



Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

## DECRETO N° 297, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2025.

**Dispõe sobre documentação administrativa para aprovação de projetos, concessão de licença para construção e HABITE-SE no município de Jaguarão, conforme art. 10 do Código de Obras (Lei Complementar nº 026/2025).**

O PREFEITO MUNICIPAL JAGUARÃO, no uso das atribuições que lhe confere os incisos I e II do art. 30 da Constituição da República, bem como a Lei Orgânica do Município, **DECRETA**:

**Art. 1º.** Os procedimentos administrativos para aprovação de projetos, concessão de licença para construir e HABITE-SE no município de Jaguarão são determinados neste decreto.

### CAPÍTULO I APROVAÇÃO DE PROJETOS

**Art. 2º.** Para a aprovação de projetos de construção, reforma, ampliação e demolição devem ser apresentados os seguintes documentos:

- I – Formulário do Protocolo Digital ou outro pertinente;
- II – Documento de identificação do requerente;
- III – Certidão de Matrícula do imóvel atualizada, com até um ano de expedição;
- IV – Escritura Pública em nome do requerente, quando for o caso;
- V – Termo de Alinhamento e Nivelamento, sendo exigido nas situações em que a via não possua pavimentação ou meio-fio definido, de modo a orientar a correta implantação da edificação em relação ao logradouro.
- VI – Projeto Arquitetônico completo, com identificação das áreas existentes em matrícula e áreas decadentes, se possuir;
- VII – ART/RRT/TRT do responsável técnico pelo projeto, devidamente assinada, legível e quitada;
- VIII – Memorial Descritivo do Projeto Arquitetônico;
- IX – Projetos Complementares e/ou Declaração de Projetos em Conformidade com as Normas, devidamente assinada pelo proprietário e pelo técnico responsável, conforme Anexo I;
- X – Parecer Técnico e Manifestação do Parecer Técnico do IPHAN, nos casos de imóveis localizados no Perímetro e Entorno de Tombamento;



XI – Declaração de inexistência de área cadastral quando for identificado que *in loco* há divergência de áreas decadentes, atestando que a área existente é menor que a área constante no Cadastro Imobiliário Municipal, conforme Anexo III;

XII – Declaração de conformidade com o direito de vizinhança do Código Civil, em caso de área decadente, conforme Anexo IV;

XIII – Declaração de Enquadramento em Atividade de Baixo Risco, conforme a Lei Complementar nº 14.376 e a Resolução Técnica CBMRS nº 5 – Parte 2 ou Certificado de Aprovação de PPCI, conforme Anexo V.

**§1º** O Termo de Alinhamento e Nivelamento é um documento emitido pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo do município, que estabelece os parâmetros e a cota de nível oficial do logradouro público. É exigido nos casos em que a via pública não possua pavimentação, meio-fio ou demarcação definida.

**§2º** O Projeto Arquitetônico completo deve ser constituído pelos seguintes elementos:

I – No selo de cada prancha deverá constar as informações do nome do proprietário, endereço do imóvel, setor, quadra, lote, número da matrícula do Registro de Imóveis, número da ART/RRT/TRT vinculada;

II – Planta de Situação, contendo, no mínimo:

- a) Quarteirão com a denominação das ruas limítrofes;
- b) Forma, dimensão do terreno, distância de amarração à esquina mais próxima ou a ponto de referência perfeitamente identificado;

III – Orientação solar;

IV – Planta de Localização, contendo, no mínimo:

- a) Forma e dimensão do terreno;
- b) Posição da edificação em relação ao terreno e demais edificações existentes, devidamente cotadas, dimensões dos afastamentos das divisas, dos demais lotes e do logradouro;
- c) Largura de passeio e rua quando houver projeções de corpo avançado sobre o passeio;
- d) Orientação solar.

IV – Planta de Cobertura, contendo, no mínimo:

- a) Limites do terreno;
- b) Indicação do cimento das águas;
- c) Indicação da solução de captação de água, quando for o caso.

V – Quadro de áreas, conforme Tabela de Índices Urbanísticos da Lei nº 4683/2007 de Uso e Ocupação do Solo, contendo, no mínimo:



Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

- a) Área superficial existente na Matrícula do Registro de Imóveis;
- b) Área construída decadente, quando for o caso;
- c) Área construída existente na Matrícula do Registro de Imóveis, quando for o caso;
- d) Área construída de ampliação ou nova, quando for o caso;
- e) Área construída a reformar;
- f) Área construída, por pavimento, quando for o caso;
- g) Área construída destinada a atividade não residencial, quando for o caso;
- h) Área não edificada, quando for o caso;
- i) Área construída total;
- j) Área de projeção;
- k) Zona;
- l) Taxa de ocupação;
- m) Índice de aproveitamento;
- n) Uso;
- o) Recuo de ajardinamento/frontal;
- p) Recuo lateral direito;
- q) Recuo lateral esquerdo;
- r) Altura da Edificação.

VI – Planta Baixa de todos os pavimentos da edificação, contendo, no mínimo:

- a) Definição do destino e área de todos os compartimentos;
- b) Cotas gerais, que permitam calcular a área da edificação e as medidas mínimas de ergonomia;
- c) Dimensão dos vãos de acesso, iluminação e/ou ventilação;
- d) Indicação do alinhamento predial;
- e) Nível;
- f) Indicação dos cortes;
- g) Representação da ventilação mecânica, quando houver;
- h) Orientação solar.

VII – Cortes, longitudinal e transversal, em número suficiente para a compreensão do projeto, contendo, no mínimo:

- a) Numeração dos andares;
- b) Cotas verticais;
- c) Nomenclatura dos compartimentos em corte;
- d) Perfil do terreno;
- e) Detalhamento da escada, quando for o caso.

VIII – Fachada, no mínimo a frontal.



**§3º** O memorial descritivo do projeto arquitetônico deve conter: cabeçalho com o nome do proprietário, endereço do imóvel, setor, quadra, lote, número da matrícula do Registro de Imóveis, número da ART/RRT/TRT vinculada e a descrição dos materiais e serviços que serão utilizados na construção.

**§4º** Os projetos complementares (estrutural, elétrico, hidrossanitário, lógica, gás, prevenção e proteção contra incêndio – PPCI, elevadores e demais sistemas afins) devem conter no selo de cada prancha as informações do nome do proprietário, endereço do imóvel, setor, quadra, lote, número da matrícula do Registro de Imóveis, número da ART/RRT/TRT vinculada e estarem de acordo com as respectivas normas da ABNT.

**§5º** A Declaração de Projetos em Conformidade com as Normas consiste em documento subscrito pelo proprietário e pelo responsável técnico, no qual o profissional declara que os projetos complementares atendem integralmente às normas técnicas aplicáveis e que a execução da obra será realizada em conformidade com essas normas, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento das disposições pertinentes.

**§6º** O Parecer Técnico e a Manifestação sobre o Parecer são documentos emitidos pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), após a aprovação do projeto junto ao órgão competente, sendo exigidos nos casos de imóveis localizados no Perímetro de Tombamento ou em sua área de entorno.

**§7º** A Declaração de Inexistência de Área Cadastral consiste em documento subscrito pelo proprietário e pelo responsável técnico, no qual o profissional atesta que a área existente *in loco* é menor que a área constante no Cadastro Imobiliário.

**§8º** Considera-se documento de comprovação de existência de área decadente Imagem de satélite, incluindo as dos aplicativos “Google Maps” e “Google Earth”, acompanhada de laudo do responsável técnico, com emissão de ART/RRT/TRT definindo a área e data de conclusão da obra; Boletim de Informações Cadastrais (BIC) e outros documentos que vinculem o total da área construída decadente à data relatada.

**§9º** A Declaração de Conformidade com o Direito de Vizinhança consiste em documento subscrito pelo proprietário e pelo responsável técnico, no qual o profissional atesta que o projeto da área decadente não fere as normas do Direito de Vizinhança dispostas na Lei nº 10.406 – Código Civil.

**§10º** A Declaração de Enquadramento em Atividade de Baixo Risco consiste em documento subscrito pelo proprietário e pelo responsável técnico, no qual o profissional atesta que o projeto, objeto de aprovação, se enquadra nas atividades de Baixo Risco, conforme a Lei Complementar nº 14.376 e a Resolução Técnica CBMRS nº 5 – Parte 2.

**§11º** O Certificado de Aprovação de PPCI é o documento emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul (CBMRS) que comprova que o projeto, da



edificação ou do empreendimento, atende às exigências de segurança contra incêndio previstas na legislação vigente.

**Art. 3º.** Todos os projetos de edificação, exceto as residências unifamiliares, deverão ser dotados de sistema de prevenção e proteção contra incêndio, conforme Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros e legislações vigentes.

**§1º** Estão dispensadas do licenciamento do CBMRS as atividades destinadas:

I – Ao uso residencial exclusivamente unifamiliar;

II – Ao uso residencial unifamiliar localizada em edificação com ocupação mista de até 2 (dois) pavimentos, desde que as ocupações possuam acessos independentes;

III – A servirem como ponto de referência para fins fiscais e o recebimento de correspondência em residência unifamiliar, sem atendimento ao público ou estoque de mercadorias;

IV – As atividades agrossilvipastoris listadas no anexo “A” da RTCBMRS nº5 – Parte 2, excetuando-se silos e armazéns, que deverão cumprir os requisitos da Resolução Técnica CBMRS nº 22 – Silos e Armazéns.

**Art. 4º.** Para aprovação de projeto, deverão ser apresentados, no caso de protocolo físico, no mínimo 2 (duas) vias originais e completas da documentação, devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico.

**Art. 5º.** As peças gráficas apresentadas deverão conter escalas visíveis, proporcionais e de fácil leitura, de modo a permitir a correta interpretação das dimensões e características do projeto.

**Art. 6º.** As escalas deverão constar nas pranchas em local visível, o que não dispensará a indicação das cotas.

**Art. 7º.** Nas obras de reforma, reconstrução ou acréscimo, os projetos serão apresentados com indicações precisas que possibilitem a identificação das partes a conservar, a demolir e a acrescer, as quais deverão obedecer às seguintes convenções:

I – Azul – para as partes existentes;

II – Amarelo – para as partes a demolir;

III – Vermelho – para as partes a construir.

**Art. 8º.** Nos casos de protocolo físico, não serão admitidas rasuras nos projetos, salvo correção em tinta vermelha, com rubrica do profissional responsável.

**Art. 9º.** Os processos referentes à aprovação de projetos e à execução de obras que dependam de autorização ou manifestação de outros órgãos ou instituições oficiais, deverão ser analisados somente após a devida autorização desses órgãos competentes.



Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

## **CAPÍTULO II**

### **LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO**

**Art. 10.** Para a licença de construção devem ser apresentados os seguintes documentos:

- I – Formulário do Protocolo Digital ou outro pertinente;
- II – Documento de identificação do requerente;
- III – Certidão de Matrícula do imóvel atualizada (1 ano) e/ou Escritura Pública em nome do requerente;
- IV – Projeto e documentos aprovados, conforme art. 2º;
- V – ART/RRT/TRT do responsável técnico pela execução, devidamente assinada, legível e quitada;
- VI – Projetos Complementares e/ou Declaração de Execução em Conformidade com as Normas, devidamente assinada pelo proprietário e pelo técnico responsável, conforme Anexo II;
- VII – Declaração de Enquadramento em Atividade de Baixo Risco, conforme a Lei Complementar nº 14.376 e a Resolução Técnica CBMRS nº 5 – Parte 2 ou Certificado de Aprovação de PPCI.

**§1º** Nos casos em que for apresentada apenas a Declaração de Conformidade com as Normas referente aos projetos complementares, poderá ser solicitada a apresentação dos respectivos projetos, caso surjam dúvidas quanto às informações declaradas.

## **CAPÍTULO III**

### **HABITE-SE**

**Art. 11.** Para a Carta de Habite-se devem ser apresentados os seguintes documentos:

- I – Formulário do Protocolo Digital ou outro pertinente;
- II – Documento de identificação do requerente;
- III – Certidão de Matrícula do imóvel atualizada (1 ano) e/ou Escritura Pública em nome do requerente;
- IV – Projetos (arquitetônico e complementares) e documentos aprovados, conforme art. 2º;
- V – Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – APPCI;
- VI – Outros documentos de órgãos públicos, quando necessários.

**§1º** O Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI) é o documento emitido após a vistoria, pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul



Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

(CBMRS), que autoriza o funcionamento da edificação ou empreendimento, atestando que o local cumpre com todas as medidas de segurança contra incêndios previstas na legislação vigente.

#### **CAPÍTULO IV** **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 12.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Rogerio Lemos Cruz**  
**Prefeito Municipal**



Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

## ANEXO I

### DECLARAÇÃO DE PROJETO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS

Proprietário:

Endereço:

Setor:

Quadra:

Lote:

Matrícula do Registro de Imóveis:

ART/RRT/TRT:

Eu, [nome do responsável técnico], responsável técnico, regularmente habilitado junto ao [nº CREA/CAU/CFT], declaro, sob minha responsabilidade, que os projetos complementares apresentados (estrutural, elétrico, hidrossanitário, lógica, gás, prevenção e proteção contra incêndio – PPCI, elevadores e demais sistemas afins) foram elaborados em conformidade com as normas técnicas vigentes aplicáveis a cada disciplina, observando as diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes.

Declaro, ainda, que a execução da obra será realizada em conformidade com as referidas normas, com fiel observância dos projetos e das legislações técnicas e municipais pertinentes.

Por ser verdade, firmo a presente declaração para que produza seus efeitos legais.

Jaguarão, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_.

---

Responsável Técnico  
Nº do Registro Profissional

---

Proprietário  
CPF



Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

## ANEXO II

### DECLARAÇÃO DE EXECUÇÃO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS

Proprietário:

Endereço:

Setor:

Quadra:

Lote:

Matrícula do Registro de Imóveis:

ART/RRT/TRT:

Eu, [nome do responsável técnico], responsável técnico, regularmente habilitado junto ao [nº CREA/CAU/CFT], declaro, sob minha responsabilidade, que a execução da obra será realizada em conformidade com as normas, com fiel observância dos projetos complementares apresentados (estrutural, elétrico, hidrossanitário, lógica, gás, prevenção e proteção contra incêndio – PPCI, elevadores e demais sistemas afins) e das legislações técnicas vigentes aplicáveis a cada disciplina, observando as diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes.

Por ser verdade, firmo a presente declaração para que produza seus efeitos legais.

Jaguarão, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.

---

Responsável Técnico  
Nº do Registro Profissional

---

Proprietário  
CPF



Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

### ANEXO III

#### DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE ÁREA CADASTRAL

Proprietário:

Endereço:

Setor:

Quadra:

Lote:

Matrícula do Registro de Imóveis:

ART/RRT/TRT:

Eu, [nome do responsável técnico], responsável técnico, regularmente habilitado junto ao [nº CREA/CAU/CFT], declaro, para os devidos fins, que a área construída informada no sistema de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Jaguarão encontra-se equivocada.

Após vistoria “*in loco*” realizada em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, constatou-se que a área edificada do imóvel é de \_\_\_\_ m<sup>2</sup>, enquanto no sistema consta uma área de \_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

Tal divergência pode ser comprovada por meio [do projeto, imagem ou documento] apresentado.

Por ser verdade, firmo a presente declaração para que produza seus efeitos legais.

Jaguarão, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_.

---

Responsável Técnico  
Nº do Registro Profissional

---

Proprietário  
CPF



Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

#### ANEXO IV

#### DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O DIREITO DE VIZINHANÇA

Proprietário:

Endereço:

Setor:

Quadra:

Lote:

Matrícula do Registro de Imóveis:

ART/RRT/TRT:

Eu, [nome do responsável técnico], responsável técnico, regularmente habilitado junto ao [nº CREA/CAU/CFT], declaro, para os devidos fins, que o imóvel vistoriado em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, atende às normas do Direito de Vizinhança do Código Civil, Lei nº 10.406.

Por ser verdade, firmo a presente declaração para que produza seus efeitos legais.

Jaguarão, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.

---

Responsável Técnico  
Nº do Registro Profissional

---

Proprietário  
CPF



Prefeitura Municipal de Jaguarão  
Rua. 27 de Janeiro, 422  
CEP 96300 000 – Jaguarão – RS  
Fone. (53) 32611999

## ANEXO V

### DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO EM ATIVIDADE DE BAIXO RISCO

Proprietário:

Endereço:

Setor:

Quadra:

Lote:

Matrícula do Registro de Imóveis:

ART/RRT/TRT:

Eu, [nome do responsável técnico], responsável técnico, regularmente habilitado junto ao [nº CREA/CAU/CFT], declaro, para os devidos fins, que a atividade desenvolvida no imóvel, acima identificado, **se enquadra como de Baixo Risco**, conforme disposto na Lei Complementar nº 14.376 e na Resolução Técnica CBMRS nº5 – Parte 2, observando-se as condições e parâmetros estabelecidos pela legislação vigente.

Declaro, ainda, estar ciente de que qualquer alteração nas características do imóvel, da edificação ou da atividade desenvolvida que descaracterize o enquadramento de baixo risco implicará na obrigatoriedade de novo licenciamento e atendimento às exigências cabíveis.

Por ser verdade, firmo a presente declaração para que produza seus efeitos legais.

Jaguarão, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_.

---

Responsável Técnico  
Nº do Registro Profissional

---

Proprietário  
CPF