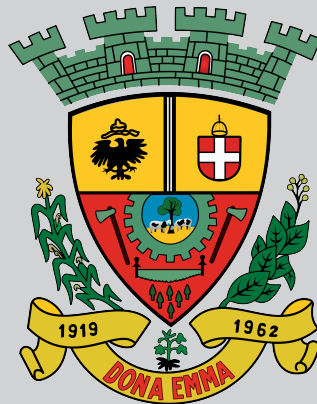


CONHECENDO A PREFEITURA

Cartilha de Orientação
para o Cidadão



IMÓVEL E OBRA LEGAL



Município de Dona Emma

www.donaemma.sc.gov.br

Informações

Departamento de Projetos

(47) 3364-2800

planejamento@donaemma.sc.gov.br



APRESENTAÇÃO

A presente cartilha foi elaborada pelo Município de Dona Emma, para orientar os melhores procedimentos e as melhores práticas nas reformas, construção de edificações em geral e a compra de terrenos para construção.

A ideia é oferecer informações básicas, esclarecimentos legais e conscientização geral sobre a importância de se possuir a devida documentação legal, evitando problemas relacionados com a fiscalização Municipal.

Boa Leitura!





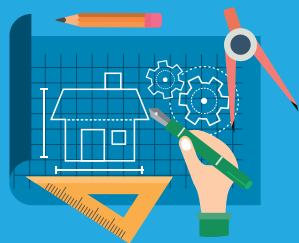
ANTES DE COMPRAR UM TERRENO O QUE DEVO SABER?

- ✓ Informe-se sobre a propriedade, documentação e regularização: se é terreno de herdeiros, se tem escritura e matrícula do imóvel.
- ✓ Se o imóvel está escriturado, verifique se a escritura é registrada no Registro de Imóveis;
- ✓ Confira as dimensões que constam na escritura com a do terreno local;
- ✓ Informe-se na prefeitura quanto ao zoneamento urbanístico através de uma consulta de viabilidade para conhecimento da permissão da atividade desejada;
- ✓ Caso o terreno esteja localizado em loteamentos, certifique-se sobre o licenciamento do mesmo pelo município ou se há algum tipo de impedimento.
- ✓ Observe a infra-estrutura urbana, ou seja, se no local existe rede de água, energia elétrica, etc.



CONSTRUIR OU REFORMAR, QUAL O PRIMEIRO PASSO?

- ✓ Solicite uma consulta de viabilidade no setor de Planejamento Urbano do Município, para informações sobre zoneamento urbano e permissão da atividade pretendida;
- ✓ Contrate um responsável técnico da área (Engenheiro Civil ou Arquiteto), habilitado com registro no CREA ou CAU que irá auxiliar na elaboração do projeto;
- ✓ Os projetos de construção, reforma e ampliação, deverão ser elaborados e executados de acordo com o Plano Diretor municipal e demais normas e legislações pertinentes;
- ✓ Todas as obras iniciadas devem respeitar os afastamentos e recuos (frontal, lateral e fundos) de acordo com o Plano Diretor;
- ✓ As construções, reformas, restauração ou ampliação em desacordo com as legislações pertinentes, ficarão sujeitas às penalidades previstas no **Código de Obras e Edificações**.



APROVAÇÃO DE PROJETOS E LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO

Qualquer construção, reforma, restauração ou ampliação somente poderá ser executada após a aprovação do projeto e concessão de **Alvará de Construção** emitido pelo Município e sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Para a aprovação dos projetos serão necessários os seguintes documentos:

- ✓ Projeto arquitetônico e hidrossanitário;
- ✓ Matrícula atualizada do imóvel;
- ✓ Contrato de compra e venda do imóvel;
- ✓ Autorização para construção em imóveis de terceiros;
- ✓ ART/RRT do projeto e execução;
- ✓ Solicitar ao Município a aprovação do projeto para requerer a licença de obra.



LICENÇA DE OBRA OU ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

- ✓ As prefeituras têm o poder de permitir ou não que o cidadão possa construir, lotear ou se instalar comercialmente de acordo com a legislação do Município. A **Licença de Obra** ou **Alvará de Construção** é um documento que atesta essa aprovação.
- ✓ Todas as obras nas áreas urbanas, de expansão urbana ou rural deverão ter Alvará de Construção expedido pelo Município.

OBS: A obra regular não está sujeita a multas, embargos e demolições. Assim o proprietário poderá registrá-la no cartório, garantir financiamentos, hipotecas e a comercialização do imóvel.



MODIFICAÇÃO DE PROJETOS

- ✓ Se houver necessidades de alterações no projeto arquitetônico durante a execução da obra, estas alterações deverão ser apresentadas ao setor de Planejamento Urbano, para nova análise e aprovação;
- ✓ Será concedido o **Habite-se** definitivo da obra se o projeto for executado correspondendo fielmente ao que foi aprovado pela municipalidade.



HABITE-SE

- ✓ O habite-se é o documento emitido pela prefeitura que atesta a legalidade do imóvel;
- ✓ Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria e expedido o respectivo Habite-se;
- ✓ Terminada a obra de construção, ampliação ou reforma, deverá ser solicitado o Habite-se ao Município;
- ✓ Após solicitação, a fiscalização da prefeitura certificará se o projeto foi concluído de acordo com o aprovado e concederá o Habite-se;
- ✓ O Habite-se só será expedido quando a edificação apresentar condições de habitabilidade estando em funcionamento as instalações hidrossanitárias, elétricas, prevenção de incêndio (quando for o caso) e demais instalações necessárias, e em conformidade com a licença de construção concedida;
- ✓ O Município só fornecerá o Habite-se às obras regularizadas através de aprovação de Projeto e Alvará de Construção;
- ✓ O Município tem um prazo de 15 (quinze) dias úteis após requerimento protocolado, para vistoriar a obra e expedir o Habite-se, juntamente com a numeração da edificação.

OBS: Poderá ser concedido um Habite-se parcial, referente à áreas concluídas, a pedido da parte interessada.



COMO O PODER PÚBLICO FISCALIZA?

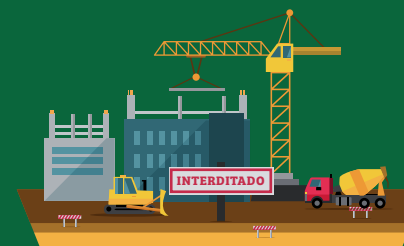
- ✓ O Município possui leis como o Plano Diretor Físico Territorial de Dona Emma e o Código de Obras e Edificações, que são direcionadas para nortear ações que visem disciplinar e ordenar a gestão em todo o território municipal;
- ✓ O Município possui quadro de funcionários de fiscalização com poder de polícia, sendo eles: **Fiscal de Obras e Posturas**, e **Fiscal de Vigilância Sanitária**;
- ✓ O Fiscal de Obras é o funcionário efetivo do Município com atribuições para exercer a função de agente fiscalizador, verificando se as obras e serviços estão sendo executados de acordo com a legislação e com as normas regulamentadoras vigentes, além de assegurar os padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações.



INFRAÇÕES E PENALIDADES

As infrações contra as disposições das Leis vigentes serão punidas com as seguintes penalidades:

- ✓ Interdição;
- ✓ Notificação;
- ✓ Embargo da obra;
- ✓ Multa;
- ✓ Demolição compulsória;
- ✓ Os autos relativos às infrações de dispositivos legais de ordem técnica previstos na Lei serão lavrados, pelo Fiscal de Obras Municipal.



INTERDIÇÃO

A obra, edificação ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada a qualquer tempo pelo Município, com impedimento de sua ocupação, provisória ou definitiva, quando:

- ✓ Oferecer iminente ameaça à segurança, salubridade e estabilidade das suas instalações e estruturas e/ou às construções próximas;
- ✓ Oferecer risco para o público ou para o pessoal da obra;
- ✓ Ao ser interditado, o imóvel será lacrado e isolado seu entorno, dando-se ciência imediata ao proprietário e aos seus ocupantes;
- ✓ Verificando o desrespeito à interdição, o Município requisitará auxílio policial para a manutenção da interdição e demais medidas cabíveis de responsabilidade do infrator, eximindo-se o Poder Público de responsabilidade decorrente de eventual consequência grave.



NOTIFICAÇÃO

A notificação ao proprietário, responsável técnico ou empresa construtora deverá ser aplicada pelo Município através de **Auto de Notificação**, quando:

- ✓ Modificar o projeto aprovado, introduzindo alterações contrárias aos dispositivos do Código de Obras e Edificações;
- ✓ Iniciar ou executar obras sem o devido licenciamento, desde que estejam respeitados os alinhamentos e índices urbanísticos estabelecidos, do contrário não caberá notificação, acarretando imediato embargo à obra;
- ✓ Falsear medidas a fim de violar dispositivo do Código de Obras e Edificações;
- ✓ Omitir nos projetos a existência de cursos d'água, naturais ou artificiais, ou de topografia acidentada que exija obra de contenção de terreno;
- ✓ Dificultar ou impedir a fiscalização;
- ✓ O **Auto de Notificação** será emitido pelo Município com prazo máximo de 15 (quinze) dias ininterruptos, para que o proprietário, responsável técnico ou representante legal do proprietário providencie a regularização de falta que originou a notificação.
- ✓ Vencido este prazo, se não for regularizada a falta apontada no **Auto de Notificação**, serão aplicadas as penas previstas no Código, de acordo com a irregularidade existente.



EMBARGO

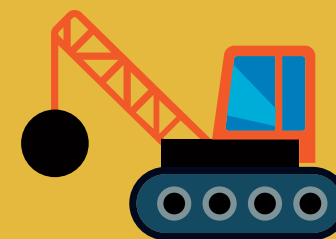
Qualquer obra em andamento, sejam elas construções, ampliações ou reformas, terá embargo imediato, não cabendo notificação, quando:

- ✓ Iniciar ou executar obra sem o devido licenciamento, quando não estiverem sendo respeitados os alinhamentos e índices urbanísticos estabelecidos;
- ✓ Executar obra sem responsável técnico legalmente habilitado, quando indispensável;
- ✓ Construir, ampliar ou reformar em desacordo com os termos da Lei e do projeto aprovado;
- ✓ Executar obra em loteamento não aprovados pelo Município;
- ✓ Ocorrendo qualquer das informações especificadas, o agente fiscal embargará a obra, mediante lavratura de **Auto de Embargo**, devendo a obra ficar paralisada até que a irregularidade apontada seja sanada;
- ✓ Verificando o desrespeito ao embargo, o Município requisitará o auxílio policial para a manutenção do embargo e aplicará as multas previstas na Lei e demais medidas cabíveis de responsabilidade do infrator;
- ✓ Vencido o prazo estabelecido para a regularização da infração, se não for regularizada a falta apontada no **Auto de Embargo**, serão aplicadas as penas previstas na Lei, de acordo com a irregularidade existente;
- ✓ O levantamento do embargo só será concedido pelo Município depois de verificado o cumprimento de todas as exigências que se relacionarem com a obra ou instalação embargada e, bem assim, satisfeito o pagamento de todos os emolumentos e multas impostas.



MULTAS

- ✓ Serão aplicadas **multas** ao construtor, responsável técnico pela execução da obra, autor do projeto e ao proprietário, conforme o infrações previstas na Lei;
- ✓ O infrator terá o prazo de 30 (trinta) dias para o pagamento das multas ou para apresentar sua defesa;
- ✓ O infrator poderá apresentar defesa, mediante requerimento protocolado junto à Prefeitura;
- ✓ O pagamento da multa não isenta o infrator da responsabilidade de regularizar a situação da obra, perante a legislação vigente;
- ✓ Na reincidência (infração de mesma natureza), a multa será aplicada em dobro;
- ✓ Em caso de não regularização da obra no prazo estabelecido, será aplicada a pena de demolição compulsória da mesma.



DEMOLIÇÃO COMPULSÓRIA

A demolição compulsória de uma obra, seja ela de reforma, ampliação ou construção, será aplicável após a execução da notificação, embargo e multa, a critério do órgão municipal competente, nos casos de:

- ✓ Execução da obra irregular em logradouros ou quaisquer terrenos de propriedade pública;
- ✓ Execução da obra em área de preservação ambiental, assim definida na legislação federal, estadual ou municipal, sem aliança prévia dos órgãos ambientais competentes;
- ✓ Não atendidas à interdição, a notificação, o embargo e a multa;
- ✓ Execução de obra não possuindo o executor a licença para edificar e estando a mesma em descumprimento dos preceitos do **Código de obras e Edificações**;
- ✓ Construção executada sem a observância do alinhamento ou dos índices urbanísticos fornecidos pelo Município ou com desrespeito ao projeto aprovado nos seus elementos essenciais, mesmo que licenciada;
- ✓ Obra julgada em risco ou que ameace ruína quando o proprietário não tomar as providências que forem necessárias à sua segurança.