



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pejuçara

DECRETO EXECUTIVO Nº 3.893, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2025.

Estabelece as disposições gerais para protocolo e tramitação dos processos administrativos relativos à aprovação de projetos de construção e ao licenciamento de obras no Município de Pejuçara.

FLAVIANA BRANDEMBURG BASSO, Prefeita Municipal de Pejuçara/RS, no uso das atribuições constitucionais e legais, em conformidade com a Lei Orgânica Municipal e,

CONSIDERANDO a Nota Técnica nº 01/2023 aprovada pelo CAU;

CONSIDERANDO o Ofício Circular PRES-CAU/RS nº 006/2025, de 15 de agosto de 2025, encaminhado ao Poder Público Municipal que trata sobre a Cobrança de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de Execução na Aprovação de Projetos, orientando os municípios a adotarem processos administrativos diferentes para aprovação de projeto e licenciamento de construção;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação dos procedimentos administrativos municipais às orientações técnicas do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio Grande do Sul – CAU/RS;

DECRETA:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Decreto estabelece as disposições gerais para protocolo e tramitação dos processos administrativos relativos à aprovação de projetos de construção e ao licenciamento de obras no Município de Pejuçara.

Art. 2º Os processos administrativos poderão tramitar:

I – de forma concomitante, para aprovação de projeto e licenciamento de obra; ou



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pejuçara

II – de forma autônoma, somente para aprovação de projeto ou somente para licenciamento de obra, conforme o interesse do requerente.

§1º A aprovação de projeto independe da apresentação de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Termo de Responsabilidade Técnica – TRT referentes à execução da obra, quando o profissional responsável estiver contratado exclusivamente para a elaboração do projeto.

§2º O licenciamento de obra somente será concedido após a aprovação do respectivo projeto e mediante apresentação do RRT, ART ou TRT de execução, conforme o caso.

CAPÍTULO II
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA
Seção I
Dos Profissionais e Empresas

Art. 3º Para efeitos de aplicação deste Decreto, define-se os profissionais e empresas legalmente habilitados:

I - profissional legalmente habilitado é a pessoa física registrada junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou ao Conselho Federal dos Técnicos - CFT, respeitadas às atribuições e limitações consignadas por esses organismos;

II - empresa legalmente habilitada é a pessoa jurídica registrada junto ao CREA, ou CAU, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por esses organismos.

Parágrafo único. O profissional legalmente habilitado poderá atuar individual ou solidariamente, como Responsável Técnico do projeto e/ou da execução, assumindo a sua responsabilidade ao anexar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), ou o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) junto à abertura do protocolo da edificação.

“Doe Sangue.”



“Doe órgãos, salve uma vida.”



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pejuçara

Seção II

Da Baixa e Substituição da Responsabilidade Técnica

Art. 4º Sempre que cessar a sua responsabilidade técnica, o profissional solicitará, ao Conselho competente a respectiva baixa e deverá comunicar imediatamente o Município.

Art. 5º No caso de substituição da responsabilidade técnica durante a aprovação de projeto, deverão ser apresentados os documentos atualizados, anexando-os ao expediente em análise.

§1º Caso a substituição do responsável técnico ocorra após a aprovação do projeto, mas antes do licenciamento da obra deverão ser reapresentados os documentos contendo o novo responsável técnico.

§2º Se a substituição do responsável técnico ocorrer após o licenciamento da obra o proprietário fica ciente que deverá informar o município a troca de responsabilidade técnica, bem como ao órgão fiscalizador.

CAPÍTULO III

DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Seção I

Dos Protocolos

Art. 6º Todos os protocolos de construção serão precedidos dos seguintes atos administrativos:

- I - encaminhamento do projeto;
- II - análise do projeto;
- III - aprovação do projeto;
- IV - licença para construir.

Art. 7º Os documentos deverão ser encaminhados para análise no formato físico e deverão ser protocolados no Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Pejuçara.

Parágrafo único. Caso seja necessário, os analistas técnicos da Prefeitura Municipal poderão solicitar a documentação no formato eletrônico.

Art. 8º Os protocolos de Construção, deverão apresentar os seguintes documentos:

“Doe Sangue.”



“Doe órgãos, salve uma vida.”



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pejuçara

I - requerimento;

II - documento de responsabilidade técnica do profissional – ART, RRT ou TRT (projeto/execução) – com registro de pagamento;

III - documento de propriedade do lote em nome do requerente (matrícula atualizada com data de emissão de no máximo 30 dias);

IV - projeto arquitetônico completo, que deverá conter: planta baixa técnica, corte longitudinal, corte transversal, duas fachadas, planta de situação, planta de localização, memorial descritivo e demais desenhos que o responsável julgar necessário para a interpretação, estes deverão ter a indicação de escala;

V - projeto hidrossanitário que deverá conter:

a) projeto de tratamento de efluentes, contendo: planta baixa do tratamento de efluentes, com indicação da tubulação, sentido de escoamento, diâmetro de tubulações, indicação de caixas de inspeção, caixas de gordura e afins, atendendo ao disposto na Lei 1.796, de 2014, e memorial de cálculo dos volumes apresentados em projeto, conforme as NBR vigentes.

b) projeto de abastecimento de água fria: planta baixa técnica com indicação dos pontos de consumo, diâmetro das tubulações, demonstração das ramificações e acessórios dos ramais e sub-ramais, indicação de posicionamento do hidrômetro.

VI - projeto elétrico, que deverá conter: planta baixa técnica, quadro de cargas, indicação do ramal de entrada de energia, diagramas elétricos (unifilar, multifiliar ou trifiliar).

VII - memorial descritivo da edificação proposta, englobando todos os projetos, definindo as características da edificação, assim como os padrões

VIII – quadro resumo especificando a taxa de ocupação do solo, com observância da Lei Municipal nº 1.247, de 14 de novembro de 2006.

§1º Os técnicos do Setor de Engenharia, caso julguem necessário, poderão solicitar outros documentos além dos previstos no *caput* deste artigo.

§2º Para edificações que forem financiadas, poderá ser anexada a Carta de Crédito ou outro documento equivalente emitido pela instituição financeira, quando o imóvel não



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pejuçara

estiver registrado em nome do proponente da construção, mantendo-se a exigência de apresentar a matrícula atualizada do imóvel.

§3º Quando a matrícula do imóvel não estiver em nome do proponente, deverá ser apresentada escritura de promessa de compra e venda ou contrato particular de promessa de compra e venda com firma reconhecida, desde que o promitente vendedor seja o proprietário registral constante na matrícula, vedada a apresentação de contratos firmados com terceiros que não figurem como proprietários registrais do imóvel, mantendo-se a exigência de apresentar a matrícula atualizada do imóvel.

§4º Projetos ou atividades que possam produzir impactos ambientais e/ou atividades de interesse à saúde e/ou que possam ocasionar impactos ao patrimônio cultural serão analisados, obrigatoriamente, pelos respectivos órgãos competentes, a fim de obter as devidas autorizações e licenciamentos necessários.

Art. 9º Em caso de alteração no projeto aprovado, porém sem alteração da área, deverá ser encaminhada a "Reaprovação de Vias", mediante apresentação da seguinte documentação:

I - requerimento de Obras Civis, conforme modelo padrão disponibilizado no site do município, mencionando o protocolo de construção aprovado;

II - documento(s) do projeto no qual deseja-se a reaprovação.

Art. 10 Para os projetos de construção em que houve alteração de área após a sua aprovação, deverá ser encaminhada a Retificação do projeto, solicitando a nova aprovação e substituição do Alvará de Construção, apresentando os documentos exigidos no art. 8º deste Decreto, mencionando o número de protocolo do projeto aprovado.

Art. 11 Os protocolos de demolição deverão apresentar os seguintes documentos:

I – requerimento, contendo no mínimo a identificação do proprietário, endereço do imóvel, informação se a demolição é total ou parcial, e se a edificação já foi demolida ou será demolida;

II - croqui da edificação a ser demolida, quando for demolição parcial;

III - documento de responsabilidade técnica do profissional - ART, RRT ou TRT - com registro de RT de demolição;

"Doe Sangue."



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pejuçara

IV - pagamento, quando for o caso;
V – duas fotos atualizadas do imóvel;
VI – matrícula atualizada do imóvel, com data de expedição de no máximo 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. Caso o requerimento de demolição se refira a uma obra já realizada/demolida o proprietário fica isento de apresentar a RT prevista no III do art. 11.

CAPÍTULO IV

DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DA CARTA DE HABITAÇÃO

Seção I Do Alvará de Construção

Art. 12 O Alvará de Construção, expedido pela Prefeitura Municipal de Pejuçara, é obrigatório para as seguintes obras:

- I - obra de construção de qualquer natureza;
- II - obra de ampliação de edificação;
- III - obra de construção/instalação de antenas de telecomunicações;

§ 1º Não serão fornecidos Alvarás de Construção para edificações em lotes resultantes de loteamentos ou parcelamentos não aprovados pela Prefeitura ou que não tenham rede de abastecimento de água e energia elétrica instalados.

§ 2º Não serão fornecidos Alvarás de Construção para edificação em Áreas de Preservação Permanente - APP e Áreas não edificantes.

Seção II

Da Carta de Habitação

Art. 13 Após a conclusão da obra, seja qual for seu uso, para que esta seja habitada, ocupada ou utilizada, deverá ser solicitada ao Setor de Engenharia a emissão da Carta de Habitação, apresentando os seguintes documentos:

I - requerimento de “habite-se”, contendo a qualificação dos proprietários do imóvel, endereço, área edificada;

“Doe Sangue.”



“Doe órgãos, salve uma vida.”



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pejuçara

II - duas fotos coloridas, sendo uma externa e uma interna, comprovando que a obra está concluída;

III - cópia do Alvará de Construção;

IV – cópia do parecer, ou documento equivalente, emitido pela Secretaria de Meio Ambiente do Município, atestando a instalação de sistema de tratamento de efluentes;

V - alvará de PPCI, emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar, apenas para edificações multifamiliares verticais, comerciais, industriais e institucionais;

§ 1º Caso o Alvará de PPCI ainda não tenha sido emitido, poderá ser anexado o comprovante do protocolo de encaminhamento, para os casos em que se aplica a exigência do mesmo.

§ 2º Para edificações e atividades classificadas como baixo risco de incêndio, dispensadas de licenciamento junto ao CMBRS, deverá ser anexada a Declaração específica de isenção contendo justificativa e enquadramento.

Art. 14 O atendimento às normas técnicas e à legislação vigente, na execução das obras em geral, será de inteira responsabilidade dos profissionais que as assumirem, independentemente do fornecimento da Carta de Habitação ou recebimento de obra pelo Município.

Art. 15 A Carta de Habitação será expedida se a edificação estiver concluída, com condições mínimas de habitabilidade do imóvel.

Art. 16 Atendidas todas as exigências anteriores o corpo técnico do Município possui o prazo de até 30 (trinta) dias corridos para emitir a Carta de Habitação.

Parágrafo único. Caso a Carta de Habitação não seja emitida no prazo previsto no *caput* desse artigo poderá a edificação ser ocupada.

Art. 17 Poderá ser concedido, a juízo do órgão competente, "Carta de Habitação Parcial" nos seguintes casos:

I - quando se tratar de edifício composto de área comercial e residencial e puder cada uma, ser utilizada independentemente da outra;

II - quando se tratar, exclusivamente, de edificação residencial ou comercial, caso em que poderá, a juízo do órgão competente, ser concedida a carta para cada pavimento que



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pejuçara

estiver concluído e desde que o acesso não sofra interferência dos serviços até a conclusão total da obra;

III - quando se tratar de 02 (duas) ou mais edificações construídas no mesmo lote e desde que o acesso não sofra interferência dos serviços até a conclusão total da obra;

IV - quando as áreas de uso comum estiverem totalmente concluídas.

Parágrafo único. Em todos os casos deverão ser atendidas as exigências da legislação específica, proporcionalmente a área liberada.

Art. 18 A Carta de Habitação será fornecida em formato físico.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19 É de inteira responsabilidade do proprietário do bem imóvel a definição dos limites dos terrenos, bem como sua demarcação, não competindo, ao Setor de Engenharia do Poder Executivo Municipal tal atribuição.

Art. 20 Os analistas da prefeitura, resguardam-se no direito de requere, a qualquer momento, a substituição ou complementação de documentos.

Art. 21 O prazo para análise e reanálise dos projetos serão de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data de protocolo.

Parágrafo único. Nos casos de complementação de documentos, o prazo previsto no *caput* deste artigo reiniciará e passará a ser computado novamente da data do protocolo dos documentos complementares.

Art. 22 Caberá ao técnico responsável pela análise do processo/projeto emitir parecer informativo contendo as inconformidades em caso de não aprovação do projeto.

Art. 23 Os casos omissos e as situações não previstas neste Decreto serão analisados e decididos pelo Setor de Engenharia do Município, com base na legislação aplicável, nas normas técnicas pertinentes e nos princípios da razoabilidade e do interesse público.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pejuçara

Art. 24 O regramento para aprovação de projetos e licenciamento de obras é válido para processos localizados tanto na Zona Urbana e quanto da Zona Rural.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL, em 26 de novembro de 2025.

FLAVIANA BRANDEMBURG BASSO
Prefeita Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

SANDRA MARIA OBERTO VALANDRO
Secretaria Municipal de Administração

“Doe Sangue.”



“Doe órgãos, salve uma vida.”



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pejuçara

ANEXO

PROTOCOLO ENGENHARIA: _____ / _____

REQUERIMENTO PARA ANALISE DE DOCUMENTAÇÃO

Eu, (nome do Responsável técnico), (registro de classe), responsável pelo projeto do Sr. (nome do proponente), venho pro meio deste requerer que seja analisada a documentação com o seguinte intuito:

- () Aprovação de projeto;
() Aprovação de projeto e licenciamento de obra;
() Licenciamento de obra

Caracterização da edificação:

Finalidade da edificação:

() Residencial () Comercial () Industrial () Mista _____

Número de pavimentos: () Térrea () 2 () 3 () 4 ou mais

Área total construída: _____

Endereço completo da obra: _____

Data: _____

Responsável técnico

Registro de classe