

DISPENSA DE ALVARÁ E NORMAS PARA EXECUÇÃO DE PEQUENAS REFORMAS



Sumário:

<u>1. Você sabia que as pequenas reformas são dispensadas de alvará ?</u>	3
<u>2. Aplicação da Lei</u>	4
<u>3. Documentos Necessários</u>	9
<u>4. Modelo Memorial</u>	10

Apresentação

Você sabia que a sua pequena reforma é dispensada de alvará?

A Lei Complementar nº 245/2024 simplifica a execução de determinadas obras, pequenas reformas, manutenção e modificações nas edificações do município. A cartilha serve como um guia prático para entender e aplicar as disposições da lei, fornecendo informações detalhadas sobre os procedimentos simplificados para a execução desses serviços.

Além de esclarecer os direitos e deveres dos cidadãos, a cartilha orienta sobre os requisitos necessários, prazos e documentação envolvida, facilitando a conformidade com a legislação e promovendo uma execução mais eficiente e segura das intervenções urbanas.



Aplicação da Lei

Quando a Lei Complementar nº 245/2024 é aplicada?

A dispensa de alvará se enquadra nos seguintes casos:

I - execução de impermeabilização;

II - execução de pinturas internas, externas e/ou troca de revestimento de fachadas de edificações, exceto as fachadas dos imóveis tombados ou em processo de tombamento no órgão municipal competente;

III - execução de reparos gerais destinados à conservação do imóvel que não implique a alteração das dimensões do espaço (pintura, revestimento de parede, forro, substituição de piso, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e pluviais);

IV - execução de reparos e/ou substituição da estrutura da cobertura da edificação, que não implique o aumento da área e/ou da altura da mesma, a fim de configurar um pé direito de edificação nos moldes do Código de Obras;



V - execução ou recuperação de calçadas ou passeios, respeitando as condições de acessibilidade global previstas nas leis e normas regulamentadoras vigentes;

VI - execução ou recuperação de meio-fio em logradouro público, sem alteração de alinhamento de caixa de via nem rebaixamento nas áreas não destinadas ao acesso de veículos devidamente aprovadas pela Prefeitura de Juiz de Fora;

VII - execução ou recuperação de muro divisório ou cercamento de lotes, de área privativa de terreno privativa, de fração ideal de unidade autônoma ou similares, originados de parcelamento de solo aprovado, que não implique a execução de obras de contenção;

VIII - instalação, manutenção ou substituição de aparelhos de ar-condicionado;

IX - instalação, manutenção ou substituição de tapume em terreno particular para fins de obras regulares;



X - instalação, manutenção ou substituição de esquadrias internas e externas, exceto aquelas dos imóveis tombados, inventariados ou em processo de tombamento no órgão municipal competente;

XI - limpeza e nivelamento de terreno com movimentação de terra de até 500 m (quinhentos metros cúbicos), desde que não haja supressão de vegetação, intervenção em área de preservação permanente ou qualquer infração prevista na legislação ambiental;

XII - instalação, manutenção ou substituição de caixa d'água, barrilete e serviços edílios correlatos aos sistemas hidráulicos, pluviais e sanitários;

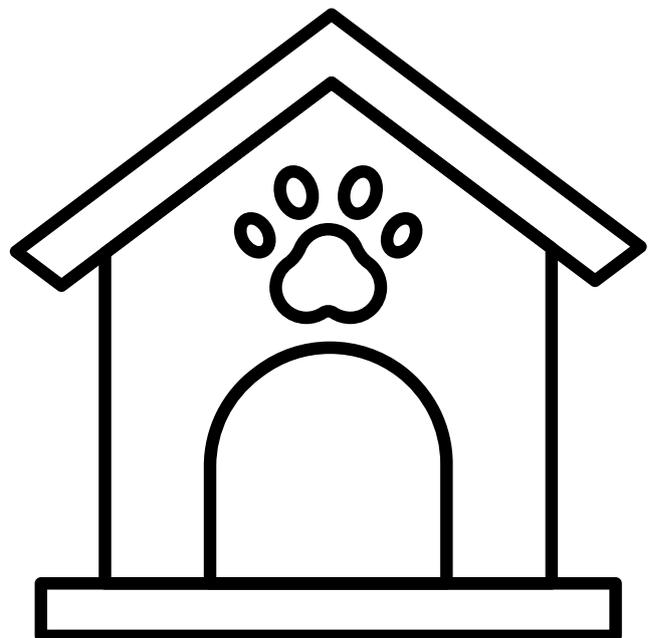
XIII - execução de obras dispensadas de acompanhamento por profissional legalmente habilitado como responsável técnico pela obra, projeto ou serviço, nos termos da legislação federal que rege o exercício profissional do sistema Crea-Confea (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia), Conselho de Arquitetos do Brasil (CAU) e Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT);

XIV - execução de obras de prevenção, mitigação, preparação para emergências, resposta e reconstrução, indicadas pelos órgãos do Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil (Sinpdec), acompanhado do Relatório de Vistoria Técnica (RVT), emitido pelo respectivo órgão integrante do sistema;

XV - execução de instalações de canteiro de obras licenciadas, desde que não ocupem área pública; XVI - implantação de tendas e estande de vendas de obras licenciadas ou parcelamentos de solo licenciados;

XVII - construção de abrigos para animais domésticos e cobertas em unidades residenciais, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), respeitados os parâmetros urbanísticos preconizados na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

XVIII - execução de jardins e serviços de paisagismo, desde que não diminua a área permeável do lote, da área de terreno privativa, da fração ideal da unidade autônoma ou de afim;



XIX - substituição de telhado por laje com área igual ou inferior a 25 m² cinco metros quadrados);

XX - fusão temporária das edificações de uso comercial, desde que todos os imóveis envolvidos possuam Certidão de Habite-se e o resultado da fusão respeite a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

XXI - reforma de área de uso privativo ou de uso comum que não modifique o uso nem os parâmetros urbanísticos adotados no licenciamento da edificação, tanto quanto não implique em modificação na estrutura, não interfira na estabilidade da construção nem haja alteração dos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

XXII - edificações que apresentem instabilidade estrutural e conseqüente risco de colapso, em que são adotadas/orientadas medidas a fim de mitigar os riscos de colapso em situações que os danos estruturais são irreversíveis, desde que acompanhadas por laudo elaborado por profissional legalmente habilitado e com o devido registro no conselho de classe.

Documentos necessários

MAS FIQUE ATENTO!

Quando for realizar alguma intervenção dispensada de alvará, é necessário ter no local da obra para eventual fiscalização o Memorial Descritivo das Obras que estão sendo Executadas, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) do responsável técnico pela execução da obra.



FIQUE LIVRE DE MULTAS!

A não apresentação desses documentos está sob risco de penalidades previstas no Código de Obras Municipal, Lei Municipal 6909/1986.

Modelo Memorial

MEMORIAL DESCRITIVO: DISPENSA DE ALVARÁ

Conforme solicitado no Parágrafo Único da Lei Complementar N° 245 de 05 de julho de 2024 que prevê:

“(…) na execução desses serviços, é obrigatório estarem disponíveis no local para apresentação à Fiscalização de Posturas do Município o Memorial Descritivo das Obras que serão Executadas, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) do responsável técnico pela execução da obra, nos termos da legislação federal que rege o exercício profissional do sistema Crea-Confea, CAU e CFT, sob risco de penalidades previstas na legislação.

Apresento e atesto para os devidos fins serem verídicas as informações da obra a ser realizada sob minha responsabilidade.

Descrição dos serviços a serem realizados: _____

Proprietário/Requerente: _____

Endereço: _____

Responsável técnico: _____

CAU/BR, CREA/MG ou CFT: _____

Empresa contratada (caso haja): _____

Registro nacional (da empresa contratada): _____

Número da ART/RRT ou CFT: _____

Proprietário CPF n°: XXX.XXX.XXX-XX	Responsável Técnico Profissão Número do Registro no Conselho de Classe
---	---

Prefeitura de Juiz de Fora, __ de _____ de 2024.

Ficha Técnica

Margarida Salomão
Prefeita de Juiz de Fora

Raphael Lopes Ribeiro
Secretário de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividades Urbanas

Organização

Hugo França Belem
Assessor

Raphael Lopes Ribeiro
Secretário de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividades Urbanas

Comunicação

Marcelo Souza Coelho
Revisão Final

Vitoria Garcia Miranda
Redação Final, Projeto Gráfico e Diagramação

Juiz de Fora
Prefeitura



**Secretaria de Sustentabilidade
em Meio Ambiente e
Atividades Urbanas**