

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

KARINA DE AQUINO

**ESTUDO DE CASO: REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL UNIFAMILIAR
EM SÃO JOSÉ - SC**

FLORIANÓPOLIS, 2023.

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

KARINA DE AQUINO

**ESTUDO DE CASO: REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL UNIFAMILIAR
EM SÃO JOSÉ - SC**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido Instituto Federal de educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina como parte dos requisitos para obtenção do título de Engenheiro Civil.

Orientador:
Prof. Samuel João da Silveira, Doutor

FLORIANÓPOLIS, 2023.

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor.

Aquino, Karina de
Estudo de Caso: Regularização de Imóvel Unifamiliar
em São José - SC / Karina de Aquino; orientação de Samuel
João da Silveira. - Florianópolis, SC, 2024.
67 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) - Instituto Federal
de Santa Catarina, Câmpus Florianópolis. Bacharelado
em Engenharia Civil. Departamento Acadêmico
de Construção Civil.
Inclui Referências.

1. Regularização de Obra. 2. Habite-se. 3. Prefeitura
de São José. 4. Registro de Imóveis. I. Silveira,
Samuel João da. II. Instituto Federal de Santa Catarina.
III. Estudo de Caso: Regularização de Imóvel Unifamiliar
em São José - SC.


**ESTUDO DE CASO:
REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL UNIFAMILIAR EM SÃO JOSÉ - SC**

KARINA DE AQUINO

Este trabalho foi julgado adequado para obtenção do título de Engenheiro Civil e aprovado na sua forma final pela banca examinadora do Curso de Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina.

Florianópolis, 19 de fevereiro, 2024.


Banca Examinadora:

Documento assinado digitalmente
 **SAMUEL JOAO DA SILVEIRA**
Data: 19/02/2024 20:29:30-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Samuel João da Silveira, Doutor
IFSC – Câmpus Florianópolis



José Antônio Bourscheid, Doutor
IFSC – Câmpus Florianópolis

Documento assinado digitalmente
 **REGINALDO CAMPOLINO JAQUES**
Data: 19/02/2024 21:27:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Reginaldo Campolino Jaques, Mestre
IFSC – Câmpus Florianópolis

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por guiar meus passos e iluminar meu caminho durante toda a jornada deste trabalho de conclusão de curso.

À minha mãe, Kátia, que durante parte da realização deste trabalho esteve internada lutando pela vida. Obrigada por ter lutado com todas as suas forças para voltar para casa! Você foi minha inspiração e apoio incondicional. Seu amor e encorajamento foram fundamentais para minha trajetória acadêmica.

Aos meus avós, Marli e Valter, por estarem sempre presentes sendo meu porto seguro. Sem vocês, com certeza, não teria chegado até aqui.

Aos meus irmãos Pedro, Luiz e Karen, agradeço pela compreensão nos momentos de ausência e pelo incentivo constante. Vocês me fazem ser uma pessoa melhor todos os dias. Juntos, somos uma fonte de força que ultrapassa os desafios.

Valorizo todo o ensinamento, cuidado e suporte da minha tia Míria, que sempre esteve presente em toda minha vida, com certeza é protagonista no meu desenvolvimento pessoal e interpessoal.

Às mulheres da minha família, que são exemplos de determinação, resiliência e amor. Cada uma de vocês contribuiu para moldar a pessoa que sou hoje.

À minha amiga, Greyce Kelly Estevão, primeira pessoa que conheci no IFSC. No início, nossas interações não eram marcadas por uma amizade, mas ao longo do tempo, descobrimos uma afinidade única e construímos uma verdadeira conexão. Sem você, eu não teria conseguido superar tantos obstáculos.

Aos meus amigos, verdadeiros pilares desta jornada, agradeço de coração. Alessandra Silveira, Matheus Portella, Rafael Garcia, Maira Vasconcellos, Stéfani Suzuki, Stephanie Mizuta, e minhas amigas, membros externos desta vida acadêmica, Angela Costa, Caroline Meneguzzi, Maria Luiza Fernandez - cada um de vocês trouxe uma peça única para este quebra-cabeça, enriquecendo não apenas o trabalho, mas também minha vida. Suas palavras de estímulo, risadas compartilhadas e apoio foram essenciais.

Ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina (IFSC), por ter me oferecido um ensino público e de qualidade. Ao meu orientador Prof. Dr. Samuel João da Silveira, ao coordenador de curso Prof. Dr. Elódio Sebem, à

coordenadora de TCC Prof. Dra. Maurília de Almeida Bastos, estendo meus agradecimentos aos demais professores que fizeram parte desta trajetória.

*“Faça o teu melhor, na condição que você tem,
enquanto você não tem condições melhores,
para fazer melhor ainda!”*

Mário Sérgio Cortella

RESUMO

A regularização de imóveis é um tema muito relevante no Brasil, além de contribuir com o crescimento urbano planejado, aquece o mercado imobiliário e traz maior segurança ao proprietário, que por sua vez passa a ter direito real ao bem. Com o avanço da tecnologia de imagem por satélite, muitos desses imóveis irregulares ou clandestinos já estão cadastrados nas prefeituras, pagam impostos, mas não possuem habite-se. O habite-se da obra é uma etapa importante para quem deseja vender ou comprar um imóvel, traz mais segurança na negociação, sendo um documento importante e indispensável nos programas de financiamento imobiliário. Com intuito de chamar atenção para este assunto e compreender o processo de regularização de imóveis unifamiliares no município de São José - SC, este trabalho realizou um estudo de caso para atingir seu objetivo. Trata-se de uma edificação clandestina, localizada no bairro Serraria em São José, Santa Catarina. Além da parte burocrática, foram desenvolvidos os projetos arquitetônico e hidrossanitário, com base nas normas técnicas e orientações técnicas exigidas pela prefeitura em questão.

Palavras chaves: Regularização de Obra. Habite-se. Prefeitura de São José. Registro de Imóveis.

ABSTRACT

The regularization of properties is a highly relevant topic in Brazil. In addition to contributing to planned urban growth, it stimulates the real estate market and provides greater security to property owners, who then gain real rights to their property. With the advancement of satellite imaging technology, many of these irregular or clandestine properties are already registered with municipalities, paying taxes but lacking an 'occupancy permit' (habite-se). The occupancy permit is a crucial step for those wishing to sell or buy a property, providing increased security in negotiations. It is an important and indispensable document in real estate financing programs. In order to draw attention to this issue and understand the process of regularization for single-family properties in the municipality of São José, SC, this study conducted a case study to achieve its objective. The focus was on an illegal building located in the Serraria neighborhood in São José, Santa Catarina. In addition to the bureaucratic aspects, architectural and hydrosanitary projects were developed based on technical standards and guidelines required by the relevant municipality.

Keywords: Regularization. Occupancy Permit. São José City Hall. Property Registration.

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUÇÃO | 11 |
| 1.1. Considerações Iniciais | 11 |
| 1.2. Justificativa | 12 |
| 1.3. Definição do Problema | 13 |
| 1.4. Objetivo Geral | 13 |
| 2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA | 13 |
| 2.1. Município de São José | 14 |
| 2.2. Prefeitura de Municipal de São José | 14 |
| 2.3. Plano Diretor de São José | 16 |
| 2.4. Código de Obras e Edificações de São José | 17 |
| 2.5. Lei Complementar nº 113 de 22 de dezembro de 2021 | 20 |
| 2.6. Decreto nº 16.332/2022 | 22 |
| 2.7. Calçada | 23 |
| 2.8. Certidão Negativa de Débitos de Obras (CND) | 25 |
| 2.9. Averbação de Imóvel | 27 |
| 3. MÉTODO DA PESQUISA | 27 |
| 3.1. Materiais, Equipamentos e Ferramentas | 27 |
| 3.2. Procedimentos Metodológicos | 28 |
| 3.3. Objeto do Estudo de Caso | 30 |
| 4. PROCEDIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO | 30 |
| 4.1. Fluxograma | 30 |
| 4.1.1. Consulta de Viabilidade | 33 |
| 4.1.2. Abertura do Processo de Regularização de Imóvel na PMSJ | 33 |
| 4.1.3. Análise Documental | 36 |
| 4.1.4. Fiscalização | 36 |
| 4.1.5. Análise Projeto Hidrossanitário | 37 |
| 4.1.6. Análise Projeto Arquitetônico | 37 |
| 4.1.7. Pagamento da Multa Compensatória e Secretaria da Receita | 37 |
| 4.1.8. Setor de Cadastro | 38 |
| 4.1.9. Habite-se | 38 |
| 4.1.10. Certidão Negativa de Débitos de Obra - Receita Federal | 38 |
| 4.1.11. Averbação da Construção na Matrícula | 39 |
| 5. ESTUDO DE CASO | 42 |
| 5.1. Consulta de Viabilidade para Construção | 42 |
| 5.2. Projeto Arquitetônico | 44 |
| 5.3. Projeto Hidrossanitário | 46 |
| 5.4. Análise dos Índices | 48 |
| 5.5. Multa Compensatória | 49 |
| 6. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS | 49 |
| REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 51 |
| APÊNDICES | 53 |
| APÊNDICE A – Consulta de Viabilidade | 54 |
| APÊNDICE B – Projeto Arquitetônico | 56 |

| | |
|--|-----------|
| APÊNDICE C – Projeto Hidrossanitário | 59 |
| ANEXOS | 63 |
| ANEXO A – O Art. 3º - Lista as definições Código de Obras e Edificações de São José | 64 |
| ANEXO B – Documentos Específicos ao Procedimento de Averbação de Construção. | 66 |

1. INTRODUÇÃO

1.1. Considerações Iniciais

Em meio à falta de ordenamento no desenvolvimento urbano, a regularização de um imóvel desempenha um papel essencial não apenas no aprimoramento do planejamento das cidades, mas também no estímulo ao mercado imobiliário, resultando em uma cidade mais acolhedora, segura e sustentável.

Segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional (2019), no Brasil cerca de 50% dos domicílios urbanos não têm escritura ou possuem alguma irregularidade.

De acordo com a colunista Firpo (2023), as razões por trás do elevado número de irregularidades documentadas no país são variadas, abrangendo desde os estágios iniciais da estruturação territorial do Brasil até a falta de implementação de políticas públicas, passando pela desinformação da população e pela comercialização ilícita de propriedades. Firpo também destaca os impactos econômicos, evidenciando que Municípios e a União deixam de recolher os tributos correspondentes aos imóveis e suas transações.

No município de São José, no Estado de Santa Catarina, a realidade é a mesma do restante do país. Essa informalidade atinge todas as classes sociais, desde construções menores até casas de alto padrão. O rápido crescimento populacional resultou no crescimento desordenado das cidades e na falta de fiscalização para fazer o controle dessas construções irregulares ou clandestinas.

Em 2021, o município de São José criou um programa para legalizar imóveis irregulares, Lei Complementar nº 113 de 22 de dezembro de 2021. Segundo matéria apresentada pelo jornal Balanço Geral, cerca de 50% dos 85 mil imóveis tem alguma irregularidade.

Em entrevista ao Jornal, o secretário-adjunto da Susp, Michael Rossanelli, afirma:

"O pessoal tem essa dificuldade de regularizar aquelas edificações que foram construídas, no decorrer do tempo, de forma irregular ou clandestina. Irregular é aquela obra que tinha o alvará de construção, a licença da

prefeitura, e ela foi de alguma forma edificada em desacordo com o projeto que tinha sido aprovado. E clandestina é aquela obra que nunca teve alvará ou uma licença" (ROSSANELLI, 2021).

O secretário adjunto também comenta em sua entrevista sobre a Lei Complementar nº113, de 22 de dezembro de 2021, que foi instituída no novo código de obras do município e que está sendo aplicada no município.

Os donos de imóveis que queiram regularizar devem procurar um profissional da área técnica para elaboração dos projetos e emitir anotação ou registro de responsabilidade técnica. A regularização do imóvel é feita mediante processo administrativo e pagamento de multa compensatória.

Além de contribuir com o planejamento urbano, a regularização de um imóvel junto à prefeitura e ao cartório de registro de imóveis, traz uma segurança maior ao proprietário, que por sua vez passa a ter o direito real ao bem. Torna a cidade mais planejada e aquece o mercado imobiliário.

A regularização de um imóvel é a adequação para que este esteja conforme a lei do município. Regularizar um imóvel valoriza o bem e possibilita obter financiamento junto a instituições financeiras. O imóvel em situação irregular fica inelegível para casos de herança ou doação.

Este trabalho busca realizar um estudo para a regularização de uma construção clandestina unifamiliar e compreender os processos da regularização de imóveis do município de São José - SC.

1.2. Justificativa

A maioria das pessoas não conhece a importância da regularização de imóveis. Geralmente associam a regularização a gastos e processos burocráticos e demorados.

Portanto, este trabalho levantou informações a respeito da regularização de imóveis no município de São José - SC. Também buscou compreender os processos envolvidos através de um estudo de caso no município. Dessa forma, foi possível entender as etapas necessárias para a regularização junto à Prefeitura e ao

Cartório de Registro de Imóveis, o que poderá ser de interesse não só da comunidade acadêmica, mas da população em geral.

A motivação para a realização deste trabalho acadêmico é trazer a compreensão dos estudantes, profissionais recém formados das áreas técnicas e sociedade em geral para a área da regularização de imóveis. Por outro lado, existe uma motivação pessoal, uma vez que o objeto de estudo é de propriedade da família da autora, e no final deste trabalho estará apto para ser regularizado.

1.3. Definição do Problema

Sabendo da importância de regularizar uma construção irregular, de acordo com as leis e diretrizes municipais, a questão que define o problema deste trabalho é como proceder para regularizar um imóvel unifamiliar irregular perante a prefeitura de São José e o Cartório de Registro de Imóveis.

1.4. Objetivo Geral

O objetivo deste trabalho é realizar um estudo de caso para regularização de uma construção clandestina unifamiliar localizada no bairro Serraria, em São José - SC.

1.5. Objetivos Específicos

- I. Descrever o processo de regularização de imóvel residencial unifamiliar no município de São José - SC;
- II. Desenvolver um fluxograma do procedimento de regularização de residência unifamiliar;
- III. Desenvolver os projetos arquitetônico e hidrossanitário do estudo de caso;
- IV. Analisar os possíveis problemas com a regularização do estudo de caso.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

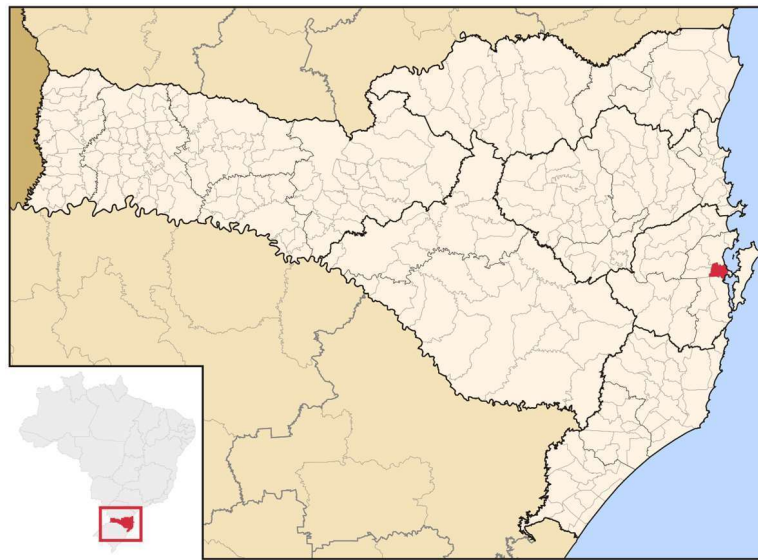
Neste capítulo, será apresentado o município ao qual se refere este trabalho, serão abordadas as leis e normas vigentes, além de outras definições relevantes relacionadas ao tema de estudo.

2.1. Município de São José

São José é um município localizado no estado de Santa Catarina, na região sul do Brasil. Possui extensão territorial de 150.499 km². É a quarta cidade mais populosa do estado, com mais de 270 mil habitantes, de acordo com o último censo do IBGE (2022).

A figura 1 mostra todos os 295 municípios de Santa Catarina e em vermelho, onde está localizada a cidade de São José, vizinha da Ilha de Santa Catarina, pertencente à Capital, Florianópolis.

Figura 1 - Localização Regional



Fonte: Abreu (2023)

Com o passar dos anos, São José experimentou um significativo desenvolvimento urbano e econômico. Sua localização estratégica, próxima à capital Florianópolis, contribuiu para seu crescimento como um importante polo industrial e comercial. O município destaca-se por oferecer uma infraestrutura sólida, abrigando empresas, centros comerciais e uma diversidade de serviços.

2.2. Prefeitura de Municipal de São José

Em frente a uma das principais Avenidas da Cidade, a prefeitura de São José (Figura 2) está localizada na Avenida Acioni Souza Filho, conhecida como Beira Mar de São José, número 403.

Figura 2 - Sede da Prefeitura Municipal de São José

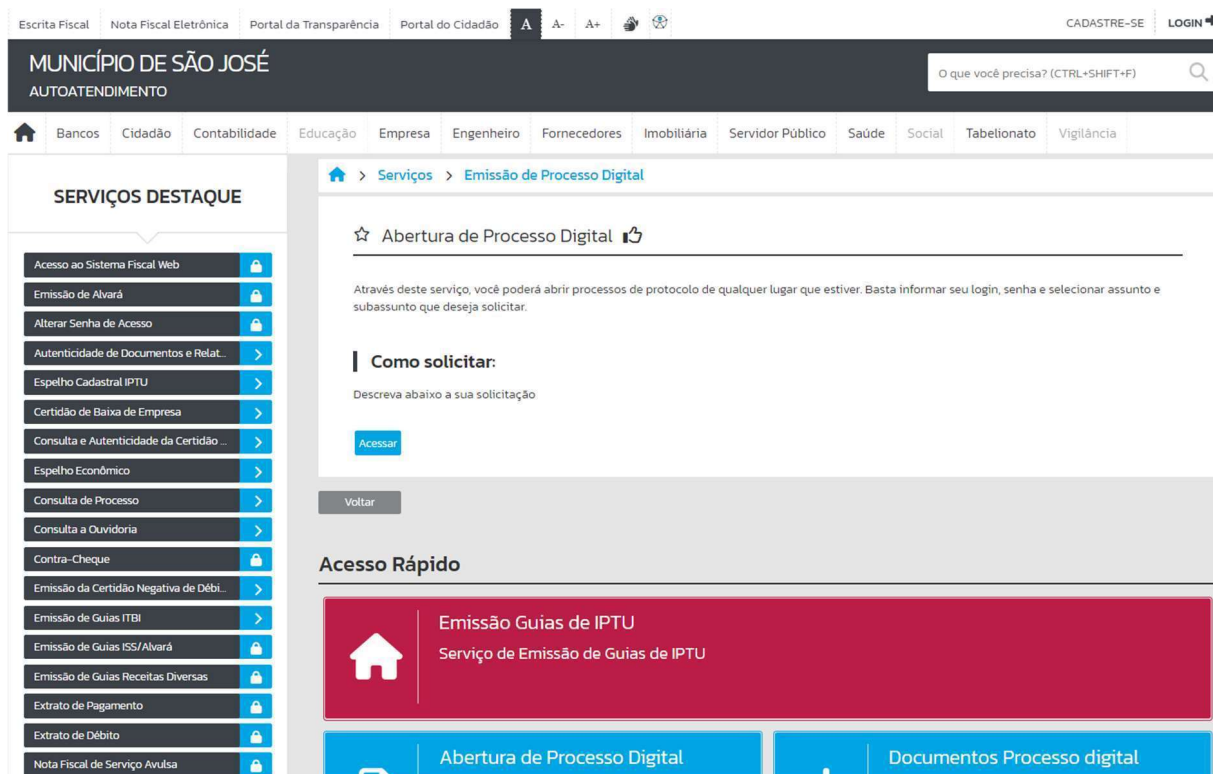


Fonte: Prefeitura Municipal de São José (2023)

O local abriga os mais importantes órgãos e secretarias, incluindo a Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (SUSP), a Secretaria Municipal da Receita e a Vigilância Sanitária (VISA).

Além do atendimento presencial, a prefeitura conta com uma plataforma de atendimento online <https://saojose.atende.net> (Figura 3). Através deste serviço, o cidadão pode abrir processos de protocolo de qualquer lugar, basta fazer um login e informar o assunto e sub-assunto que deseja solicitar.

Figura 3 - Plataforma de Autoatendimento da Prefeitura Municipal de São José



Fonte: saojose.atende.net

A página de autoatendimento da prefeitura de São José é um ambiente inclusivo, possui diferentes opções de contraste, tamanho diferentes de fontes e a opção de uso Suite VLibras, conjunto de ferramentas de tradução automática para Libras.

2.3. Plano Diretor de São José

O Plano Diretor é uma lei municipal elaborada com a participação da Câmara Municipal e da sociedade civil, que busca estabelecer e organizar o crescimento, o funcionamento e o planejamento territorial da cidade.

A Lei Complementar nº1.604, de 17 de abril de 1985, fixa os objetivos, as diretrizes e as estratégias do Plano Diretor do Município de São José, Estado de Santa Catarina, e dá outras providências.

Segundo o Art. 4º, são objetivos do Plano Diretor promover o desenvolvimento socioeconômico do município, estruturar de forma integrada o espaço urbano, descentralização urbana e uma distribuição equitativa dos benefícios

gerados pela urbanização, orientar o crescimento urbano, evitando ocupação desordenada ou em locais inadequados.

São funções do plano diretor garantir o atendimento das necessidades da cidade, garantir uma melhor qualidade de vida, preservar e restaurar sistemas ambientais, promover a regularização fundiária e consolidar os princípios da reforma urbana.

A Lei nº1.605, de 17 de abril de 1985, dispõe sobre o zoneamento e ocupação do território do município de São José. O anexo 5 define os limites de ocupação, número máximo de pavimentos, índice de aproveitamento máximo, taxa de ocupação, lote mínimo e testada mínima de acordo com cada função de área presente no mapa de zoneamento do município.

O Capítulo VI da Lei de Zoneamento considera afastamento as distâncias mínimas que as construções devem observar relativamente ao alinhamento com a via pública e as demais divisas do terreno.

Segundo o Art. 15º, da Lei 1.606 de 17 de abril de 1985, Lei de parcelamento do Solo Urbano, os lotes em áreas urbanas devem ter área mínima de 360m² e testada mínima de 12m. Outros lotes de interesse social, apresentam dimensões especiais, desenvolvidos pelo setor público, visando atender às necessidades de populações com renda inferior a 3 salários mínimos.

Na regularização de um imóvel é importante observar se os índices serão atendidos ou se será necessário alguma modificação na construção existente para atender ao plano diretor.

2.4. Código de Obras e Edificações de São José

A Lei nº5.938, de 28 de setembro de 2020, institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José.

Segundo o Art. 2º desta lei, o código tem como objetivos, orientar os projetos e execução de obras no município de São José, buscando pelo aperfeiçoamento das obras e construções em geral. Além de assegurar e promover a melhoria de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto em

todas as edificações.

O Art. 3º lista as definições que são adotadas para efeito do presente código, as que interessam a esse trabalho serão transcritas a seguir, as demais podem ser conferidas no **Anexo A**.

III - afastamento: distâncias mínimas que devem ser observadas entre o limite externo da projeção da construção até o alinhamento do logradouro, às divisas do lote, à outra obra no lote, ou à outra referência determinada em norma ou lei específica;

XV - área construída ou edificada: soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação;

XXV - calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização, vegetação e outros fins (CTB);

XXXIII - edícula: denominação genérica para compartimentos acessórios de habitação, separadas da edificação principal; pequena edificação auxiliar da edificação principal, com no máximo 01 (um) pavimento, localizada no fundo do terreno, normalmente disposta apenas de 01 (um) dormitório, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, churrasqueira, e ocasionalmente uma garagem;

LI - "habite-se": documento fornecido pelo órgão competente da Prefeitura, no qual se autoriza a ocupação e/ou o uso da edificação recém-construída ou reformada, atestando a sua regularidade quando da conclusão e as condições totais de uso e/ou habitabilidade;

LIV - índice de aproveitamento (ou coeficiente de aproveitamento): é o quociente entre o somatório total das áreas construídas e a área do terreno em que se implanta a edificação;

XCII - taxa de ocupação: relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote;

(LEI Nº5.938, 2020, p.6).

O Capítulo I desta lei complementar trata da responsabilidade técnica. O Art. 4º considera profissionais legalmente habilitados para projetar, orientar e executar obras, os profissionais devidamente cadastrados na Prefeitura de São José e nos Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo.

O proprietário do imóvel, segundo o Art. 13, é a pessoa física, individual ou coletiva, ou ainda pessoa jurídica, que conste nos termos do título de propriedade registrado em Cartório de Registro de Imóveis.

Segundo o Art. 17, considera-se possuidor, bem como sucessor, a pessoa

física ou jurídica que tenha de fato o exercício pleno ou não de usar o imóvel. O parágrafo único do mesmo artigo declara "Não se considera possuidor aquele que detém a posse de forma precária em razão de situação de dependência econômica ou subordinação." (p.14).

É direito do possuidor requerer, perante a Prefeitura, licença para realizar obras (Art. 18)

Segundo o Art. 19, o possuidor, mediante os documentos listados a seguir, poderá exercer o direito previsto no artigo anterior.

I- compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, contendo as características do imóvel;

II- escritura de posse;

III- certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor "ad usucapionem" com ou sem justo título ou com ação judicial em andamento;

IV- declaração de posse do imóvel, com as características do mesmo, assinada pelo requerente com firma devidamente reconhecida.

(LEI N°5.938, 2020, p.14).

Sobre o cumprimento do projeto aprovado, o Art. 87 descreve que:

Caso for constatado, por ocasião da vistoria, que as obras não foram realizadas de acordo com o projeto aprovado, o responsável pela obra será notificado para apresentar justificativa por escrito, sem prejuízo da aplicação das sanções legais previstas no presente Código.

(LEI N°5.938, 2020, p.39) (p. 39).

Sendo assim, caso a obra estiver em desacordo com o projeto aprovado as sanções estão previstas nos § 1º, § 2º e § 3º do mesmo artigo:

§ 1º O responsável pela obra será intimado a regularizar as obras, caso as alterações possam ser executadas, ou a proceder com a demolição ou, ainda, com as modificações necessárias para restabelecer a obra de acordo com o projeto aprovado.

§ 2º A Prefeitura poderá exigir do proprietário os reparos ou as modificações que julgar necessárias para adequar a edificação ao projeto aprovado e às condições de uso e/ou habitabilidade, antes de conceder mediante o "habite-se", a autorização para ocupação da edificação.

§ 3º A alteração da destinação da obra prevista no projeto aprovado e no alvará de licença para construção, sem a prévia aprovação da municipalidade dará ensejo à multa ao proprietário de acordo com este Código, e às demais sanções legais. (LEI N°5.938, 2020, p.39) (p. 39).

O Capítulo II desta lei complementar trata dos parâmetros construtivos. Segundo o Art. 220, os afastamentos laterais e de fundos deverão ter no mínimo 1,50m sempre que existirem aberturas, terraços, sacadas e vãos de acesso às extremidades laterais e de fundos do lote.

O Art. 221 estabelece os seguintes critérios de afastamento lateral e de fundos mínimos para edificações com até dois pavimentos:

I - nos terrenos com testadas de até 12,00m (doze metros) serão dispensados os afastamentos laterais mínimos, desde que não haja nenhum tipo de abertura para ventilação e iluminação nas laterais, e seja respeitado o afastamento de fundos;

II - nos terrenos com testadas superiores a 12,00m (doze metros) e inferiores ou iguais a 15,00m (quinze metros), o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) será exigido apenas em uma das laterais, dispensado o afastamento de fundos;

III - nos terrenos com testadas superiores a 15,00m (quinze metros), o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) será exigido em ambas as laterais, sendo dispensado o afastamento de fundos. (LEI N°5.938, 2020, p.81).

O objeto de estudo enquadra-se no item III descrito acima, cujo terreno possui testada superior a 15,00m e afastamento lateral mínimo de 1,50m em ambas as laterais. Sendo dispensado o afastamento de fundos, no qual foi construído um abrigo para animais.

Segundo o Art. 359, "A edificação existente legalizada que vier a sofrer modificações em mais de 50% (cinquenta por cento) de sua estrutura, em virtude de reforma ou reconstrução, deverá respeitar as normas deste Código."

2.5. Lei Complementar nº 113 de 22 de dezembro de 2021

A Lei Complementar nº113, de 22 de dezembro de 2021, dispõe sobre o programa de regularização de obras e construções irregulares e/ou clandestinas no Município de São José (Procic).

Segundo o § 2º do Art 1º, considera-se irregular a construção, reforma ou

ampliação de obras e edificações executadas, total ou parcialmente, em desacordo com o projeto aprovado. E de acordo com o § 3º do mesmo artigo, considera-se clandestina a construção, reforma ou ampliação de edificações sem a devida aprovação nos setores competentes da Prefeitura Municipal de São José.

O parágrafo único do Art. 3º, dispõe sobre a regularização de imóveis com afastamento lateral ou de fundos inferior a 1.50m que possuam aberturas voltadas para a extrema do lote. O proprietário deverá providenciar um acordo extrajudicial dos vizinhos lindeiros, que conste que estes não se opõem à irregularidade apresentada na edificação.

O capítulo III discorre sobre os critérios para a regularização. A respeito das normas ambientais e de acessibilidade, o Art. 7º diz que a regularização das construções não exige o responsável pelo atendimento às normas, conforme legislação pertinente. E ainda que seguirão os mesmos procedimentos administrativos e prazos relativos aos procedimentos e projetos de novas construções.

O capítulo IV apresenta a criação do Fundo Municipal de Urbanismo e Serviços Públicos. Com objetivo de aplicar e administrar as multas compensatórias decorrentes das regularizações.

Ao longo do capítulo V da Lei Complementar de Regularização de Imóveis é tratado sobre os valores que devem ser recolhidos aos cofres públicos em razão da multa compensatória. Imóveis residenciais unifamiliares, objetivo do presente trabalho, tem o valor referente a 0,013 CUB/m²/SC. Imóveis residenciais multifamiliares o valor fixado é de 0,015 CUB/m²/SC. Para imóveis de uso comercial ou misto o valor fixado é de 0,026 CUB/m²/SC. Onde o CUB se refere ao Custo Unitário Básico de Construção de Santa Catarina por metro quadrado.

Inciso V do Art. 10 apresenta os acréscimos percentuais adicionais da multa compensatória prevista, para cada qual das irregularidades listadas abaixo.

- a) quando ultrapassar, o número máximo de pavimentos: 35% (trinta e cinco por cento) para cada pavimento;
- a) quando ultrapassar o índice de aproveitamento máximo: 35% (trinta e cinco por cento);
- b) quando houver construção no recuo frontal da edificação: 25% (vinte e cinco por cento) para cada metro linear ou fração que avançar;

- c) quando houver construção no afastamento lateral ou fundos, caso exigível: 25% (vinte e cinco por cento);
- d) quando não houver número mínimo de vagas de estacionamento: 15% (quinze por cento) para cada vaga que estiver faltando;
- e) quando não houver área mínima de infiltração: 5% (cinco por cento) para cada metro quadrado ou fração que estiver faltando;
- f) quando ultrapassar a taxa de ocupação máxima: 0,25% (zero vírgula vinte cinco por cento), para cada metro quadrado ou fração acima do permitido. (LEI COMPLEMENTAR Nº113, 2021, p.6).

Assim, os percentuais adicionais serão calculados com base no valor resultante dos incisos I, II, III e IV. A aplicação da multa compensatória não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada. (Art. 10).

Residencial unifamiliar de até 70,00 m², segundo o § 5o do Art. 10, fica isento do pagamento de multa compensatória.

Para residencial unifamiliar com mais de 70,00m², segundo o § 1o do Art. 10, o valor da multa compensatória seria referente a 0,013CUB/m²/SC do mês vigente.

2.6. Decreto nº 16.332/2022

O Decreto nº16332/2022 vem em substituição ao Decreto nº 15.978/2022, para regulamentar o artigo 7º da Lei Complementar nº 113, de 22 de dezembro de 2021. Refere-se à documentação necessária para instruir processos administrativos relacionados ao programa de regularização de obras irregulares e clandestinas.

Segundo o Art. 2º do decreto em vigor mencionado, o proprietário, permissionário comprador ou legítimo possuidor, poderá requerer a regularização da construção, mediante apresentação dos documentos listados a seguir:

- I - Requerimento Padrão da PMSJ para que a construção seja regularizada em conformidade com a Lei Complementar nº 113 de 2021;
- II - Inscrição Imobiliária do Terreno;
- III - Consulta de Viabilidade com validade de (seis) meses;

- IV - Certidão de Registro de Imóveis com validade de 30 (trinta) dias;
- V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) referente à regularização da obra;
- VI - Alvará Sanitário para Habite-se;
- VII - Um Jogo Completo do Projeto Arquitetônico, representando fielmente a construção a ser regularizada;
- VIII - Licenciamento Ambiental emitido pela Fundação Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, quando for exigível o licenciamento;
- IX - Cálculo de Tráfego de Elevadores assinado por responsável técnico habilitado, conforme normas técnicas da ABNT, quando a edificação tiver elevadores independente do tipo;
- X - Memorial descritivo, nos moldes do §§ 3º e 4º do artigo 40 da Lei municipal 5938/2020, quando a edificação for destinada ao uso misto (residencial mais comercial ou não comercial);
- XI - Atestado de Vistoria de Habite-se emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina - CBMSC, quando for exigível;
- XII - Documento que comprove a finalização da edificação até 31/03/2021, nos termos do artigo 2º, § 3º da Lei Complementar nº 113, de 22 de dezembro de 2021. (LEI Nº 16332, 2022, p.2).

Segundo o presente decreto, o requerimento do processo administrativo deve ser feito mediante apresentação da documentação no Centro de Atendimento ao Cidadão - CAC ou de forma online através do site da prefeitura <https://saojose.atende.net/autoatendimento/servicos/emissao-de-processo-digital>. Além dos documentos listados acima, sempre que necessário, outros documentos podem ser exigidos.

2.7. Calçada

As calçadas desempenham um papel fundamental no ambiente urbano, sendo essenciais para a segurança e mobilidade dos pedestres. Além disso, elas desempenham um papel crucial na promoção da acessibilidade, permitindo que pessoas de todas as idades possam se locomover pela cidade de maneira independente.

A Cartilha da Calçada Acessível traz duas definições que serão importantes para o desenvolvimento deste trabalho.

Calçada: Parte da via destinada ao trânsito de pedestres, e quando viável à implantação de sinalização, mobiliário e vegetação.

Passeio: Parte livre da calçada, destinada à circulação exclusiva de pedestres. (CARTILHA CALÇADA ACESSÍVEL PMSJ, 2020, p.3).

As calçadas devem atender as seguintes características:

As calçadas, passeios ou vias exclusivas de pedestres devem ter superfície regular, firme, contínua, estável e antiderrapante sob quaisquer condições climáticas, evitando trepidações para dispositivos com rodas;

Local livre de obstáculos, com largura recomendada de 1,50 m, sendo a mínima admitida de 1,20 m e altura livre mínima de 2,10 m;

As inclinações longitudinais devem acompanhar a inclinação do leito carroçável existente, e é obrigatório que o passeio seja livre de degraus;

As inclinações transversais da faixa livre devem ter no máximo 3% de angulação para pisos externos, inclinações acima de 5% são consideradas rampas. Já as inclinações transversais da faixa de serviço devem ter no máximo 8,33% de declividade;

Para não comprometer a inclinação transversal de calçadas, passeios e vias exclusivas de pedestres, os ajustes de soleiras devem ser executados sempre dentro dos lotes ou na faixa de acesso, quando possuir largura maior que 2,00m. (CARTILHA CALÇADA ACESSÍVEL PMSJ, 2020, p.3).

O tipo de pavimentação é fundamental para uma calçada acessível. Entre os tipos de pisos mais comuns estão os: ladrilho hidráulico, placa de concreto, concreto moldado in loco e pavimento permeável de concreto (Figura 4).

Figura 4 - Pavimentação de Calçada



Fonte: Cartilha Calçada Acessível PMSJ (2020)

2.8. Certidão Negativa de Débitos de Obras (CND)

A Certidão Negativa de Débitos de Obras exigida no processo de regularização de imóveis é da Receita Federal, que por sua vez é responsável pelos tributos de competência da União.

Segundo a Receita Federal, a certidão de regularidade fiscal de obra de construção civil certifica a regularidade de contribuições sociais referentes a uma obra inscrita no Cadastro Nacional de Obras (CNO). Ela é emitida pelo Serviço Eletrônico Para Aferição de Obra (Sero).

A certidão deverá ser emitida de forma online após a conclusão do processo de regularização da obra no próprio site da Receita Federal.

Estão isentas da apresentação da CND as construções com metragem

inferior a 70m², destinadas a uso próprio.

A apresentação de Notas Fiscais de materiais utilizados na obra como concreto usinado, pré-moldado, contratação de mão de obra de empreiteira e comprovante de pagamento de INSS podem abater o valor final do INSS devido.

Obras com mais de 5 (cinco) anos não estão sujeitas à cobrança das contribuições sociais. A Receita Federal poderá exigir documentos que comprovem que a construção foi feita em período decadencial.

A data de início da obra pode ser comprovado por um dos seguintes documentos a seguir:

- comprovante de recolhimento de contribuições sociais no CNO/CEI da obra;
- notas fiscais de prestação de serviços;
- recibos de pagamento a trabalhadores;
- comprovante de ligação, ou conta de água e luz;
- notas fiscais de compra de material, nas quais conste o endereço da obra como local de entrega;
- ordem de serviço ou autorização para o início da obra, quando contratada com órgão público;
- alvará de concessão de licença para construção.

Da mesma forma, a data de término da obra pode ser comprovado por um dos seguintes documentos:

- habite-se, Certidão de Conclusão de Obra (CCO);
- um dos respectivos comprovantes de pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), em que conste a área da edificação;
- certidão de lançamento tributário contendo o histórico do respectivo IPTU;
- auto de regularização, auto de conclusão, auto de conservação ou certidão expedida pela prefeitura municipal que se reporte ao cadastro imobiliário da época ou registro equivalente, desde que conste o respectivo número no cadastro, lançados em período abrangido pela decadência, em que conste a área construída, passível de verificação pela RFB;
- termo de recebimento de obra, no caso de contratação com órgão público, lavrado em período decadencial;

- escritura de compra e venda do imóvel, em que conste a sua área, lavrada em período decadencial;
- contrato de locação com reconhecimento de firma em cartório em data compreendida no período decadencial, onde conste a descrição do imóvel e a área construída.

2.9. Averbação de Imóvel

A averbação refere-se ao procedimento no qual os proprietários de um imóvel são obrigados a oficializar, por meio do registro em cartório, junto à matrícula do imóvel, qualquer alteração efetuada na estrutura física do imóvel, como a realização de uma construção ou uma obra de ampliação, ou ainda, atualização do estado civil dos proprietários.

A finalidade da averbação é tornar públicas todas as modificações relacionadas ao imóvel, proporcionando, assim, segurança jurídica e eficácia ao ato realizado.

O Município de São José tem apenas um cartório de Registro de Imóveis que atende toda a região. Os documentos obrigatórios são listados no item 4.1.8. e disponíveis no **Anexo B** deste trabalho. O prazo para conclusão do processo é de 30 dias a partir da data que é protocolado.

3. MÉTODO DA PESQUISA

A pesquisa teve seu desenvolvimento bibliográfico teórico por intermédio de referências bibliográficas com base nos documentos técnicos da Prefeitura de São José. Buscou-se informações pertinentes sobre o assunto por meio da organização de documentos já publicados como o Plano Diretor, Código de Obras, Lei da Regularização de Imóveis.

3.1. Materiais, Equipamentos e Ferramentas

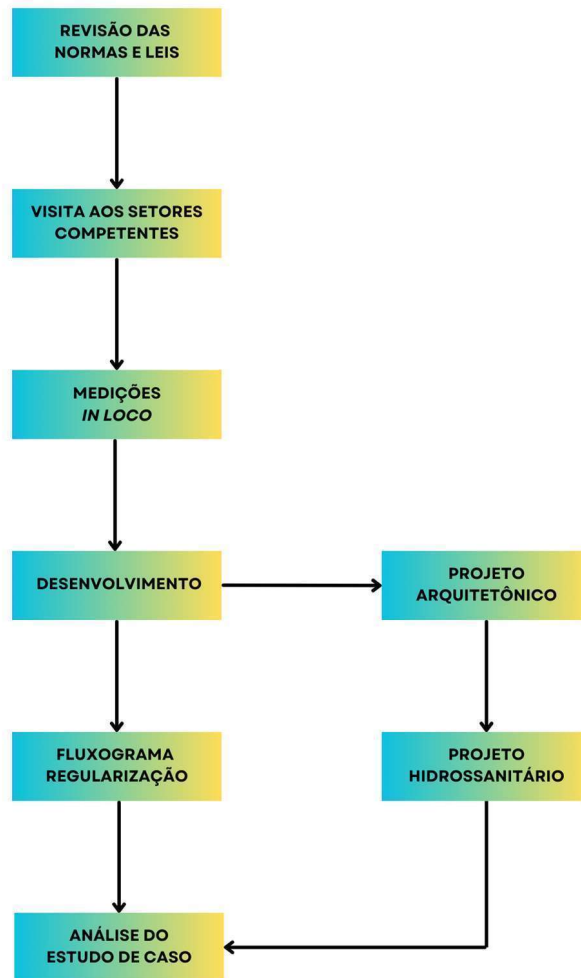
Para elaborar o trabalho foram utilizadas os seguintes materiais, equipamentos e ferramentas:

- 1) Caneta;
- 2) Papel;
- 3) Trenas (manual e a laser);
- 4) Pacote básico Microsoft Office - Ferramenta Word de processamento de texto, Excel de elaboração de planilhas e PowerPoint de elaboração de apresentações gráficas e animadas;
- 5) AutoCad - Programa CAD, desenho auxiliado por computador, da empresa Autodesk. O Software utilizado para elaborar o projeto arquitetônico da casa objeto do estudo de caso;
- 6) Revit - Programa BIM da empresa Autodesk. As plantas foram importadas do Autocad para o Revit para desenvolvimento do projeto hidrossanitário.

3.2. Procedimentos Metodológicos

Este trabalho é caracterizado como um estudo de caso com base em pesquisa qualitativa em referências bibliográficas normativas. Será apresentado a seguir (Figura 5) um fluxograma com o passo a passo que auxiliaria no entendimento dos processos realizados.

Figura 5 - Fluxograma TCC



Fonte: Autora (2023)

Foram feitas visitas aos setores competentes para coleta de informações, atualizações e aprofundamento sobre o tema. Além disso, realizou-se medições in loco para o desenvolvimentos dos projetos exigidos pela prefeitura.

Criou-se um fluxograma com o passo a passo simplificando o processo administrativo da regularização de imóveis unifamiliares em São José.

Por último, analisou-se se o objeto do estudo de caso era possível de regularização com ou sem infringimento de alguns item do código de obras do município.

3.3. Objeto do Estudo de Caso

O objeto de estudo é uma edificação clandestina, unifamiliar, localizado no bairro Serraria, em São José, Santa Catarina. Trata-se de um terreno com 360m² e uma casa com 123,62m² de área privativa.

A construção aconteceu por volta do final dos anos 90, não houve interesse por parte do proprietário da época em aprovar os projetos e legalizar a obra. Mais tarde a construção ganhou mais uma área construída que atualmente é utilizada como garagem e área de serviço.

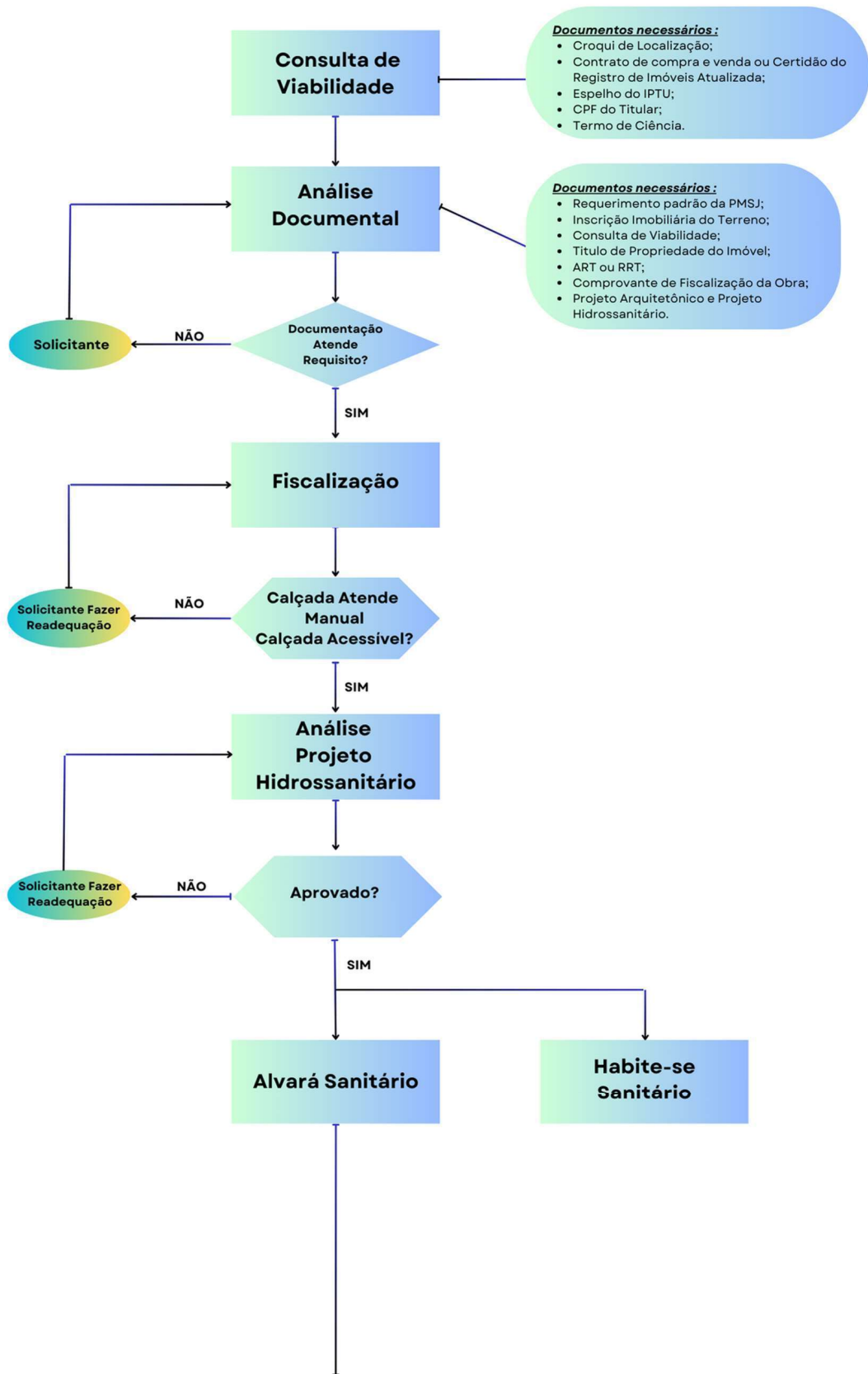
Segundo o Mapa de Zoneamento do Município, o imóvel fica em Área Residencial Predominante - ARP. Os projetos arquitetônico e hidrossanitário podem ser observados no **Apêndice A**, apresentado na escada original do projeto.

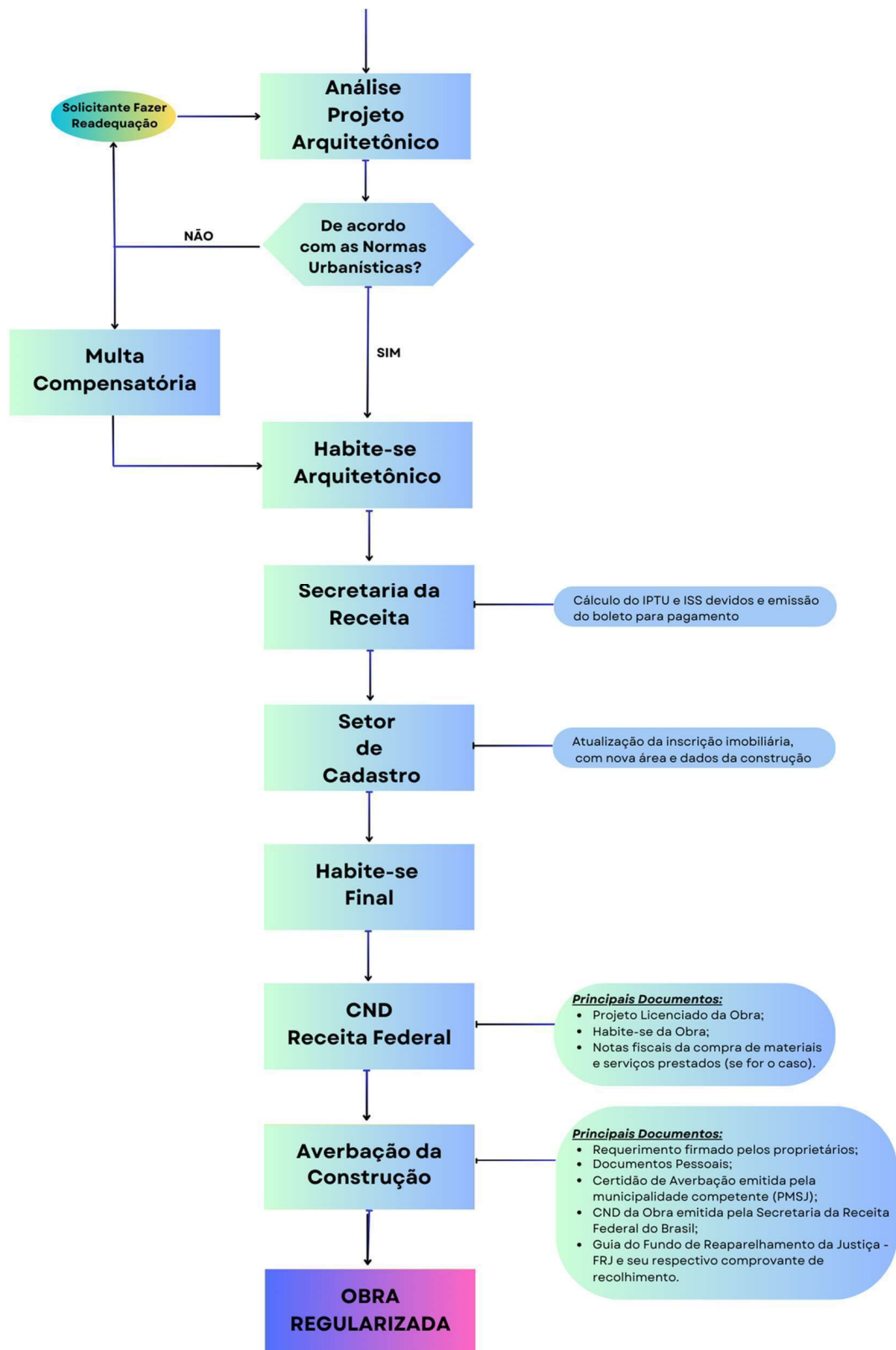
4. PROCEDIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

4.1. Fluxograma

Com o intuito de tornar mais claro o entendimento dos procedimentos necessários para alcançar a regularização de uma construção clandestina, foi criado um fluxograma (Figura 6) que apresenta a ordem dos passos a serem seguidos. Esses passos incluem desde a consulta de viabilidade, passando pela emissão do habite-se e finalizando com a averbação da construção na matrícula do imóvel.

Figura 6 - Fluxograma Processo de Regularização





Fonte: Autora (2023)

A seguir serão descritos cada etapa da regularização de uma construção unifamiliar.

4.1.1. Consulta de Viabilidade

A primeira etapa da regularização de imóveis compreende a solicitação da consulta de viabilidade que é um relatório que estabelece os critérios mínimos e máximos a serem cumpridos, conforme o zoneamento da área em questão. Nela são informados os índices construtivos, bem como outras informações pertinentes. Essa é a etapa inicial que deve ser realizada junto à prefeitura.

Os documentos obrigatórios para a solicitação da consulta de viabilidade estão listados na Instrução Normativa 001/2021 - SUSP:

- Requerimento padrão fornecido pela Prefeitura;
- Croqui de localização;
- Inscrição imobiliária do terreno;
- Título de Propriedade do Imóvel;
- Termo de Ciência e Responsabilidade

A emissão do documento leva em média 7 dias para conclusão e o trâmite pode ser acompanhado através do protocolo de abertura no portal da prefeitura.

Em seguida é feito o levantamento de toda a edificação existente e desenvolvido os projetos arquitetônico e hidrossanitário. A aprovação do Projeto Arquitetônico e do Projeto Hidrossanitário são feitas na Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos.

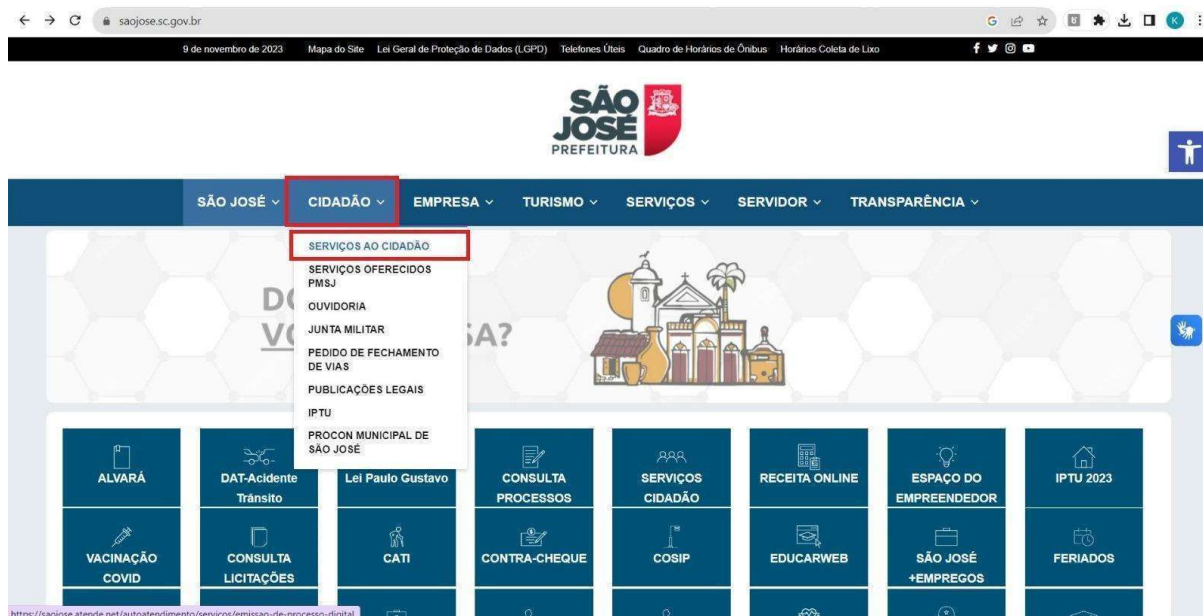
4.1.2. Abertura do Processo de Regularização de Imóvel na PMSJ

O processo de regularização de imóveis pode ser feito de forma presencial através do processo físico com atendimento do CAC (Centro de Atendimento ao Cidadão) localizado anexo ao prédio da Prefeitura na Avenida Beira Mar de São José e/ou online através do site da prefeitura <https://saojose.sc.gov.br/>.

A figura 7 mostra a página inicial da Prefeitura Municipal de São José. O

solicitante que desejar entrar com protocolo online, deverá clicar na barra do menu onde está o ícone "Cidadão" e depois "Serviços ao Consumidor".

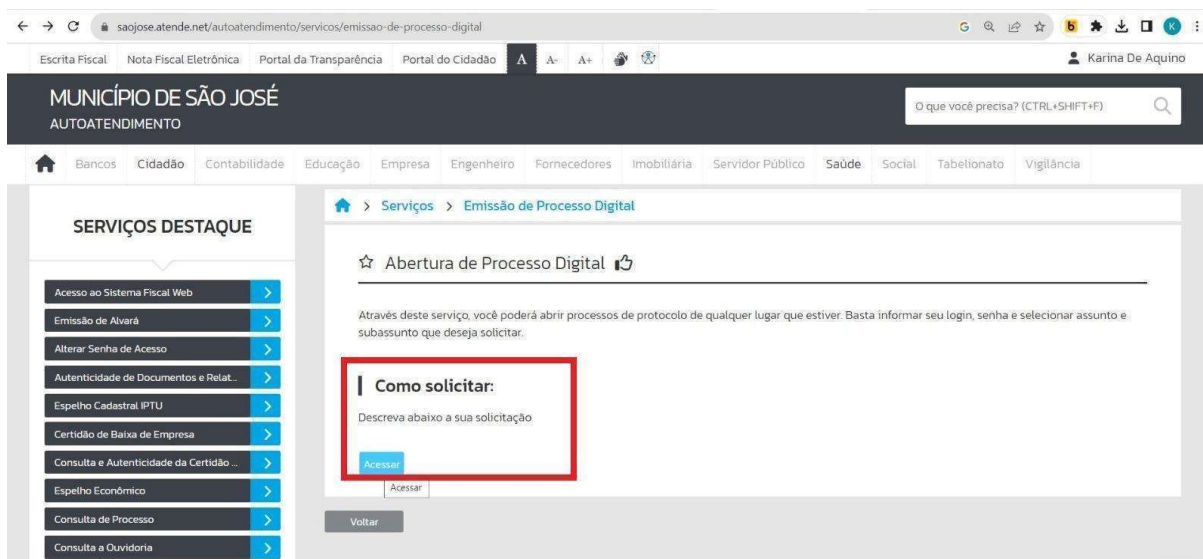
Figura 7 - Autoatendimento da Prefeitura Municipal de São José



Fonte: Prefeitura Municipal de São José (2023)

A próxima página é para acessar a solicitação digital. Para prosseguir basta o solicitante clicar no em "Acessar" destacado em vermelho na figura 8 a seguir.

Figura 8 - Autoatendimento da Prefeitura Municipal de São José



Fonte: Prefeitura Municipal de São José (2023)

Ao entrar na página da Abertura do Processo Digital (Figura 9), o solicitante

deve selecionar o assunto "SECRETARIA - SUSP" e o subassunto "PROCIC - REGULARIZAÇÃO DE OBRAS IRREGULARES".

Figura 9 - Autoatendimento da Prefeitura Municipal de São José

A imagem mostra a interface de usuário do sistema de autoatendimento da Prefeitura Municipal de São José. O navegador exibe o endereço saojose.atende.net/autoatendimento/servicos/emissao-de-processo-digital/detalhar/1. O cabeçalho do site contém o nome "MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ AUTOATENDIMENTO" e uma barra de busca. O menu de navegação inclui opções como Bancos, Cidadão, Contabilidade, Educação, Empresa, Engenheiro, Fornecedores, Imobiliária, Servidor Público, Saúde, Social, Tabelação e Vigilância. O conteúdo principal está dividido em duas seções: "SERVIÇOS DESTAQUE" à esquerda, com uma lista de serviços como "Acesso ao Sistema Fiscal Web" e "Emissão de Alvará"; e o formulário de "Abertura de Processo Digital" à direita. O formulário contém campos obrigatórios para "Assunto" (selecionado como "SECRETARIA - SUSP"), "Subassunto" (selecionado como "PROCIC - REGULARIZAÇÃO DE OBRAS IRREGULARES"), "Cadastro Imobiliário", "Requerente" e "Descrição da Solicitação" (contendo o texto "PROCIC - PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS IRREGULARES E/OU CLANDESTINAS").

Fonte: Prefeitura Municipal de São José (2023)

A página seguinte refere-se aos documentos obrigatórios (Figura 10). Os documentos exigidos são:

- Requerimento Padrão da Prefeitura;
- Inscrição Imobiliária do Terreno;
- Consulta de Viabilidade,
- Título de Propriedade do Imóvel;
- ART ou RRT;
- Comprovante de Finalização da Obra;
- Projeto Arquitetônico e Projeto Hidrossanitário;
- O Alvará Sanitário para Habite-se emitido pela Vigilância Sanitária é opcional. Após anexar todos os documentos obrigatórios, o solicitante deve confirmar a ação e anotar o número de protocolo gerado.

Figura 10 - Autoatendimento da Prefeitura Municipal de São José

The screenshot displays the 'Autoatendimento' (Self-Service) portal of the Prefeitura Municipal de São José. The browser address bar shows 'saojose.atende.net/autoatendimento/servicos/emissao-de-processo-digital/detalhar/1'. The user is identified as 'Karina Da Aquino'. The main content area is titled 'ANEXOS' and is divided into three sections: 'Documentos Obrigatórios', 'Documentos Opcionais', and 'Outros Documentos'. Each section contains a list of document types with their respective numbers and 'Buscar' (Search) buttons. The 'Confirmar' button at the bottom is highlighted with a red box.

| Documentos Obrigatórios | |
|--|--------|
| 426 REQUERIMENTO PADRÃO | Buscar |
| 297 INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO TERRENO | Buscar |
| 283 CONSULTA DE VIABILIDADE EMITIDA PELA SUSP | Buscar |
| 381 TÍTULO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL | Buscar |
| 397 ART E/OU RRT (ANOTAÇÃO E/OU REGISTRO DE RE | Buscar |
| 470 COMPROVANTE DE FINALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO | Buscar |
| 398 PROJETO ARQUITETÔNICO | Buscar |
| 557 PROJETO HIDROSSANITÁRIO PARA ANÁLISE OU AF | Buscar |

| Documentos Opcionais | |
|---|--------|
| 465 ALVARÁ SANITÁRIO PARA HABITE-SE EMITIDO PEL | Buscar |

Outros Documentos

Seleção Múltipla:

Outros Documentos

Digite aqui para consultar

Buscar

Confirmar

Limpar

Fonte: Prefeitura Municipal de São José (2023)

Após anexar todos os documentos obrigatórios, o solicitante deve clicar em confirmar para finalizar a ação. O número de protocolo deve ser anotado para acompanhamento do processo online.

4.1.3. Análise Documental

A Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos é responsável por analisar os pedidos de regularização de imóveis. No primeiro momento é feita uma triagem para confirmar se foram enviados todos os documentos obrigatórios e se atendem os requisitos. Caso a documentação não atenda os requisitos, o solicitante deve corrigir para uma nova análise.

Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a 90 (noventa) dias corridos, por culpa do interessado, este será automaticamente indeferido e arquivado.

4.1.4. Fiscalização

Após a análise documental, o fiscal da prefeitura irá até o local para verificar a veracidade das informações que constam nos projetos.

O primeiro critério a ser verificado é se a calçada atende às normas e leis municipais, que estão dispostas na Cartilha Calçada Acessível da Prefeitura de São José. Caso a calçada esteja irregular, o fiscal emite um parecer para que seja regularizada e só então proceder com a vistoria do restante da edificação.

Finalizada a fiscalização, as informações do projeto de acordo com a edificação projetada, será feita a análise do projeto hidrossanitário.

4.1.5. Análise Projeto Hidrossanitário

O projeto hidrossanitário é o primeiro a ser submetido a análise. Caso não esteja de acordo com as leis municipais, o solicitante será informado para realizar as adequações. O projeto junto à SUSP pode passar por até 3 reanálises. Ultrapassando essa quantidade o requerente deverá fazer o pagamento de uma nova taxa.

Aprovado o projeto, será emitido o Alvará Sanitário e o Habite-se Sanitário concomitantemente, sendo o primeiro indispensável para a análise do Projeto Arquitetônico.

4.1.6. Análise Projeto Arquitetônico

Após a aprovação do projeto hidrossanitário, é a vez da análise do projeto arquitetônico.

Caso o projeto não atenda às normas, o solicitante será informado para que possa fazer as adequações necessárias para a aprovação ou o pagamento da multa compensatória, de acordo com o critério estipulado pela Lei de Regularização de Imóveis de São José. Se o projeto estiver de acordo com as Normas Urbanísticas do município, será emitido o habite-se arquitetônico e o processo de regularização seguirá para próxima etapa.

4.1.7. Pagamento da Multa Compensatória e Secretaria da Receita

Finalizada a etapa de análise do projeto arquitetônico, o processo irá tramitar na Secretaria da Receita, onde o Departamento Técnico efetuará o cálculo da multa compensatória, emitindo parecer com planilha de Cálculo detalhada em CUB (Custo Unitário Básico de Construção de Santa Catarina) ou a dispensa do pagamento caso a construção não infrinja nenhum dos critérios estabelecidos na Lei de Regularização de Imóveis. .

O CUB (Custo Unitário Básico de Construção de Santa Catarina) empregado para o cálculo de multas compensatórias será o CUB residencial médio do mês de referência da data de pagamento, com base nas informações fornecidas pelo Sinduscon da Grande Florianópolis.

Imóveis residenciais unifamiliares acima de 70,00² (setenta metros quadrados), conforme inciso I do Art. 10 da Lei Complementar 113 de 22 de dezembro de 2021, o valor da multa compensatória seria referente a 0,013CUB/m²/SC do mês vigente.

Além da multa compensatória, a Secretaria da Receita efetuará o cálculo do IPTU e ISS devidos e emitirá o boleto para pagamento. O processo irá seguir para a etapa seguinte após pagamento.

4.1.8. Setor de Cadastro

O setor de cadastro no município de São José é o responsável pela atualização cadastral do imóvel. Nessa etapa será atualizada a inscrição imobiliária do imóvel, com os dados da área construída e outros dados da construção.

4.1.9. Habite-se

A emissão do Certificado de Regularização e a emissão do Habite-se são feitas pela Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos após a conclusão de todas as etapas anteriores e o pagamento dos da multa ou dispensa e o pagamento do IPTU e ISS devidos.

4.1.10. Certidão Negativa de Débitos de Obra - Receita Federal

Com o Habite-se em mãos, o proprietário deverá solicitar a CND mediante a realização do Cadastro da Obra na Receita Federal, conhecido como Cadastro Nacional de Obra (CNO). Este processo pode ser feito online através do site da receita federal <https://cav.receita.fazenda.gov.br>.

Algumas informações de projeto serão solicitadas como área total construída, área coberta e descoberta. Os documentos a serem anexados ao processo online estão listados a seguir:

- Projeto Arquitetônico;
- Habite-se;
- ART ou RRT de Projeto e Execução;
- Notas fiscais de materiais utilizados na obra como concreto usinado, pré moldado entre outros;
- Contrato de mão de obra - empreiteira;
- Comprovante de pagamento do INSS.

Outros documentos como comprovantes de início e término da obra, listados no item 2.7 deste trabalho podem ser anexados para comprovar que a obra tem mais de 5 anos e o proprietário ser isento das contribuições sociais.

Finalizada esta etapa, será emitido o valor a ser pago à Receita Federal, este valor pode ser abatido das notas fiscais ou ainda a isenção total do valor, conforme visto no item 2.7 deste trabalho.

4.1.11. Averbação da Construção na Matrícula

A Averbação da Construção na Matrícula do Terreno é a última etapa no processo de regularização de imóveis, após o cumprimento de todos os processos vistos anteriormente.

O processo pode ser feito de forma presencial na Avenida Leoberto Leal, nº 389, 1º andar, Barreiros, São José - SC. Preenchendo o requerimento disponível no site (Figura 11) e apresentado os documentos listados a seguir. A lista completa dos documentos está no **Anexo B**.

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s);

- Qualificação completa;
- Certidão de Averbação emitida pela municipalidade competente (PMSJ ou PMSPA);
- OU, apresentar declaração de todos os proprietários, com suas firmas reconhecidas por autenticidade, informando que sobre o terreno foi construída uma casa residencial unifamiliar, com área não superior a 70,00m²;
- Guia do Fundo de Reaparelhamento da Justiça – FRJ e seu respectivo comprovante de recolhimento.

Figura 11 - Requerimento



Registro
de Imóveis
São José

Daniela Leite - Registradora
Avenida Leoberto Leal, nº 389, 1º andar – sala 03 a 07 – Barreiros – São José/SC
Fone/Fax: (48) 3247-1677

ILMO SR. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ/SC.

EU, _____
de nacionalidade _____, portador da carteira de identidade nº _____,
estado civil _____, profissão _____,
inscrito no CPF nº _____, residente e domiciliado
_____ abaixo assinado, imóvel constante da matrícula nº _____ Livro nº _____
em favor de _____
requer com base nos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 e c/c o art. 246 da Lei 6.015/73, com as alterações determinadas pelas Leis 6140/74 e 6216/75, a(s) averbação(ões):

- AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.
- AVERBAÇÃO DE CASAMENTO.
- AVERBAÇÃO DE SEPARAÇÃO JUDICIAL DIVÓRCIO.
- CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Credor(a): _____
- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Credor(a): _____
- OUTROS: _____

NESTES TERMOS, PEDE DEFERIMENTO.

São José(SC), _____ de _____ de _____

Assinatura

APRESENTAR:

- Este requerimento com firma reconhecida por autenticidade.

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis SJ (2023)

Apresentada a documentação e realizado o pagamento da taxa de averbação, o processo passará por análise e sua conclusão terá prazo de até 30 dias a partir da data que é protocolado.

Feita a averbação junto à matrícula o imóvel está regularizado. O proprietário passa a ter direito real ao bem e a regularização traz maior segurança na negociação de compra e venda do imóvel, que agora pode ser financiado junto aos bancos.

5. ESTUDO DE CASO

5.1. Consulta de Viabilidade para Construção

O tipo de zoneamento da área do objeto de estudo (Figura 12) é ARP (Área Residencial Predominante), o lote mínimo adotado são de 360m², testada mínima de 12m e recuo residencial de 4,0m, número máximo de 2 (dois) pavimentos, índice de aproveitamento igual a 1,0 e taxa de ocupação de 60% para um pavimento e de 50% para 2 (dois) pavimentos.

Figura 12 - Consulta de Viabilidade para Construção

ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ
CONSULTA DE VIABILIDADE (Construção)

Processo: **34089/2023** São José (SC), 05/09/2023
Interessado: **KARINA DE AQUINO**

Legislação: **Anexo I - Lei Municipal nº 1.605 de 17 de abril de 1.985 e alterações.**
Área: **ARP - Área Residencial Predominante**

Atividade: Residências Unifamiliares

Adequação: Adequado
Restrição: - X - X -
Estacionamento: 1 vaga/habitação

Empresa: - X - X -

Atividade: Comércio e serviços vicinais (armazéns, açougues, fruteiras, mercearias, mini-mercados, farmácias, jornais/revistas, padarias, etc.)
Adequação: Adequado
Restrição: Somente loja e sobreloja (pavimento térreo).
Estacionamento: 1 vaga p/ 30m² de área de venda

Empresa: Pequeno porte - até 100,0 m² (Exceto produtos perigosos)

Atividade: Creches, Jardins de Infância, Pré-Escolar, Escolas de Primeiro Grau e Escolas para Excepcionais

Adequação: Adequado
Restrição: - X - X -
Estacionamento: 1 vaga/50m² de área construída - 3 vagas para embarque e desembarque

Empresa: - X - X -

Lote Mínimo: **360 m²** Testada Mínima: **12 m**
Nº max. Pavimento: **02** Ind. Aprov: **1,00**
Nº Pavimentos: **01 02**
Txa Ocupação: **60 50**

Afastamento lateral e fundos: **Lei 3.750/2.001** Recuo residencial: **4,0m**
Recuo não residencial: **5,5m**

Obs: Esta consulta de viabilidade é meramente informativa, sem caráter conclusivo e não gera direitos. (Art. 203 da Lei 1.605/85). Viabilidade emitida conforme decisão TJSC Proc. 2010.079409-8
Atender os preceitos da Lei 1.605/85 e alterações, a lei de acessibilidade e as resoluções 98, 99 e 112 de 2017 do CONSEMA.
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 02.04.111.0075

Assinado digitalmente por:
MICHAEL PEDRO ROSANELLI
11/09/2023 16:24:50 -03:00
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil

Secret. Municipal

Desenvolvido por José Renato Ramos Junior SUSPPMSJ
Assinado digitalmente por:
THALES AMARAL ZANLUCHI
Mat. 432294-0
Agente Administrativo
05/09/2023 15:24:51
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil

Téc. Responsável

Fonte: Prefeitura Municipal de São José (2023)

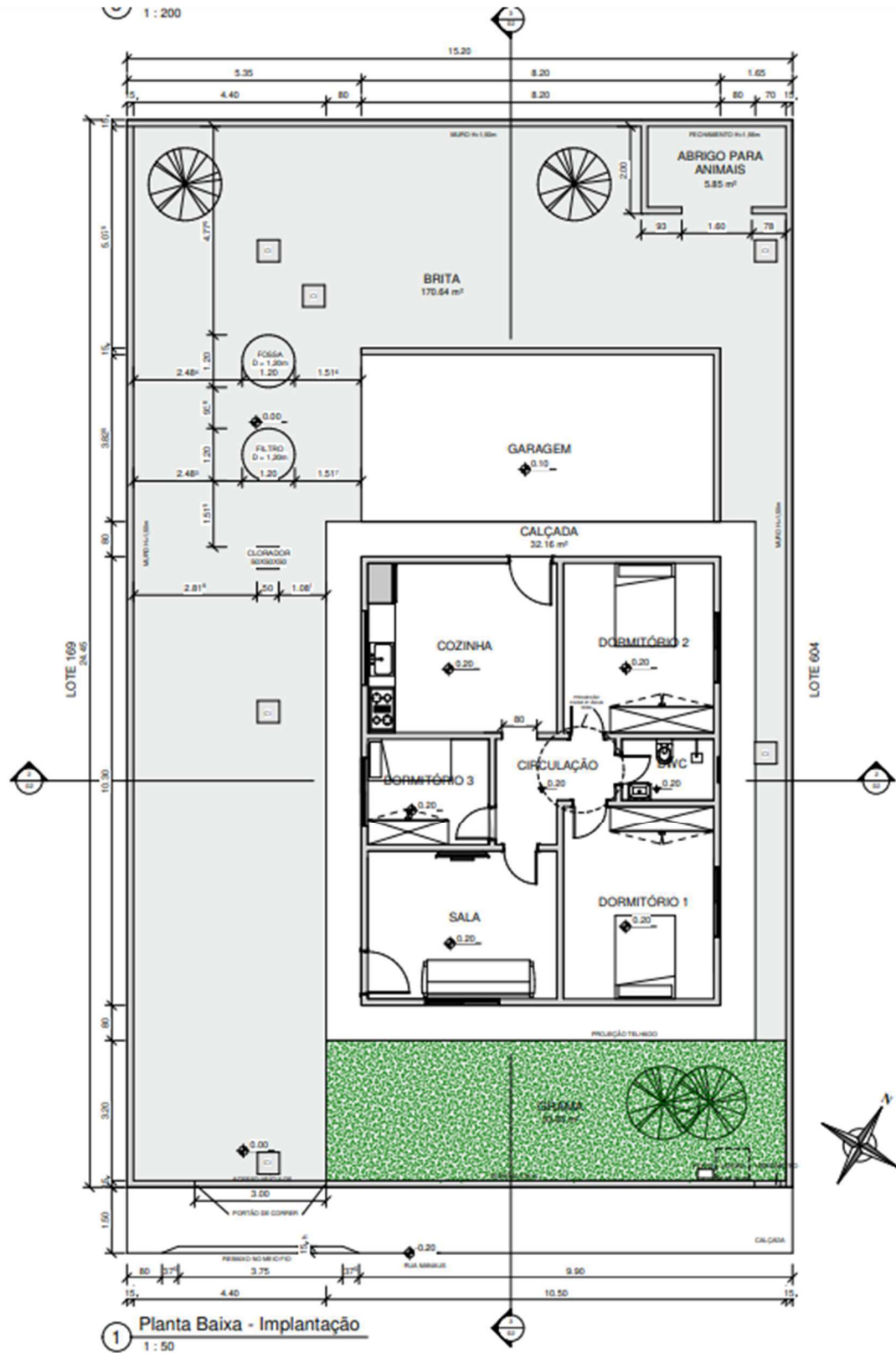
5.2. Projeto Arquitetônico

Os projetos arquitetônicos elaborados são apresentados no **Apêndice B** deste trabalho. A apresentação foi feita em duas pranchas. A prancha 01, em escala reduzida, contém a implantação, planta do térreo, planta de situação, planta de áreas que são apresentadas em escalas diferentes indicadas em projeto.

A prancha 02 do projeto arquitetônico, contém a fachada frontal, corte A e corte B e planta de cobertura, além das tabelas de área, esquadrias e relação de revestimentos.

A figura 13 mostra a planta de implantação da construção, nela está delimitada a área de grama e brita, a testada, o afastamento frontal e lateral residenciais, a posição da lixeira, passeio de pedestre.

Figura 13 - Planta de Implantação



Fonte: Autora (2023)

A área total construída é de 123,62m² e compreende dormitórios, cozinha, sala, banheiro, garagem e abrigo para animais. A área de infiltração é a soma das

áreas de grama e brita, sendo a taxa de permeabilidade a porcentagem que esta área de infiltração corresponde ao total do terreno como pode ser conferido na figura 14.

Figura 14 - Tabela de Área

| ÁREA TERRENO | PROJ. CONSTRUÇÃO | ÁREA CONSTRUÍDA | ÁREA INFILTRAÇÃO | ÍNDICE DE APROVEITAMENTO | TAXA DE OCUPAÇÃO | TAXA DE PERMEABILIDADE |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|------------------|------------------------|
| 371,64m ² | 156,66m ² | 123,62m ² | 204,24m ² | 35,30% | 0,4 | 55% |

Fonte: Autora (2023)

5.3. Projeto Hidrossanitário

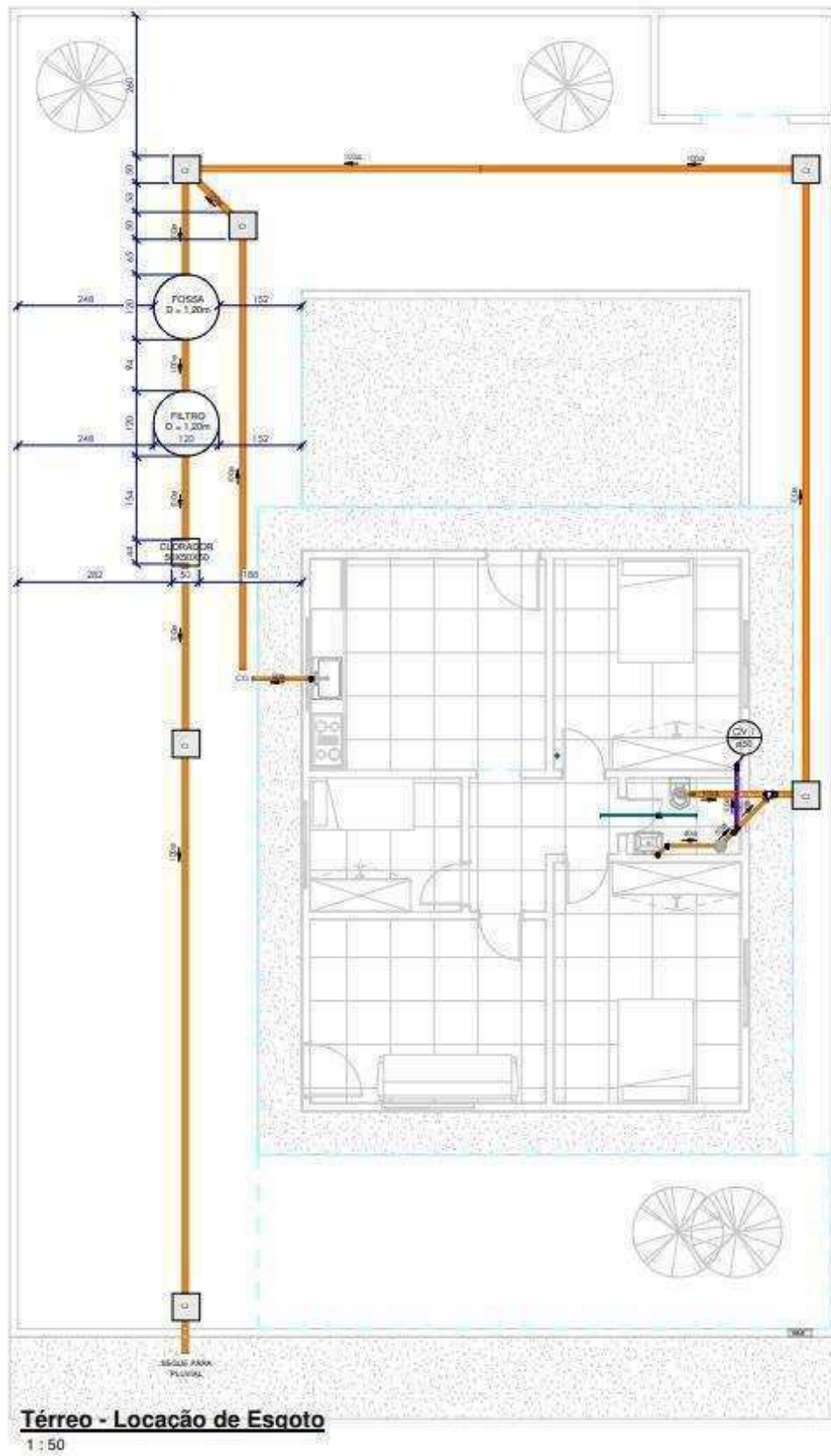
A apresentação do projeto hidrossanitário apresentado no **Apêndice C** contém três pranchas apresentando os principais elementos a serem analisados pela Vigilância Sanitária.

A prancha 01 contém locação do esgoto, detalhamento e dimensionamento. A prancha 02 contém o projeto de locação de água fria no térreo e detalhe isométrico da cozinha e banheiro. A última prancha possui a locação de água fria da cobertura e o detalhe da caixa d'água, além do dimensionamento.

O sistema de tratamento de esgoto atual não está adequado e o projeto foi feito visando atender a norma para posteriormente ser adequado pelo proprietário. Trata-se de um sistema de tratamento doméstico de esgoto, onde foram dimensionados fossa, filtro e clorador (Figura 15).

Os cálculos para o dimensionamento dos itens que compõem o sistema foram apresentados nas junto ao projeto no **Apêndice C** deste trabalho.

Figura 15 - Locação de Esgoto



Fonte: Autora (2023)

A posição inicial da fossa, filtro e clorador era no fundo do terreno, mas não respeitavam a distância mínima. Foi preciso readequar o sistema para o tratamento atender as normas do município e a inclusão de novas caixas de inspeção para garantir a distância mínima entre os pontos.

5.4. Análise dos Índices

Analisando os índices fornecidos pela consulta de viabilidade (Figura 16), constata-se que a edificação, objeto deste estudo de caso, está de acordo com as diretrizes do município, atendendo todos os índices listados.

Figura 16 - Tabela de Índices e Taxas

| TABELA DE ÍNDICES E TAXAS | | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|----------------------|
| ARP - ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE | PERMITIDO | PROJETADO | ATENDE OU NÃO ATENDE |
| TAXA DE OCUPAÇÃO % | 60,0 | 40,0 | ATENDE |
| ÍNDICE DE APROVEITAMENTO | 1,0 | 0,4 | ATENDE |
| Nº DE PAVIMENTOS MÁXIMO | 2,0 | 1,0 | ATENDE |
| TAXA PERMEABILIDADE MÍNIMA % | 10,0 | 55,0 | ATENDE |
| RECUO FRONTAL MÍNIMO | 4,0 | 4,0 | ATENDE |
| RECUO LATERAL MÍNIMO | 1,5 | 1,5 | ATENDE |

Fonte: Autora (2023)

A taxa de ocupação de 40% ficou relativamente baixa se comparada com a taxa de ocupação limite definida pelo Plano Diretor para aquela região é 60%. Além disso, o índice de aproveitamento de 0,4 atende o valor máximo permitido que é 1,0, ou seja, futuramente o imóvel poderá receber uma ampliação de área, se assim o proprietário quiser, desde que aprovado na PMSJ. O número máximo de pavimentos não foi ultrapassado, sendo o máximo permitido 2 pavimentos e o projetado igual a 1. A taxa de permeabilidade mínima foi tranquilamente atendida e os recuos mínimos laterais e frontais estão dentro do permitido.

Mesmo com o fechamento posterior da área da garagem, do notável

aumento na metragem construída, a taxa de ocupação permaneceu aquém do limite estipulado pelo plano diretor para residências.

5.5. Multa Compensatória

O imóvel, objeto do estudo de caso, foi construído dentro dos quesitos mínimos exigidos pela Prefeitura Municipal de São José e do padrão urbanístico descrito no Plano Diretor da cidade. Sendo assim, o proprietário é isento do pagamento da multa compensatória.

6. CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base neste estudo de caso, foi possível compreender a importância e a regularização de imóveis e o processo junto a Prefeitura de São José.

A regularização de imóveis assume características singulares em cada prefeitura, envolvendo procedimentos distintos em cada localidade. Analisamos esses processos e os detalhamos por meio de um fluxograma, destacando cada fase do processo de regularização para uma construção clandestina unifamiliar no Município de São José.

A regularização pode ser um procedimento extenso. Durante esse processo, a prefeitura conduz a análise da documentação, seguida pela avaliação dos projetos e a realização das vistorias necessárias para a emissão do habite-se.

Concluído o procedimento junto à prefeitura, identificamos que a próxima etapa obrigatória envolve o Cadastro Nacional de Obras (CNO). Esse passo é essencial para a emissão da certidão negativa de débitos de obras, que faz parte da lista necessária de documentos para a averbação da construção no cartório de registro de imóveis. Essa atualização é fundamental para a atualização da matrícula do imóvel.

As visitas efetuadas aos departamentos da Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (SUSP) e Vigilância Sanitária (VISA) no município de São José foram cruciais para mapear os processos em cada fase, adquirir os formulários necessários e obter informações sobre as leis e decretos atualmente em vigor.

As diretrizes e normas estão sujeitas a mudanças ao longo do tempo, assim como os procedimentos relacionados à prefeitura. Portanto, a relevância do tema reside em fornecer orientações sobre onde obter as informações essenciais para aqueles que desejam regularizar uma construção irregular ou clandestina.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Raphael Lorenzeto. **Mapa do Estado de Santa Catarina**. Disponível em: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:SantaCatarina_MesoMicroMunicip.svg#/media/File:SantaCatarina_MesoMicroMunicip.svg. Acesso em: 05 nov 2023.

AUDITORIA IBIRAPUERA. **Por que tirar o Habite-se?** Disponível em: <https://www.auditorioibirapuera.com.br/porque-tirar-habite-se/>. Acesso em 22 de nov. de 2023.

FETRACONSPAR. **Taxa de INSS é obrigatória na construção civil**. Disponível em: https://fetraconspar.org.br/01backup/index.php?option=com_content&id=27852%3Ataxa-de-inss-e-obrigatoria-na-construcao-civil#:~:text=Est%C3%A3o%20isentas%20da%20apresenta%C3%A7%C3%A3o%20da,folha%20de%20pagamento%20da%20empresa. Acesso em: 23 de nov. de 2023.

FIRPO, Renata. **Como o Brasil virou destaque mundial em irregularidades imobiliárias**. Veja Mercado, São Paulo, 06 de abril de 2023. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/coluna/real-estate/como-o-brasil-virou-destaque-mundial-em-irregularidades-imobiliarias>. Acesso em: 01 nov 2023.

GIL, A.C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 3. ed. São Paulo: Atlas; 1996.

IBGE. **Panorama. Cidades. São José**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/sao-jose/panorama>. Acesso em: 10 de nov de 2022.

JUSBRASIL. **O que é averbação na matrícula de um imóvel e qual é a sua importância?** Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-que-e-averbacao-na-matricula-de-um-imovel-e-qual-e-a-sua-importancia/586141553>. Acesso em 23 de nov. de 2023.

MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Ministro Gustavo Canuto apresenta propostas para novo programa de habitação social do País**. 04 de junho de 2019. Atualizado 01 de novembro de 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/ministro-gustavo-canuto-apresenta-propostas-para-novo-programa-de-habitacao-social-do-pais>. Acesso em: 01 de nov 2023.

ND MAIS. **São José cria programa de legalização de imóveis irregulares**, 28 de janeiro de 2022. Disponível em: <https://ndmais.com.br/infraestrutura/prefeitura-de-sao-jose-cria-programa-para-legalizar-imoveis-irregulares/>. Acesso em: 20 nov 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ. **Abertura de Processo Digital**. Disponível em: <https://saojose.atende.net/autoatendimento/servicos/emissao-de-processo-digital>. Acesso em: 25 de set. de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ. **Cartilha Calçada Acessível**. Disponível em:

<https://www.saojose.sc.gov.br/images/uploads/geral/cartilha.pdf> . Acesso em: 28 de dez. de 2023.

RECEITA FEDERAL. **Certidão Negativa de Débitos de Obra (CND)**. Disponível em: <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/construcao-civil/cnd#:~:text=Para%20emitir%20a%20certid%C3%A3o%20%C3%A9,da%20aferi%C3%A7%C3%A3o%2C%20informado%20pelo%20Sero>. Acesso em: 05 nov. 2023.

RECEITA FEDERAL. **Como regularizar uma construção antiga**. Disponível em: <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/construcao-civil/sero/decadencia#:~:text=Obras%20com%20mais%20de%205,passos%20do%200processo%20de%20aferi%C3%A7%C3%A3o>. Acesso em: 10 de nov. de 2023.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ. **Serviços**. Disponível em: <http://www.risaojose.com.br/#SERVICOS>. Acesso em: 26 de dez de 2023.

REGULAMENTAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ. **Decreto nº 16332/2022, de 01 de abril de 2022**. Regulamenta o artigo 7º da Lei Complementar nº 113. São José, SC. Disponível em: <https://saojose.sc.gov.br/wp-content/uploads/2022/04/Decreto-16332.22-LC-113.21-Procic.pdf>. Acesso em 10 de nov. de 2022.

SÃO JOSÉ (Município). **Lei nº 1.604, de 17 de abril de 1985**. Plano Diretor do Município de São José. São José, SC. Disponível em: https://www.saojose.sc.gov.br/images/uploads/publicacoes/Lei-1.605_85-Lei-de-Zoneamento-Uso-e-Ocupacao-do-Solo.pdf. Acesso em: 10 de nov. de 2022.

SÃO JOSÉ (Município). **Lei Complementar nº 1.605, de 17 de abril de 1985**. Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo. São José, SC. Disponível em: https://www.saojose.sc.gov.br/images/uploads/publicacoes/Lei-1.605_85-Lei-de-Zoneamento-Uso-e-Ocupacao-do-Solo.pdf. Acesso em 10 de nov. de 2022.

SÃO JOSÉ (Município). **Lei Complementar nº 1.606, de 17 de abril de 1985**. Lei de Parcelamento do Solo Urbano. São José, SC. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/sc/s/sao-jose/lei-ordinaria/>

APÊNDICE A – Consulta de Viabilidade



Estado de Santa Catarina

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ

CONSULTA DE VIABILIDADE (Construção)

Processo: **34089/2023**

São José (SC), 05/09/2023

Interessado: **KARINA DE AQUINO**

Legislação: **Anexo I - Lei Municipal nº 1.605 de 17 de abril de 1.985 e alterações.**
Area: **ARP - Área Residencial Predominante**

Atividade: Residências Unifamiliares

Adequação: Adequado

Restrição: - X - X -

Estacionamento: 1 vaga/habitação

Empresa: - X - X -

Atividade: Comércio e serviços vicinais (armazéns, açougues, fruteiras, mercearias, mini-mercados, farmácias, jornais/revistas, padarias, etc.)

Adequação: Adequado

Restrição: Somente loja e sobreloja (pavimento térreo).

Estacionamento: 1 vaga p/ 30m² de área de venda

Empresa: Pequeno porte - até 100,0 m² (Exceto produtos perigosos)

Atividade: Creches, Jardins de Infância, Pré-Escolar, Escolas de Primeiro Grau e Escolas para Excepcionais

Adequação: Adequado

Restrição: - X - X -

Estacionamento: 1 vaga/50m² de área construída - 3 vagas para embarque e desembarque

Empresa: - X - X -

Lote Mínimo: **360 m²**

Testada Mínima: **12 m**

Nº max.Pavimento: **02**

Ind. Aprov: **1,00**

Nº Pavimentos: **01 02**

Txa Ocupação: **60 50**

Recuo residencial: **4,0m**

Afastamento lateral e fundos: **Lei 3.750/2.001**

Recuo não residencial: **5,5m**

Obs: Esta consulta de viabilidade é meramente informativa, sem caráter conclusivo e não gera direitos. (Art. 203 da Lei 1.605/85). Viabilidade emitida conforme decisão TJSC Proc. 2010.079409-8

Atender os preceitos da Lei 1.605/85 e alterações, a lei de acessibilidade e as resoluções 98, 99 e 112 de 2017 do CONSEMA.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 02.04.111.0075



Assinado digitalmente por:
MICHAEL PEDRO ROSANELLI

11/09/2023 16:24:50 -03:00
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Secret. Municipal

Desenvolvido por José Renato Ramos Junior SUSP/PMSJ



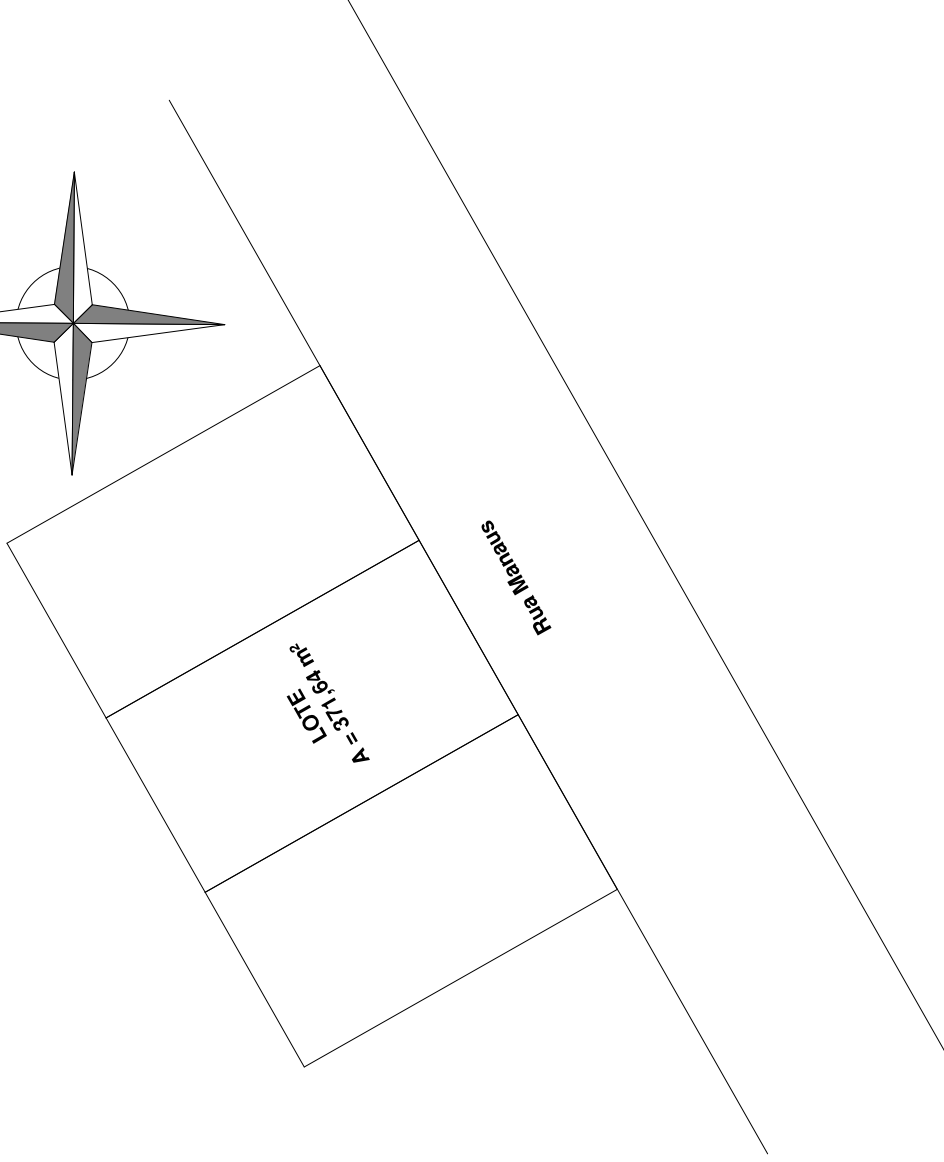
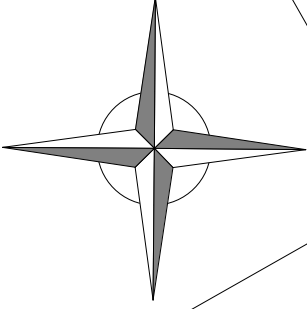
Assinado digitalmente por:
THALES AMARAL ZANLUCHI
Mat. 432294-0
Agente Administrativo

05/09/2023 15:24:51
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Téc. Responsável

APÊNDICE B – Projeto Arquitetônico

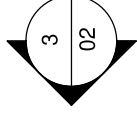
N



Situação

3

1 : 200



15.20

15

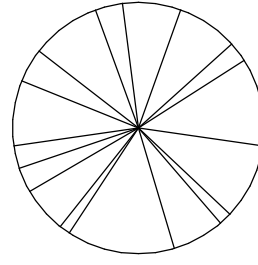
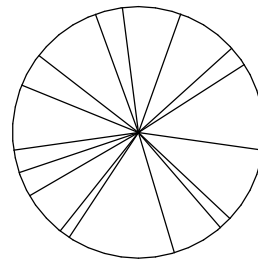
11.59

15

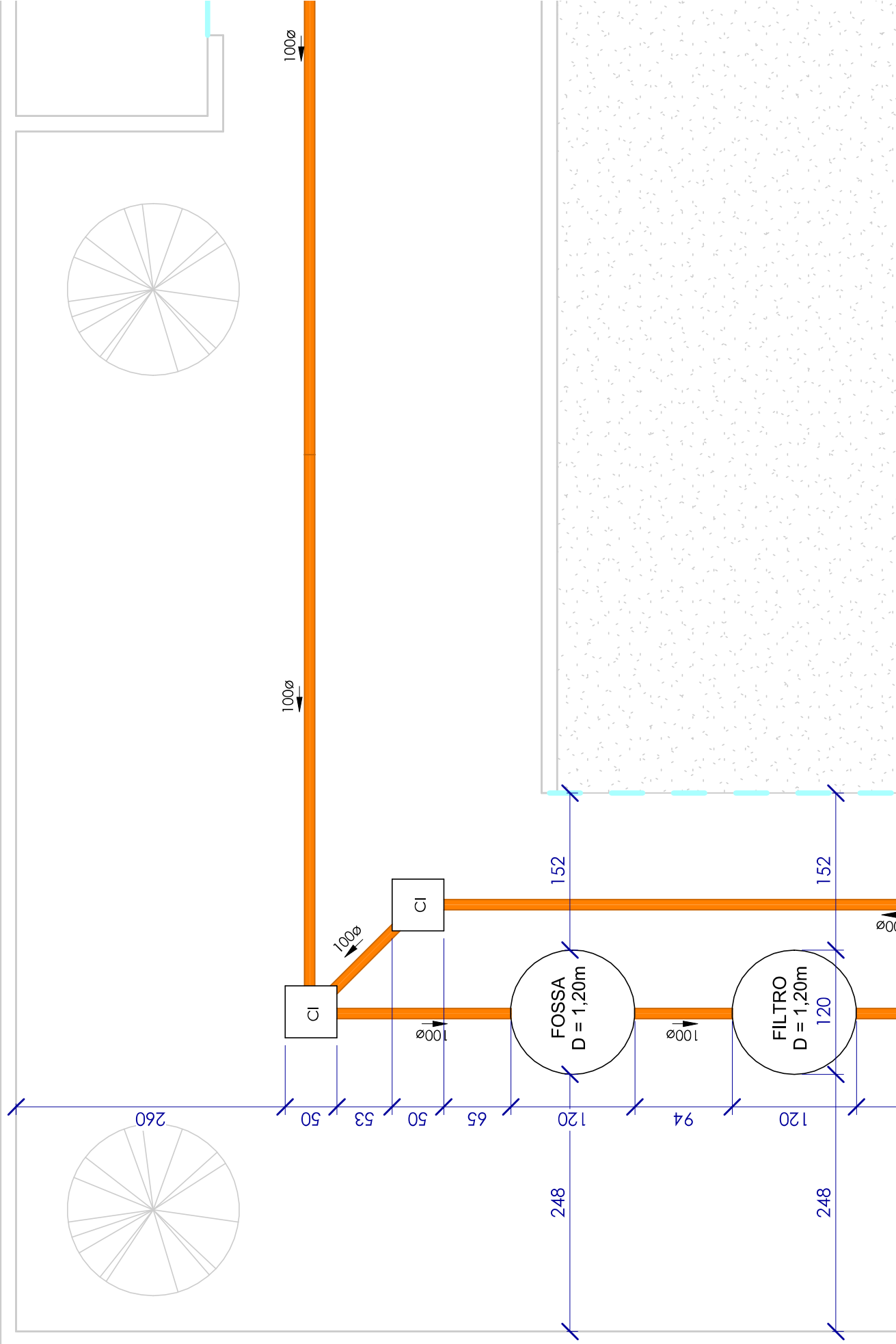
4.40

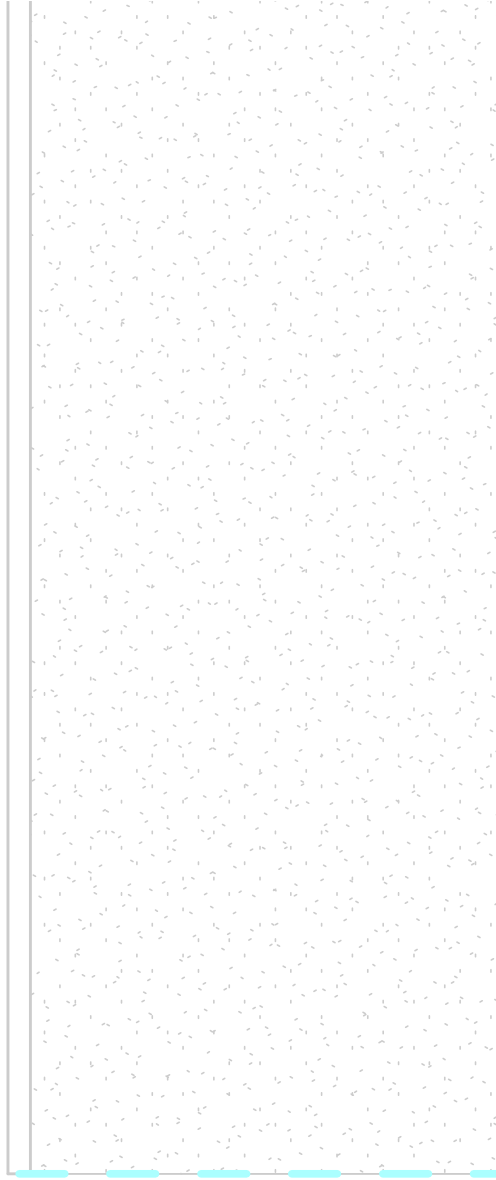
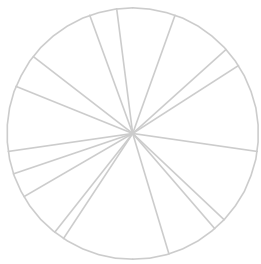
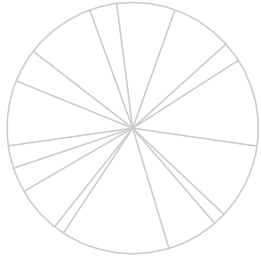
80

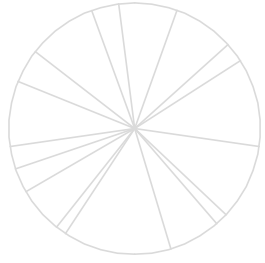
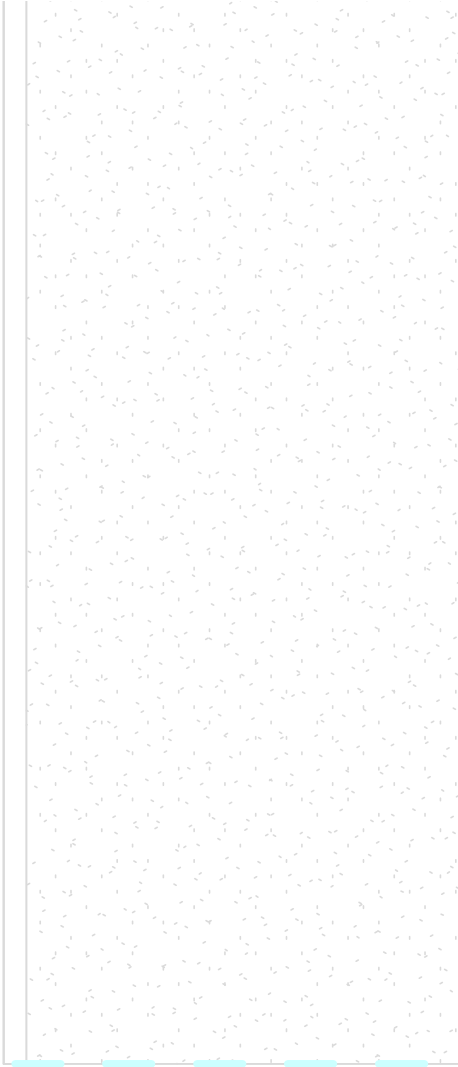
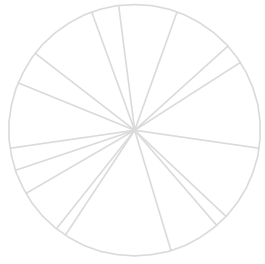
8.20



APÊNDICE C – Projeto Hidrossanitário







ANEXOS

ANEXO A – O Art. 3º - Lista as definições Código de Obras e Edificações de São José

IV - afastamento: distâncias mínimas que devem ser observadas entre o limite externo da projeção da construção até o alinhamento do logradouro, às divisas do lote, à outra obra no lote, ou à outra referência determinada em norma ou lei específica;

V - afastamento frontal: distância mínima que a construção deve observar relativamente ao alinhamento do logradouro público;

VI - afastamento lateral: distância mínima que a construção deve observar relativamente às divisas laterais do lote;

VII - afastamento de fundos: distância mínima que a construção deve observar relativamente à(s) divisa(s) do fundo do lote;

VIII - alinhamento do logradouro: linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público, existente ou projetado, locada pelas autoridades municipais; alinhamento predial;

IX - alinhamento de edificação: linha fixada pelo Município dentro do lote, paralela ao alinhamento do logradouro público, ou coincidente com ele, destinada a manter as fachadas frontais das edificações numa mesma linha, reta ou curva, a partir da qual é permitida a edificação;

XIV - aprovação de projeto: ato administrativo que precede o licenciamento das obras, e analisa a concordância do projeto com as normas do referido código e demais normas aplicáveis;

XV - área construída ou edificada: soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação;

XXV - calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização, vegetação e outros fins (CTB);

XXVIII - cota: distância vertical entre um ponto do terreno e um plano horizontal de referência; número colocado sobre uma linha fixa auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real de distância entre dois pontos ou abertura correspondente, no mesmo representado;

XXXIII - edícula: denominação genérica para compartimentos acessórios de habitação, separadas da edificação principal; pequena edificação auxiliar da edificação principal, com no máximo 01 (um) pavimento, localizada no fundo do terreno, normalmente disposta apenas de 01 (um) dormitório, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, churrasqueira, e ocasionalmente uma garagem;

XLII - extrema: divisa, marco, limite entre terras ou propriedades;

LI - "habite-se": documento fornecido pelo órgão competente da Prefeitura, no qual se autoriza a ocupação e/ou o uso da edificação recém-construída ou reformada, atestando a sua regularidade quando da conclusão e as condições totais de uso e/ou habitabilidade;

LIV - índice de aproveitamento (ou coeficiente de aproveitamento): é o quociente entre o somatório total das áreas construídas e a área do terreno em que se implanta a edificação;

LXVII - obra: realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique em qualquer tipo de alteração de seu estado físico anterior;

LXX - passeio: parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres; parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas (CTB);

LXXII - pavimento: parte de uma edificação situada entre a face superior de um piso acabado e a face superior do piso seguinte, ou entre a face superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima; define-se também como o conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos;

XCII - taxa de ocupação: relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote;

XCIV - testada: face do lote voltada para o logradouro; distância medida entre divisas lindeiras segundo a linha que separa o logradouro público da propriedade privada e que coincide com o alinhamento predial;

XCIX - vistoria: diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.
(LEI N°5.938, 2020, p.6)

ANEXO B – Documentos Específicos ao Procedimento de Averbação de
Construção.

DOCUMENTOS ESPECÍFICOS AO PROCEDIMENTO DE AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO:

– **Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s)** com suas qualificações completas, com firmas reconhecidas por autenticidade ou semelhança, fazendo menção à matrícula ou transcrição do imóvel objeto da averbação (modelo disponível [aqui](#) ou na recepção da Serventia).

Pode o proprietário preencher o requerimento e assiná-lo no setor de atendimento da Serventia mediante apresentação de documento dotado de fé pública, hipótese em que será realizada cópia do documento, dispensando-se o reconhecimento de firma, conforme art. 616, § 1º do CN-CGJ/SC.

Quando se tratar de condomínio civil, pode o requerimento ser firmado por somente um dos proprietários.

Qualificação completa, em caso de pessoa física, compreende: Nome e sobrenome, CPF, RG com órgão expedidor, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, endereço completo, e regime de bens, se casado for, com indicação do pacto antenupcial (número e ofício no qual foi registrado), se houver, e a informação de que o casamento foi celebrado antes ou após a vigência da lei 6.515/77 ou indicar a data do casamento.

Qualificação completa, em caso de pessoa jurídica, compreende: Razão social completa da pessoa jurídica, nº do CNPJ, endereço completo da sede da empresa, qualificação completa do representante legal (nome e sobrenome, CPF, RG, nacionalidade, estado civil, profissão, endereço) com indicação da procuração, contrato social ou outro documento que lhe conferiu poderes de representação (modelo de requerimento disponível [aqui](#) (<http://www.risajose.com.br/uploads/documents/requerimento-construcao-site-pj-representante.doc>) para representação por administrador).

Em caso de representação por procuração, os dados da procuração (serventia, livro, folha e data da lavratura) devem constar no requerimento, bem como a qualificação completa do procurador (modelo de requerimento disponível [aqui](#) para pessoa jurídica e [aqui](#) para pessoa física).

– **Certidão de Averbação emitida pela municipalidade competente (PMSJ ou PMSPA),** contendo o nome do proprietário, o tipo de construção, a metragem da área construída, a localização e identificação do imóvel, inscrição cadastral imobiliária, número do projeto aprovado e registrado, dados do habite-se, o valor venal predial, e, o número da matrícula do imóvel – se possível.

– **CND da Obra emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil:** Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, com menção aos elementos de identificação do imóvel, lote, quadra e nome do loteamento, se existir; contendo o endereço de localização da obra, nº da construção, bairro, cidade, e metragem da área construída.

Importante: A CND precisa estar válida na data de emissão do alvará de construção e as informações do endereço do imóvel e da área devem coincidir com os dados da Certidão de Averbação emitida pela Prefeitura Municipal.

OU, apresentar declaração de todos os proprietários, com suas firmas reconhecidas por autenticidade, informando que sobre o terreno foi construída uma casa residencial unifamiliar, com área não superior a 70,00m², sem utilização de mão-de-obra assalariada, destinada a uso próprio, do tipo econômico, enquadrando-se, portanto, no disposto no art. 30, inciso VIII, da Lei nº 8.212/91 e art. 278 do Regulamento da Previdência Social, aprovado pelo Decreto nº 3.048/99. (Modelo disponível [aqui](#) na recepção da Serventia).

– **Guia do Fundo de Reaparelhamento da Justiça – FRJ e seu respectivo comprovante de recolhimento.** Guia gerada no setor de atendimento da Serventia para pagamento em rede lotérica ou bancos, devendo ser apresentados na via original.

DOCUMENTOS DOS PROPRIETÁRIOS:

– **Em caso de representação por procuração**, a mesma precisa ser específica, expressa e tem que constar a matrícula do imóvel, pois o mandato em termos gerais só confere poderes de administração, conforme artigo 661 do Código Civil. Sendo procuração pública poderá ser apresentado o 1º traslado ou certidão do instrumento; em caso de procuração particular, deverá ser apresentada em sua via original, a qual deverá ter firma reconhecida por autenticidade do mandante no instrumento.

– **Caso a parte seja Sociedade Empresária (registro na Junta Comercial):**

CONTRATO/ESTATUTO SOCIAL e suas alterações posteriores, ou, última alteração contratual consolidada, na qual conste o nome do sócio representante e administrador da empresa, devidamente registrados e arquivados na Junta Comercial.

Quando for o caso, ATA DE ELEIÇÃO da diretoria (caso a ata de eleição da diretoria não seja a última, deverá ser apresentada todas as atas posteriores, a fim de verificar se a diretoria não foi destituída posteriormente). CERTIDÃO SIMPLIFICADA emitida nos últimos 30 (trinta) dias pela Junta Comercial, contados da data do protocolo que será registrado na Serventia, constando os diretores/administradores.

– **Caso a parte seja Sociedade Simples, Associação ou Fundação (registro no Registro Civil de Pessoas Jurídicas – RCPJ):**

ATO CONSTITUTIVO por meio de CONTRATO SOCIAL ou ESTATUTO SOCIAL, última alteração contratual ou última ata registrada, arquivados no Registro Civil de Pessoas Jurídicas,

CERTIDÃO SIMPLIFICADA de todos os atos ou CERTIDÃO DE BREVE RELATOS (descreve de forma resumida, os dados da constituição, as alterações havidas, o último ato registrado e os diretores em exercício), emitida pelo RCPJ nos últimos 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo que será registrado na Serventia.

– **Caso o proprietário seja pessoa física e sua qualificação esteja incompleta na matrícula do imóvel:** Apresentar cópia autenticada do respectivo documento para atualização. Ex: Certidão de casamento na via original ou cópia autenticada.

Observação: Referida Certidão de Casamento deverá estar nos novos moldes estabelecidos pela legislação brasileira, contendo matrícula padronizada e unificada nacionalmente, identificação do código nacional da serventia, código do acervo, tipo de serviço prestado, ano do registro, tipo do livro, número do livro, número da folha, número do termo e o dígito verificador, em atenção ao disposto no Provimento n. 02/2009 do Conselho Nacional de Justiça c/c artigo 3º do Decreto n. 7.231/2010.

DOCUMENTOS EM CÓPIA AUTENTICADA OU NA VIA ORIGINAL E ARQUIVAMENTO:

– Documento particular deve ser apresentado na via original, documento público pode ser apresentado em cópia autenticada ou na via original.

– Toda a documentação necessária para o registro do ato ficará arquivada neste Ofício Imobiliário, sendo fornecida cópia do FRJ e seu comprovante de pagamento quando da conclusão do título.

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e da situação jurídica, poderá ser necessário complementação, esclarecimento ou prévio registro de outro tipo de ato.