefeitura.rio/web/smu-> Busca Fácil- Legislação urbanística



Voltar

3- <http://prefeitura.rio/web/smu-> Requerimento On Line



e depois aqui →

Requerimento e Licença

Requerimento e Licença Online é um serviço disponibilizado pela Secretaria Municipal de Urbanismo que permite ao usuário cadastrado:

1. **Abertura de novos processos/Consultar requerimentos**
Requerimento para abertura de novos processos e Emissão do DARM inicial online (Documento de Arrecadação de Receitas Municipais).
[Saiba mais sobre licenciamento Uni/familiar/Bi/familiar](#)
2. **Emissão de Licenças de Barracão de Obras e Stand de Vendas**
Obtenção de licença para instalação de **Barracão de Obras** e/ou **Stand de Vendas**, todos dentro dos limites do terreno e vinculados a uma licença de construção em vigor.
3. **Requerimentos em processos existentes/Comunicação de Conclusão de Obras**
Solicitações em processos que se encontram em andamento na SMU.
4. **Acompanhamento/Emissão de Licença e DARM**
Acompanhamento das solicitações e emissão de DARM e licença emitidos pela SMU.
Cumprimento de Exigências (Processos Uni/Bi online)

Passo a passo para impressão de DARM e licença via web.
 1- Cadastre-se no serviço Requerimento e Licença Online.
 2- Imprima o requerimento para abertura de novo processo ou envie uma solicitação quando se tratar de processo existente que se encontra em andamento na SMU. Os documentos necessários para a análise do processo (projeto, declarações, certidões, etc) deverão ser anexados ao processo na unidade SMU correspondente.
 3- Quando da aprovação do requerido (licença nova, prorrogação, etc), será enviado email contendo os dados da minuta de licença e orientação para impressão do DARM.
 4- Após o sistema receber a comprovação do pagamento do DARM, será enviado novo email comunicando a liberação da licença e dando orientação para impressão da licença. A retirada do projeto aprovado deverá ser feita na unidade SMU.
 5- Caso não receba email, verifique sua caixa de SPAM ou Quarentena.

Voltar

4- Para a apresentação do projeto deverão ser observadas as seguintes condições:

I – as pranchas deverão estar dobradas, com as margens reforçadas e em pasta resistente;

II – não deverão apresentar rasuras;

III – as pranchas deverão ter as dimensões de acordo com as estipuladas pela ABNT, com a legenda do projeto localizada no módulo situado à direita e na parte inferior da prancha;

IV – a legenda deverá seguir os modelos seguirá os modelos anexos 2 e 3;

VI- o sistema de dobras deverá obedecer a modulação do formato A-4 da ABNT.

[**Voltar**](#)