



## **MANUAL DE APROVAÇÃO DE PROJETOS E EDIFICAÇÕES**

## Introdução

Para o início do processo de construção ou reforma de um imóvel é necessário que exista um projeto.

O projeto, executado por profissional legalmente habilitado, deve estar em acordo com regras que valem para todo o Município de Rio dos Cedros.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Rio dos Cedros é o documento que protege, define e organiza o espaço para cada um dos munícipes e a cidade como um todo.

Fazem parte de todo o Plano Diretor, ele por si só, o Código Edificações, Código de Parcelamento do Solo Urbano, Código de Posturas, Zoneamento. Estas leis e códigos definem as regras que deverão e poderão ser observadas para o perfeito desenvolvimento de nosso município.

A aprovação dos projetos para edificações no Município de Rio dos Cedros é uma atividade da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano de Rio dos Cedros.

Procedimentos para a aprovação de projetos de edificação e de permissão para a sua ocupação, são divididos nas etapas abaixo:

- 1 - Consulta de viabilidade para construir;
- 2 - Apresentação dos Projetos Arquitetônicos para a Análise;
- 3 - Aprovação dos Projetos Arquitetônicos;
- 4 - Expedição do Alvará de Construção;
- 5 - Expedição do Alvará de Habite-se;
- 6 - Expedição do Certificado de Conclusão da obra para fins de Averbação junto ao Registro de Imóveis.

### **LEMBRE-SE**

Construir ou reformar junto a rios, ribeirões, lagos naturais ou artificiais, exige **LICENCIAMENTO AMBIENTAL**.

## PRIMEIRA ETAPA

### **CONSULTA DE VIABILIDADE PARA CONSTRUIR**

A consulta orienta o munícipe, fornecendo-lhe a viabilidade de construir de acordo com as exigências da legislação municipal.

A consulta, após o devido preenchimento, deverá ser encaminhada junto ao Protocolo e deverá conter as seguintes informações e documentos:

1. Identificação do requerente;
2. Cadastro do requerente junto à Receita Federal (CPF ou CNPJ);
3. Especificação da finalidade de uso da edificação;
4. Número de cadastro do imóvel;
5. Croqui de localização do imóvel, contendo:
  - a) Todas as dimensões do imóvel;
  - b) Identificação e localização das vias públicas confrontantes com o imóvel;
  - c) Ponto de amarração do imóvel em relação às vias públicas;
  - d) Localização de cursos d'água, canalizados ou a céu aberto, sobre o imóvel ou próximos das suas divisas, com amarração (distância) em relação às divisas do imóvel;
  - e) Localização de linhas de transmissão de energia elétrica, subterrâneas ou aéreas, sobre o imóvel ou próximos das suas divisas, com amarração (distância) em relação às divisas do imóvel.

O prazo de validade da resposta da consulta de viabilidade é de seis (6) meses.

Este prazo poderá ser prorrogado por seis (6) meses mediante requerimento do interessado, antes do seu vencimento.

Ultrapassado o prazo de validade da resposta da consulta de viabilidade, o interessado deverá requerer uma nova consulta, a qual será analisada de conformidade com a legislação vigente nessa data.

## SEGUNDA ETAPA

### APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS PARA A ANÁLISE:

Os projetos de construção, elaborados pelos profissionais responsáveis deverão ser apresentados à Secretaria Municipal de Planejamento para que possam ser avaliados quanto à legislação urbanística municipal.

Dever-se-á protocolar o processo administrativo próprio junto ao setor específico acompanhados dos seguintes documentos e informações:

- 1 - Identificação do requerente;
- 2 - Cadastro do requerente (CPF ou CNPJ);
- 3 - Número de inscrição cadastral do imóvel (cadastro do IPTU);
- 4 - Apresentação da consulta de viabilidade para a construção;
- 5 - Escritura Pública registrada e/ou Certidão de inteiro teor emitida pelo Cartório de registro Imobiliário com a descrição do perímetro do imóvel;
- 6 - Planta de situação da edificação, em duas vias;
- 7 - Projetos Arquitetônico e complementares completos, em duas vias. (Planta baixa, fachada, seção transversal e seção longitudinal da obra que se pretende edificar.

Os projetos técnicos para construir no Município de Rio dos Cedros devem ser executados respeitando-se as especificações constantes no Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Rio dos Cedros e demais leis e decretos correlatos, vigentes.

### I - PLANTA DE SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

1. Indicação de todas as dimensões do terreno em compatibilidade com a descrição do imóvel feita em escritura;
2. Caso o requerente do processo não seja o proprietário em escritura, anexar autorização para construir;
3. As vias públicas confrontantes com o imóvel deverão ter indicadas o gabarito existente no local, com traço cheio e o oficial, informado na consulta, com linhas tracejadas;
4. Indicar o eixo das vias públicas, com linhas tracejadas, verificado no local;
5. Verificar se o imóvel foi ou será atingido por alargamento de via pública confrontante. Esta verificação, feita no local, deverá ser apresentada, confrontando-se as duas situações, atual e futura;
6. Indicar a largura do passeio existente, do passeio oficial, e as suas distâncias a partir do eixo da rua;
7. Indicar e dimensionar a área ocupada pela via pública e a área remanescente do terreno;
8. Identificar todos os confrontantes do imóvel e seu ponto de amarração, conforme escritura pública;
9. Indicar, para futura verificação, cursos d'água, tubulados ou não, com as respectivas faixas sanitárias ou de preservação ao longo de suas margens;
10. Indicar o uso da edificação projetada conforme nomenclatura estabelecida no Plano Diretor e se este é adequado ao local, conforme consulta;
11. Verificar os recuos da edificação projetada em relação às divisas do imóvel e as faixas de preservação especificadas no item 9;
12. Os recuos da edificação deverão ser indicados perpendicularmente às divisas do terreno;

13. Indicar a posição das demais edificações existentes no imóvel;
14. Indicar o quadro resumo de áreas: área escriturada, área real e área a construir permitida (máxima) considerando o item 7 e 13, e as informações obtidas na consulta prévia de viabilidade;
15. Verificar, no quadro resumo, se a taxa de ocupação é proporcional à área real;
16. Verificar, no quadro resumo, se a taxa de ocupação da edificação projetada corresponde à sua efetiva projeção horizontal;
17. Indicar os níveis topográficos de referência dos passeios públicos, piso térreo da edificação projetada, do terreno (junto às entradas da edificação projetada), das áreas de estacionamento e do acesso de veículos no passeio público;
18. Especificar o revestimento e a inclinação dos pisos dos passeios, observando o disposto na legislação vigente;
19. Verificar se os rebaixos de meio fio, projetados para permitir a acessibilidade de veículos ao interior do imóvel, são compatíveis com as especificações legais;
20. Especificar o elemento separador entre o passeio e os alinhamentos do imóvel com as vias públicas, restringindo a acessibilidade de veículos;
21. Verificar compatibilidade entre a quantidade e tipo de vagas de estacionamento projetadas e as exigidas pelo Plano Diretor;
22. Verificar se as dimensões das vagas de estacionamento de veículos atendem às exigências legais;
23. Verificar se os espaços livres para as manobras dos veículos estacionados no interior do imóvel são compatíveis com as especificações legais;
24. Verificar se a largura e a inclinação das rampas de acesso de veículos são compatíveis com especificações legais;
25. Verificar as condições de acessibilidade para as pessoas com restrição de mobilidade ao interior da edificação projetada com atendimento ao público, conforme exigência da Norma Técnica da ABNT vigente;
26. Restringir os acessos (rampas e escadas) aos limites do terreno;
27. Especificar os acessos em rampa, indicando: comprimento, inclinação e os níveis de início e término;
28. Indicar a localização do sistema de tratamento de esgoto projetado (fossa séptica e filtro anaeróbico) dentro do imóvel, com especificações do sentido de escoamento e destina dos efluentes gerados.

## **II - NO PROJETO ARQUITETÔNICO**

1. Apresentar as plantas baixas de todos os pavimentos da edificação principal e das demais edificações acessórias, indicando as suas áreas construídas. (Exemplos: casas de máquinas, compartimentos para abrigar as caixas d'água, centrais de gás, centrais de lixo, edículas, etc.);
2. Indicar, nas plantas, os usos, conforme consulta;
3. Nas áreas de estacionamento cobertas ou projetadas no interior da edificação, indicar as posições dos pilares projetados fora das paredes e o especificado nos itens 21 a 24 da Segunda Etapa - I Planta de Situação.
4. Nas seções longitudinais e transversais do projeto, verificar a compatibilidade com as informações constantes na planta de situação (Exemplo: Níveis topográficos);
5. Verificar as condições de ventilação dos cômodos projetados da edificação, sendo que para os considerados como de permanência prolongada, conforme classificação do Plano Diretor, as aberturas deverão possuir comunicação direta com o exterior;
6. Verificar as condições de acessibilidade para pessoas com restrição de mobilidade ao interior da edificação projetada com atendimento ao público, conforme exigências da Norma Técnica da ABNT vigente;

Verificar se as dimensões e os equipamentos dos banheiros destinados a pessoas com restrição de mobilidade atendem as especificações da Norma Técnica da ABNT.

## **TERCEIRA ETAPA**

### **APROVAÇÃO DOS PROJETOS ARQUITETÔNICOS E COMPLEMENTARES**

O processo administrativo é protocolado junto à Prefeitura Municipal de Rio dos Cedros de onde é encaminhado à Secretaria de Planejamento e Infra-estrutura.

Para as edificações que não forem residenciais unifamiliares, o encaminhamento para aprovação junto à Prefeitura deverá estar acompanhado, **OBRIGATORIAMENTE**, dos projetos de proteção contra incêndios junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina **APROVADOS**;

Para as demais, além do projeto arquitetônico, projeto hidrossanitário. Acima de 70m<sup>2</sup>, projeto elétrico.

Contudo, apesar de aprovados os projetos, as obras só poderão ser iniciadas após a expedição do **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**;

De acordo com a legislação pertinente, o prazo de validade da aprovação dos projetos arquitetônicos da edificação é de seis (6) meses.

O prazo de validade da aprovação dos projetos arquitetônicos da edificação pode ser prorrogado por seis (6) meses mediante requerimento do interessado, antes do seu vencimento.

Ultrapassado o prazo de validade da aprovação dos projetos arquitetônicos da edificação, o interessado deverá requerer nova aprovação dos projetos de construção, os quais serão analisados de conformidade com a legislação vigente nesta data.

## **QUARTA ETAPA**

### **EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**

O alvará de construção da edificação é a Autorização do Município para o início da obra. O requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

1. Planta de situação aprovada na terceira etapa, em 02 (duas) vias, no mínimo;
2. Projeto arquitetônico aprovado na terceira etapa, em 02 (duas) vias, no mínimo;
3. Anotações de responsabilidade Técnica (ART), referentes à elaboração dos projetos arquitetônicos e complementares (Exemplos: estrutura de concreto, estrutura de madeira, estrutura metálica, elétrico, hidrossanitário, sistema de tratamento de esgotos, preventivo de incêndio, fabricação e montagem de estrutura metálica, etc.);
4. Anotações de responsabilidade Técnica (ART), referentes à execução dos projetos arquitetônicos e complementares;
5. Licenciamento Ambiental, expedido pelo órgão ambiental responsável, para atividades consideradas potencialmente poluidoras;
6. Em caso de regularização de edificação existente, o laudo de vistoria da edificação assinado pelo responsável técnico bem como pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, quando for o caso;
7. Assinatura(s) do(s) responsável(is) técnico(s) pela elaboração dos projetos arquitetônicos e sua execução, nas cópias apresentadas dos projetos (item 1 e 2).

De acordo com a legislação vigente, o prazo de validade do Alvará de Construção é de 06 (seis) meses, para o início das obras.

O prazo de validade do Alvará de Construção pode ser prorrogado por 06 (seis) meses mediante requerimento do interessado, **ANTES DO VENCIMENTO**.

Ultrapassado o prazo de validade do alvará de construção, o interessado deverá requerer nova aprovação dos projetos de construção, os quais serão analisados de conformidade com a legislação vigente nesta data.

Em caso de regularização de edificações existentes, a apresentação dos projetos complementares poderá, a cargo da Secretaria de Planejamento e Infra-estrutura, ser dispensada.

É considerada **ILEGAL** a habitação do prédio sem que seja efetuada a **vistoria administrativa**.

## **QUINTA ETAPA**

### **EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE HABITE-SE**

Para as edificações com projetos de proteção contra incêndios aprovados junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, somente poderá ser expedido o Habite-se quando da apresentação do HABITE-SE expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar.

Este alvará é a Autorização do Município para a sua ocupação. O procedimento adotado consiste no protocolo de processo administrativo próprio junto ao setor de expediente da Prefeitura, quando serão requisitadas as seguintes informações e documentos:

1. Identificação do nome do requerente;
2. Cadastro do requerente (CPF ou CNPJ);
3. Número da inscrição cadastral do imóvel junto banco de dados imobiliários do Município (carnê do IPTU);
4. Planta de Situação e Projetos Arquitetônicos aprovados pelo Município;
5. Apresentação dos comprovantes de entrega dos projetos complementares pertinentes à obra;
6. Declaração do responsável técnico pela execução da obra atestando que a edificação foi construída de conformidade com os projetos aprovados e normas técnicas vigentes, inclusive a NBR 15.575, sistema de tratamento de efluentes (fossa/filtro) implantado e pintura;
7. Para edificações não classificadas como residências unifamiliares, o atestado de vistoria e habite-se expedido pelo Corpo de Bombeiros Militares de Santa Catarina, original e cópia, dentro do prazo de validade de 06 (seis) meses.

Caso a edificação apresente-se em desconformidade com o projeto aprovado, o interessado deve providenciar sua regularização junto ao Município, adotados os procedimentos descritos nas etapas anteriores.

## **SEXTA ETAPA**

### **EXPEDIÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DA OBRA PARA FINS DE AVERBAÇÃO JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Trata-se de certidão expedida pelo Município atestando a conclusão da obra do prédio. É necessária para que o proprietário possa providenciar o registro público da benfeitoria concluída junto ao Ofício de registro de Imóveis. O procedimento adotado consiste no protocolo de processo administrativo próprio junto ao setor de expediente da Prefeitura, quando serão requisitados as seguintes informações e documentos:

1. Identificação do requerente;
2. Cadastro do requerente (CPF ou CNPJ);
3. Número de inscrição cadastral do imóvel junto ao banco de dados imobiliários (carnê do IPTU);
4. Alvará de Habite-se, original e cópia;
5. Planta de situação e Projetos Arquitetônicos aprovados pelo Município;
6. Para edificações não classificadas como residências unifamiliares, laudo de vistoria que ateste a operacionalidade do sistema preventivo de incêndio, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militares de Santa Catarina, original e cópia, dentro do prazo de validade de 05 (cinco) anos.

Para edificações construídas em data anterior a 01 de janeiro de 1966, a apresentação dos projetos mencionados no item 5, poderá ser substituída por comprovante de sua data de conclusão e de área construída na época.

Caso o interessado não possua comprovantes da data de conclusão das obras de construção da edificação, esta deve ser regularizada junto ao Município, adotados os procedimentos descritos nas etapas anteriores.

# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DOS CEDROS**

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E INFRAESTRUTURA**

**ADMINISTRAÇÃO 2013-2016**

## **EQUIPE RESPONSÁVEL**

**Secretário de Planejamento - JANDIR CESAR GIOVANELLA**

**Eng. Civil – FÁBIO HENRIQUE BECKERT**

**Eng. Civil MS – FRED DUERK WACHHOLZ**

**Auxiliar Administrativa – CRISLAINE LECTÍCIA DADA**

**Fiscal – FÁBIO STOLFI**

