IMOBILIÁRIO

RIO DE JANEIRO SIMPLIFICA PROCESSO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS E PROMETE SER A MELHOR CAPITAL PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL NO PAÍS

05 DE MAIO DE 2021

AUTORES

GUSTAVO EMANUEL CAVALIERE ROSE
ADVOGADO / RIO DE JANEIRO

LUIZA SALLES VELLOSO ROCHA COSTA
ADVOGADA / RIO DE JANEIRO

/

Como parte da campanha #InvistaNoRio, de iniciativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação (SMDEIS) para potencializar os negócios na cidade do Rio de Janeiro, foi publicado em 6 de abril o Decreto Municipal nº 48.719/21, que dispõe sobre o procedimento de Licenciamento Integrado de Edificações (Licin) e tem como objetivo desburocratizar os pedidos de licenças urbanísticas para novas construções na cidade.

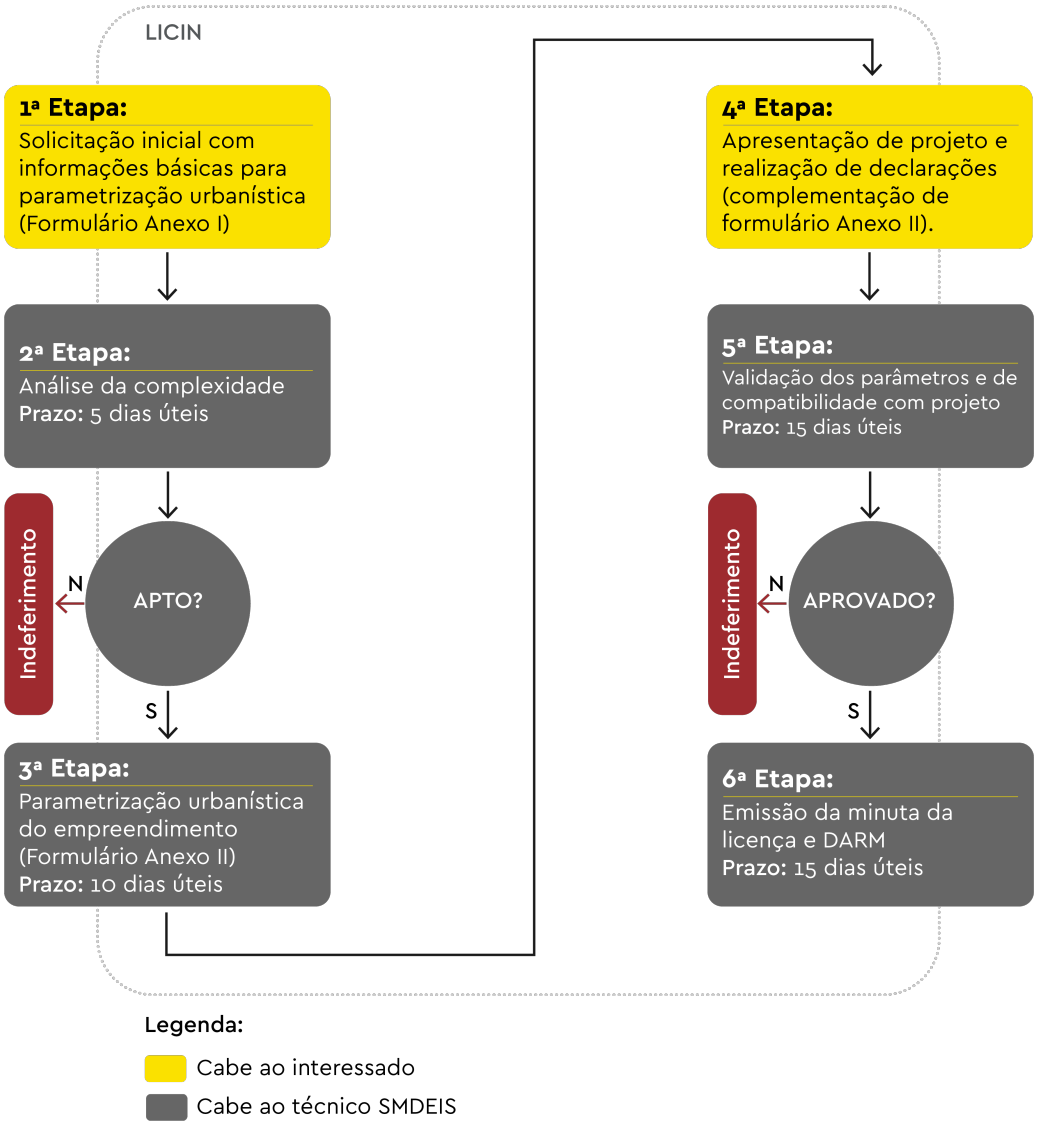
O trâmite antes levava até um ano, mas, desde abril, é possível obter a aprovação do projeto em até 30 dias úteis (excluindo o prazo de emissão da licença pela secretaria após a aprovação). A iniciativa promete atrair mais investimentos para a cidade no setor da construção civil e do mercado imobiliário, uma vez que a demora na concessão de licenças era um dos principais entraves para as empresas do ramo que atuam na cidade.

O objetivo foi unificar e simplificar as etapas do processo de licenciamento na cidade. A maior parte das informações necessárias ao projeto, por exemplo, passou a ser autodeclarada pelos profissionais responsáveis pelo projeto arquitetônico (PRPA) e pela execução das obras (PREO). Nos termos da norma editada, o pleno atendimento dos parâmetros e exigências do Plano Diretor do Rio de Janeiro, da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e Edificações Simplificado Municipal e das demais legislações urbanísticas e normas técnicas vigentes na esfera municipal, estadual e federal também ficou sob a responsabilidade dos mesmos profissionais, em conjunto com os interessados.

A partir de agora, os procedimentos de aprovação de projetos arquitetônicos deverão observar os seguintes passos:

1. Apresentação da solicitação inicial pelo requerente interessado, por meio de formulário instruído com a documentação prevista na legislação;
2. Avaliação das informações declaradas pelo interessado, para a identificação de possíveis inconformidades e enquadramento no Licin;
3. Preenchimento de novo formulário pelos técnicos da SMDEIS, com a indicação dos parâmetros exigidos pela legislação;
4. Complementação do formulário pelos profissionais responsáveis e pelo interessado, com requerimento de aprovação de projeto arquitetônico, acompanhado da apresentação do projeto;
5. Aprovação e validação do atendimento dos parâmetros projetados e da sua compatibilidade com o projeto apresentado pelos técnicos da SMDEIS; e
6. Emissão da minuta da licença e guia para pagamento da taxa municipal por meio de DARM.

Como mostra o esquema abaixo, as etapas descritas nos itens**2, 3, 5 e 6** são de responsabilidade de técnicos habilitados da SMDEIS e serão realizadas nos prazos ilustrados abaixo. O atendimento das solicitações e exigências deverá ser feito pelos interessados em 30 dias úteis, sob pena de arquivamento.



Poderão migrar para o procedimento Licin todos os projetos que já estavam em andamento, desde que percorridas as etapas descritas acima. Essa migração deverá ser feita por solicitação do requerente, por escrito.

Como exceção, não se submetem aos prazos acima os projetos de edificações de grande complexidade, assim entendidos como aqueles que envolvam edificações ou grupamentos com mais de 500 unidades, imóveis tombados, que dependam do pagamento de contrapartidas ou outorga onerosa, entre outros critérios[1] definidos na Resolução SMDEIS nº 10, de 01/02/2021.

Nesses casos, o projeto deverá ser apresentado logo na abertura do processo em razão da necessidade de uma análise específica. No entanto, após obtidas as devidas autorizações e/ou termos dos órgãos responsáveis, os projetos de edificações de grande complexidade estarão aptos a seguir as mesmas etapas previstas para as demais construções. Os documentos que comprovem as autorizações devem ser apresentados juntamente com os dados e informações fornecidos na primeira etapa do procedimento Licin.

O art. 5º do Decreto Municipal nº 48.719/21 prevê, ainda, que a licença de construção via Licin será expedida mediante apresentação do número de protocolo formalizado nos órgãos cuja manifestação seja exigida para o licenciamento. Sua validade ficará condicionada à anuência de tais órgãos. Preenchidos todos os requisitos, a licença deverá ser emitida, arbitrando-se o prazo máximo de três meses para a apresentação de anuência de todos os órgãos, que poderá ser prorrogada enquanto não houver início de obras, conforme declaração a respeito de fase da obra. As obras não poderão ser iniciadas enquanto as anuências não forem obtidas pelo interessado.

Obtida a licença para a construção, o interessado ficará responsável por informar no processo administrativo do procedimento Licin as datas de início das obras, conclusão de fundações, da primeira laje e, finalmente, das obras – quando será realizada fiscalização para fins de emissão de certificado de aceitação de obras (comumente chamado de Habite-se).

Tendo em vista que o novo decreto entrou em vigor na data de sua publicação, em 6 de abril, as empresas de construção civil e do mercado imobiliário já devem observar as novas regras para futuros empreendimentos e podem migrar os processos de licenciamento em curso para o procedimento Licin.

Ainda que a celeridade dos processos dependa da atuação dos demais órgãos não subordinados à Prefeitura do Rio de Janeiro, a expectativa é que as aprovações de projetos arquitetônicos com aplicação do procedimento Licin facilitem a realização de negócios imobiliários na cidade do Rio de Janeiro.

---

[1] São considerados projetos de grande complexidade: *(a)* grupamentos de edificações com mais de 500

unidades, incluídos os grupamentos integrados; *(b)* lotes incluídos em mais de um zoneamento urbanístico e/ou sujeitos a faixas de influência com parâmetros distintos aos aplicados no restante do lote; *(c)* lotes que estejam em logradouros desprovidos de infraestrutura urbana e demandem assinatura de termo de urbanização; *(d)* projetos de parcelamento da terra; *(e)* projetos que envolvam bem tombados ou preservados, em qualquer esfera; *(f)* projetos que envolvam processamento de investidura;*(g)* locais onde a incidência de alinhamentos projetados (PAA) gere inconsistência na análise; *(h)* projetos que dependam da análise ambiental específica, como:*(h.1)* localizados em orla marítima; *(h.2)* inseridos ou limítrofes a Unidades de Conservação Ambiental, exceto APA;*(h.3)* impliquem remoção de cobertura vegetal passível de autorização e/o manejo de fauna silvestre; *(h.4)* em função de utilização anterior, apontem para possível contaminação do terreno e *(h.5)* impliquem intervenção em áreas de preservação permanente, assim definidas pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012; e *(i)* projetos que dependam de pagamento de contrapartida ou outorga onerosa para o licenciamento.