

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

MOISÉS FRANCISCO FUERBACK

**APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENCIAMENTO URBANÍSTICO DE
EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ.**

FLORIANÓPOLIS, 2022.

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

MOISÉS FRANCISCO FUERBACK

**APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENCIAMENTO URBANÍSTICO DE
EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ.**

Projeto de Trabalho de Conclusão de Curso
submetido ao 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, Dr.

FLORIANÓPOLIS, 2022.

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO

Fuerback, Moisés Francisco

Aprovação de Projeto e Licenciamento Urbanístico de edificação unifamiliar no município de São José – Moisés Francisco Fuerback; Orientação de Samuel João da Silveira – Florianópolis, SC, 2022.

83 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (Engenharia Civil) – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina.

Inclui referências.

1. Aprovação. 2. Unifamiliar. 3. Licenciamento Urbanístico. 4. Habite-se. 5. Averbação de Construção. I. Silveira, Samuel João da. II. Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina. III. Aprovação de Projeto e Licenciamento Urbanístico de edificação unifamiliar no município de São José

APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENCIAMENTO URBANÍSTICO DE EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ.

MOISÉS FRANCISCO FUERNACK

Este trabalho foi julgado adequado para obtenção do Título de Engenheiro em 2022 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 dezembro de 2022.

Banca examinadora:

**SAMUEL
JOAO DA
SILVEIRA:02
490213903**

Assinado digitalmente por SAMUEL
JOAO DA SILVEIRA:02490213903
ND: CN=SAMUEL JOAO DA
SILVEIRA:02490213903, OU=IFSC -
Instituto Federal de Santa Catarina, O
=CP=Edu, C=BR
Razão: Eu sou o autor deste
documento
Localização:
Data: 2023.02.06 15:04:18-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.0

Samuel João da Silveira, Dr
IFSC – Campus Florianópolis



Documento assinado digitalmente
LUCAS BASTIANELLO SCREMIN
Data: 06/02/2023 15:10:23-0300
Verifique em <https://verificador.iti.br>

Lucas Bastianello Scremin, Me
IFSC – Campus Florianópolis



Documento assinado digitalmente
REGINALDO CAMPOLINO JAQUES
Data: 06/02/2023 15:57:55-0300
Verifique em <https://verificador.iti.br>

Reginaldo Campolino Jaques, Me
IFSC – Campus Florianópolis

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus que me abençoou para chegar até aqui e me fortaleceu todos os dias para que eu alcançasse esta missão.

Sou grato a minha esposa Juliana Fuerback, que suportou comigo e lutou dia após dia para que este dia chegasse. Todas os dias e noites estudando e com seu total apoio, compreendendo e me incentivando a focar no objetivo final. A ela, meu amor, minha gratidão e meu muito obrigado.

Aos meus filhos, Josué, Joana e Jonas que compreenderam o momento que estamos vivendo e que foi necessário ficaram alguns dias sem o pai para brincar e passar tempos juntos. Amo vocês imensamente.

Agradeço aos meus amados pais que sempre me incentivaram e me ensinaram o valor do conhecimento e do trabalho. As palavras não poderão dizer quanto amo vocês.

A todos os professores que contribuíram para esta caminhada, em especial ao orientador Professor Doutor Samuel João da Silveira que orientou compreendeu e confiou em mim para este tema tão pouco discutido.

Obrigado a todos os colegas que conheci neste curso de Engenharia Civil, que suportaram comigo a mesma luta. Meu muito obrigado.

“O trabalho é um processo, e todo processo tem de ser controlado. Para tornar o trabalho produtivo, portanto, requer-se a construção dos controles adequados para o processo de trabalho.”

(Drucker, Peter F.)

RESUMO

Ao construir uma edificação unifamiliar e nela se habitar, há um caminho a ser percorrido e alguns processos que são obrigatórios para legalidade do imóvel perante ao município. Neste Trabalho de Conclusão de Curso, será apresentado os processos e procedimentos através de fluxogramas com a finalidade de esclarecer ao recém-formados, profissionais e cidadãos o passo-a-passo para aprovação de projeto e licenciamento urbanístico no município de São José. Com base em levantamentos bibliográficos, análise exploratória da legislação e de exemplos discutiremos todo processo desde o pedido da Consulta de Viabilidade para Construção, processo de aprovação de projeto, Alvará de Construção, Alvará sanitário, Habite-se e a devida Averbação de Construção no cartório de Registro de Imóveis. Esquadrinhado todo processo para aprovação e Licenciamento Urbanístico de edificação unifamiliar no município de São José, alcançaremos a visão geral e específica através de fluxogramas e todos os documentos necessários para cada processo, facilitando aos cidadãos a construção de sua residência unifamiliar.

Palavras-chave: Aprovação. Unifamiliar. Licenciamento Urbanístico. Habite-se. Averbação de Construção

ABSTRACT

When building a single-family building and living in it, there is a path to be followed and some processes that are mandatory for the legality of the property before the municipality. In this Course Completion Work, the processes and procedures will be presented through flowcharts in order to clarify to recent graduates, professionals and citizens the step-by-step for approval of an urban licensing project in the municipality of São José. Based on bibliographical surveys, exploratory analysis of the legislation and examples, we will discuss the entire process from the request for the Feasibility Consultation for Construction, project approval process, Construction Permit, Sanitary Permit, Occupancy and the due Construction Registration in the Real Estate Registry Office. Scanning the entire process for the approval and URBAN LICENSING of a single-family building in the municipality of São José, we achieved an overview and specification through flowcharts and all the documents necessary for each process, making it easier for citizens to build their single-family residence.

Keywords: Approval. Single family. Urban Licensing. Dwell. Construction Registration

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Fluxograma de Procedimento de Concessão Habite-se Sanitário.....	12
Figura 2 – Localização geral	15
Figura 3 – Localização regional.....	16
Figura 4 - Prefeitura	18
Figura 5 – Autoatendimento da Prefeitura Municipal de São José.....	25
Figura 6 – Requerimento de Consulta de Viabilidade para Construção	29
Figura 7 – Termo de Ciência e Responsabilidade.....	30
Figura 8 – Consulta de Viabilidade para Construção	31
Figura 9 – Aprovação de Projeto Arquitetônico Unifamiliar	32
Figura 10 – Requerimento para Análise de Projeto Hidrossanitário + Habite-se Sanitário.....	36
Figura 11 - Taxa de Análise de Projeto Hidrossanitário	38
Figura 12 - Taxa de Vistoria e Alvará Sanitário (Habite-se Sanitário)	38
Figura 13 – Protocolo de aprovação de projeto Hidrossanitário + Habite-se Sanitário.....	39
Figura 14 – Certificado de Aprovação de Projeto Hidrossanitário	41
Figura 15 - Tela de Protocolo de Alvará de Construção.....	43
Figura 16 – Taxa de Alvará de Construção e Vistoria do Habite-se.....	45
Figura 17 – Alvará de Construção.....	46
Figura 18 – Alvará Sanitário (Habite-se Sanitário)	48
Figura 19– Tela de Protocolo para Habite-se.....	50
Figura 20 – Requerimento de Habite-se	51
Figura 21 – Modelo de Declaração de Conformidade	58
Figura 22 – Termo de Responsabilidade	62
Figura 23 – Autodeclaração Sanitária	63
Figura 24 – Declaração de Conformidade para Habite-se Simplificado	66
Figura 25 – Cadastro inicial de login - ECAC	69
Figura 26 – Tela do Sistema de Atendimento Virtual	70
Figura 27 – Menu Declarações e Demonstrativos.....	70
Figura 28 - Requerimento para averbação de Imóvel	76

LISTA DE FLUXOGRAMA

Fluxograma 1 – Processo Geral de Aprovação de Projeto e Licenciamento	23
Fluxograma 2 – Consulta de Viabilidade para Construção	28
Fluxograma 3 - Aprovação de Projeto Arquitetônico	33
Fluxograma 4 – Aprovação de Projeto Hidrossanitário	35
Fluxograma 5 - Alvará de Construção	44
Fluxograma 6 – Emissão do Alvará Sanitário (Habite-se Sanitário).....	49
Fluxograma 7 – Habite-se	52
Fluxograma 8 - Processo de Aprovação de Projeto e Licenciamento Urbanístico Simplificado LIUS.....	55
Fluxograma 9 – LIUS – Processo simplificado de Alvará de Construção.....	60
Fluxograma 10 – Alvará Sanitário Simplificado (Habite-se Sanitário)	64
Fluxograma 11 – LIUS – Processo simplificado de Habite-se.....	68
Fluxograma 12 – Processo de CNO e emissão de CND.....	71
Fluxograma 13 – Averbação de Construção	75
Fluxograma 14 - Comparativo	78

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA.....	11
1.1	Justificativa	13
1.2	Definição do Problema	13
1.3	Objetivo Geral.....	14
1.4	Objetivos Específicos	14
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	15
2.1	Município de São José.....	15
2.2	Histórico.....	16
2.3	Prefeitura Municipal de São José	18
2.4	Aprovação de Projeto e LICENCIAMENTO URBANÍSTICO.....	19
3	MÉTODO	20
4	PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO, HABITE-SE E AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO	21
4.1	Aprovação de projeto e Licenciamento Urbanístico.....	21
4.1.1	Consulta de Viabilidade para Construção	25
4.1.2	Aprovação de Projeto Arquitetônico	32
4.1.3	Ligação Provisória de Água e Energia	34
4.1.4	Aprovação de Projeto Hidrossanitário	34
4.1.5	Alvará de Construção.....	42
4.1.6	Alvará Sanitário (Habite-se Sanitário)	47
4.1.7	Habite-se.....	49
4.2	Aprovação de projeto e Licenciamento Urbanístico Simplificado – LIUS	53
4.2.1	Alvará de Construção Simplificado - LIUS	56
4.2.2	Alvará Sanitário Simplificado (Habite-se Sanitário)	60
4.2.3	Habite-se Simplificado – LIUS.....	65
4.3	Cadastro Nacional de obra e certidão negativa de débito – Receita Federal	69
4.4	Averbação de Construção.....	72
4.5	Comparativo entre processos Simplificado e Convencional	77
5	CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS	79
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	81

1 INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA

A elaboração de um projeto de engenharia até sua finalização necessita atender aos requisitos mínimos que o município solicita, segundo suas leis e normativas, para que receba a aprovação e liberação para início das obras.

Mediante a esses requisitos, diversas construções irregulares ou clandestinas são executadas sem o devido licenciamento por falta de conhecimento dos processos necessários.

Ao chegar em uma determinada prefeitura percebemos que os tramites e processos são diferentes em relação a prefeitura do município vizinho. Por exemplo, a aprovação de projeto hidrossanitário na Vigilância Sanitária (VISA) de São José e de Florianópolis.

Na Vigilância Sanitária (VISA) de São José, ao solicitar a aprovação do projeto o processo é realizado como “Aprovação de projeto hidrossanitário com Habite-se Sanitário”. Este processo de habite-se é parte da solicitação de aprovação, sendo emitido a taxa de aprovação de projeto e inspeção para habite-se sanitário no início do processo, independente da sua aprovação ou não. Por outro lado, em Florianópolis, os processos de aprovação de projeto e de habite-se sanitário são distintos e suas taxas emitidas separadamente em cada momento do processo. O habite-se sanitário é solicitado somente após a aprovação do projeto hidrossanitário. Tendo este município ainda a tramitação para retirada de habite-se de forma declaratória, facilitando os processos de emissão de habite-se sanitário conforme fluxograma da Vigilância Sanitária (VISA) de Florianópolis (figura 01).

Na figura 01 abaixo, por exemplo, observamos nesse fluxograma como o processo para obtenção do Habite-se Sanitário.

Assim, visto a dificuldade do recém-formados, profissionais e cidadãos em ter conhecimento destas informações e suas peculiaridades, há grande incógnita no caminho correto a ser seguido perante ao municípios de São José.

1.1 Justificativa

Diante do aspecto acadêmico e sua formação para o mercado de trabalho, o profissional recém-formado obtém pouco conhecimento e experiência nas tratativas e procedimentos de aprovação e licenciamento de edificação unifamiliar residencial e Não obstante, profissionais e cidadãos encontram dificuldade para visualizar os procedimentos a serem seguidos. Com isso, este trabalho se limita somente residências unifamiliar no município de São José, não adentrando ao aspecto multifamiliar, comercial, loteamentos, condomínio entre outros.

Conforme citado na introdução, em cada município, tem seus processos para aprovação de projeto e emissão de alvará de obra e com isso nos deparamos com os tramites legais que não seguem um padrão, mesmo que em parte pareçam iguais, o processo é substancialmente diferente em cada localidade.

Os procedimentos necessários para este fim, desde a documentação e aprovação até a obtenção do alvará de construção para iniciar a obra, tem sido uma incógnita no município de São José para o recém-formado, profissionais e cidadãos.

Nesse contexto, esse trabalho trouxe clareza e entendimento nos processos necessários para conseguir liberar uma obra para execução e a sua averbação no município de São José/SC.

1.2 Definição do Problema

Para aprovar projetos e obter-se a liberação para início das obras e após a emissão do habite-se, são necessários documentos e procedimentos mínimos a serem atendidos. Ao final realizamos a Averbação de Construção junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Qual legislação deve ser atendida para alcançar o alvará de construção e iniciar a obra? Qual o processo administrativo deve ser feito? Quais as documentações necessárias para projeto e emissão do habite-se? Quais documentos e procedimentos para Averbação de Construção da edificação unifamiliar?

1.3 Objetivo Geral

Esclarecer o caminho ao atendimento dos requisitos e procedimentos essenciais para aprovação de projeto e licenciamento urbanístico de edificação residencial unifamiliar com a respectiva Averbação de Construção no município de São José/SC.

1.4 Objetivos Específicos

Para atingir o objetivo geral apresentando, temos os seguintes objetivos específicos a serem desenvolvidos:

- a) Listar as Leis que devem ser cumpridas no desenvolvimento dos projetos e na execução de obras;
- b) Criar um fluxograma com os processos e documentos necessários para a obtenção da consulta de viabilidade;
- c) Criar fluxograma com os processos e documentos necessários para aprovação de projeto arquitetônico e alvará de construção;
- d) Criar fluxograma com os processos e documentos necessários para aprovação de projeto hidrossanitário e alvará sanitário;
- e) Criar fluxograma com os processos e documentos necessários para a obtenção do habite-se;
- f) Criar fluxograma com os processos e documentos necessários para a obtenção do Cadastro Nacional de Obras – CNO e Certidão Negativa de débitos - CND;
- g) Criar fluxograma com os processos e documentos necessários para a realização da Averbação de Construção;

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 Município de São José

O município de São José, localizado na Grande Florianópolis, é o quarto mais antigo de Santa Catarina e possui uma extensão territorial de 113,6km² e está localizada nas coordenadas geográficas 27°36'55 de latitude e 48°37'39 de longitude. Banhada pelas águas das baías norte e sul de Santa Catarina e é seccionada pela BR101.

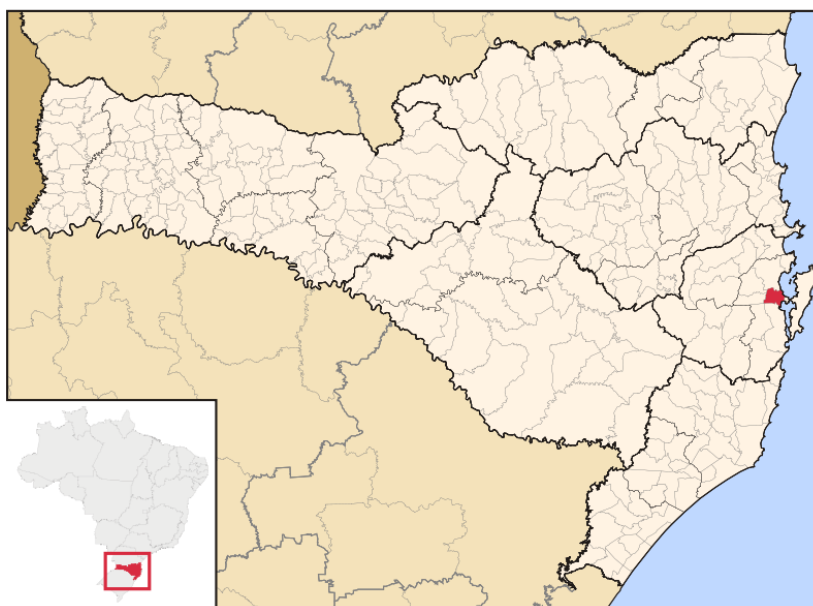
Abaixo algumas informações gerais do município segundo o censo de 2010 realizado pelo IBGE (instituto Brasileiro de Geografia e Estatística):

- População: 209.804 hab. (Ibge 2010)
- Área: 152,387 km²
- Densidade demográfica (hab/km²)1.376,78
- Instalação: 01/01/1939
- IDH: 0,809

Figura 2 – Localização geral



Fonte: www.wikipedia.org.br

Figura 3 – Localização regional

Fonte: www.wikipedia.org.br

2.2 Histórico¹

São José foi colonizado em 26 de outubro de 1750, por 182 casais açorianos, oriundos das Ilhas do Pico, Terceira, São Jorge, Faial, Graciosa e São Miguel. Em 1829, recebeu o primeiro núcleo de colonização alemã do Estado.

O rápido desenvolvimento, aliado ao aumento populacional e poder econômico, fez com que, em 1º de março de 1833, através da Resolução do Presidente da Província, Feliciano Nunes Pires, São José passasse de freguesia a vila (município) e, em 3 de maio de 1856, através da lei Provincial nº 415, foi elevada à cidade.

As primeiras levas iniciaram em 1748. Em 1750 chegaram à capitania do Desterro 182 casais açorianos que, no dia 26 de outubro de 1750, fundaram o povoado de São José da Terra Firme, o quatro mais antigo de Santa Catarina. No fim do mesmo ano, a população chegou a 338 pessoas. Em 1755 já existia uma pequena capela e um vigário, José Antônio da Silveira. O título de freguesia chegou seis anos

¹ Histórico completo de São José disponível no site da Wikipedia ([www.pt.wikipedia.org/wiki/São_José_\(Santa_Catarina\)](http://www.pt.wikipedia.org/wiki/São_José_(Santa_Catarina))).

após a fundação do povoado, em 1756. O povoamento do território, partindo do povoado original, seguiu pelo litoral e pelo vale do rio Maruim.

Após a Independência do Brasil em 1822, uma nova leva de ocupação da terra começa em 1829, com a chegada dos primeiros imigrantes alemães. As 146 famílias com 523 indivíduos vindos principalmente de Bremen, no norte da atual Alemanha, criam a colônia de São Pedro de Alcântara, que é a primeira colônia alemã do Brasil.

Em 4 de maio de 1856, São José foi declarada cidade. Feliciano Nunes Pires foi nomeado presidente da província. Outras freguesias foram criadas e passaram a ser divisões de São José, mesmo antes dela se tornar cidade: Garopaba em 1846, Santo Amaro do Cubatão em 1854 e Palhoça, antes uma terra comunal de Desterro, passa a fazer parte de São José oficialmente em 1852 e se torna freguesia em 1882. Em 1886, Águas Mornas se torna freguesia também.

Em 1894, acontece a emancipação da Palhoça, a primeira grande perda de território de São José. Essa emancipação foi também uma represália do governador de Santa Catarina devido ao apoio de lideranças Josefenses aos revoltosos na Revolta da Armada de 1893, que pretendia restaurar a monarquia, derrubada em 1889. A nova cidade ficou com mais da metade do território Josefense na época. Nesse mesmo ano, surge a freguesia de Angelina após a divisão da freguesia de São Pedro de Alcântara.

Nos anos 1980 surgem outros loteamentos no entorno dos primeiros, formando bairros como Ipiranga, Serraria e Flor de Nápolis. Os bairros do interior também são ocupados, regularmente ou não, a medida que as terras mais próximas a BR-101 vão acabando. A cidade passa de 31 mil habitantes nos anos 1960 para 87 mil nos anos 1980.

Uma última mudança territorial acontece quando São Pedro de Alcântara se torna município em 1995. Mais uma vez São José perdeu cerca da metade do território até então e a maior parte da sua região rural. Os anos 1990 trazem mais avanço urbano, aumento de comunidades carentes de infraestrutura e a resolução de disputas territoriais com a Palhoça, onde o Morro da Pedra Branca passa ser oficialmente parte de São José.

Uma nova expansão viária começa no fim dos anos 1990 e início dos anos 2000, com uma gestão municipal que investiu agressivamente em infraestrutura.

Apesar de manter seus índices de desenvolvimento urbano e econômicos em alta, a cidade sofre com problemas urbanos, com de drenagem, com algumas partes da cidade sofrendo alagamentos, e mobilidade, com congestionamentos e sistema de transporte deficiente. O contorno viário da Grande Florianópolis está sendo construído no interior do município e deve ajudar a diminuir o tráfego na BR-101, que na atualidade é praticamente uma avenida urbana.

2.3 Prefeitura Municipal de São José

Localizada na Beira Mar de São José, Avenida Acioni Souza Filho, n. 403, com CEP 88103-790, comporta alguns órgãos e secretarias essenciais como Secretaria de urbanismo e serviços públicos (SUSP), Secretaria de infraestrutura, Vigilância Sanitária (VISA) e o órgão de defesa e proteção ao consumidor (PROCON) entre outros.

Figura 4 - Prefeitura



Fonte: www.saojose.sc.gov.br

2.4 Aprovação de Projeto e LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

A execução de obras, sejam elas, obras novas, reformas, ampliação com acréscimo ou sem acréscimo de área, parcelamento do solo entre outras, devem obter autorização do município para início das obras e posteriormente a emissão do habite-se. Atualmente há grande dificuldade de esquadrihar todos os processos necessários para obtenção dos documentos.

Independentemente do tipo de obra, devem passar por aprovação nos órgãos competente da cidade atendendo todas as legislações vigentes, adequando a obra/projeto/edificação a estas normativas.

Estas normativas são Leis, sendo estas, item obrigatório para obtenção do alvará de construção e após finalizado a obra a emissão do Habite-se.

Assim, o município é regido basicamente pelo código de obras, plano diretor e Lei de zoneamento que implementam as diretrizes da urbanização, ocupação do solo e suas devidas responsabilidades, resguardando o direito público e privado, de forma a proporcionar qualidade de vida para a população, baseado nos valores sociais, sustentável, praticado em estreita correlação com o meio ambiente e o patrimônio cultural.

O Plano diretor, Lei 1.604/85, estabelece normas para expansão urbana, regulamentando o uso da propriedade urbana, visando o bem social, coletivo e sua segurança.

O Código de Obras e Edificações, lei Ordinária nº 5938/2020, regulamenta os procedimentos administrativos e executivos para aprovação de projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, considerando também o funcionamento de órgãos e serviços públicos.

A Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei 1.605/85, regulamenta o controle da utilização do solo e sua ocupação e o Parcelamento do solo urbano, regulamentada pela Lei 1.606/85, estabelece como serão e o que é permitido para loteamento, desmembramento e remembramento do solo entre outros.

A Lei 3.750/2001 traz os afastamentos laterais, fundos e frontais a serem atendido com base nas dimensões do terreno.

Aprovação junto a Vigilância Sanitária (VISA), Decreto nº 14834/2021, dispõe sobre a Autodeclaração Sanitária, Concessão de Alvará Sanitário e procedimento simplificado para concessão de Habite-se Sanitário mediante ao atendimento de requisitos mínimos e básicos.

3 MÉTODO

A pesquisa é um procedimento racional e sistemático que tem como objetivo encontrar respostas aos problemas que são propostos (GIL, 2002).

O GIL, em seu livro “Como elaborar projeto de pesquisa” descreve:

A pesquisa é requerida quando não se dispõe de informação suficiente para responder ao problema, ou então quando a informação disponível se encontra em tal estado de desordem que não possa ser adequadamente relacionada ao problema (GIL, 2002, p. 17)

No caso do presente trabalho o método de pesquisa adotado é o exploratório que, segundo Selltiz et al (1967 apud GIL, 2002), é o mais indicado para explicitar problemas, proporcionando familiaridade e facilitando a construção de hipóteses. O objetivo principal desse método de pesquisa é a descoberta e desenvolvimento de intuições juntamente com o aprimoramento de ideias. Com base em um planejamento extremamente flexível, comum para esse método, torna-se possível a consideração de variados aspectos com base no objeto de estudo. O método de pesquisa exploratório é comumente utilizado, mas não restrito somente, em levantamentos bibliográficos, entrevistas com pessoas experientes no tema e análise de exemplos.

Com isso foram utilizados a pesquisa exploratória e de revisão bibliográfica, que será desenvolvida basicamente pelas leis, decretos e regulamentos que nos permite investigar mais profundamente sua eficácia e efetividade.

Para listar as Leis de cada município que devem ser cumpridas no desenvolvimento dos projetos e na execução de obras, foi pesquisado junto as

prefeituras a legislação e normativas vigentes, como plano diretor, código de obras e lei de aprovação junto a Vigilância Sanitária (VISA) entre outros.

Após a listagem das normas/Leis a serem seguidas de cada município, verificou-se o procedimento necessário para a obtenção da consulta de viabilidade, do alvará de construção, do habite-se, da aprovação de projeto hidrossanitário, do alvará sanitário e averbação de construção em São José.

Para o levantamento destas informações, foram realizadas visitas aos órgãos competentes como a Vigilância Sanitária (VISA) e secretaria de urbanismo (SUSP).

Com isso, elaboramos um fluxograma geral e um fluxograma para cada etapa todo processo de aprovação de projeto e Licenciamento Urbanístico, como por exemplo a consulta de viabilidade. Investigado e desmembrado o processo para edificação residencial unifamiliar trazendo luz a nova jornada do acadêmico recém-formado, profissionais e cidadãos.

4 PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO, HABITE-SE E AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

4.1 Aprovação de projeto e Licenciamento Urbanístico

Na luz da legislação pertinente de São José, o processo de aprovação de projeto, licenciamento urbanístico e Averbação de Construção apresenta um caminho a percorrer, com alguns subprocessos e peculiaridades a serem observadas durante seu processo. Porém, antes de avançarmos para etapas seguintes, faz-se necessário observar os tipos de edificações unifamiliares que o Código de Obras de São José define como unifamiliar.

Conforme Código de Obras de São José, lei nº 5938/2020, no artigo 100 descreve que as edificações unifamiliares são classificadas como isoladas ou geminadas.

Para edificação unifamiliar isolada descreve no parágrafo 1º do mesmo artigo citado que:

§ 1º Considera-se residência isolada a habitação unifamiliar com 1 (um) ou mais pavimentos, ou em vários níveis

Para edificação unifamiliar geminada descreve no parágrafo 2º que:

§ 2º Consideram-se residências geminadas 2 (duas) ou mais unidades de moradias, respeitado o limite de 5 (cinco) unidades, contíguas no plano horizontal que possuam uma parede comum entre duas unidades

Cabe ressaltar que o número máximo de residências unifamiliares Isoladas dentro de um mesmo lote é limitado a 3 unidades com no máximo 2 pavimentos e que atendam a fração ideal de 66,00m² por unidade, disposto no artigo 102, parágrafo 2º do código de obras.

Realizado as devidas definições, avançamos com o processo de aprovação de projeto, licenciamento urbanístico e Averbação de Construção.

Diante do Código de Obras de São José, lei nº 5938/2020, no artigo 22 descreve que:

Art. 22 - Todas as obras de construção, reconstrução, acréscimo, modificação ou reforma, e instalações, a serem executadas no Município de São José, serão precedidas dos seguintes atos administrativos:

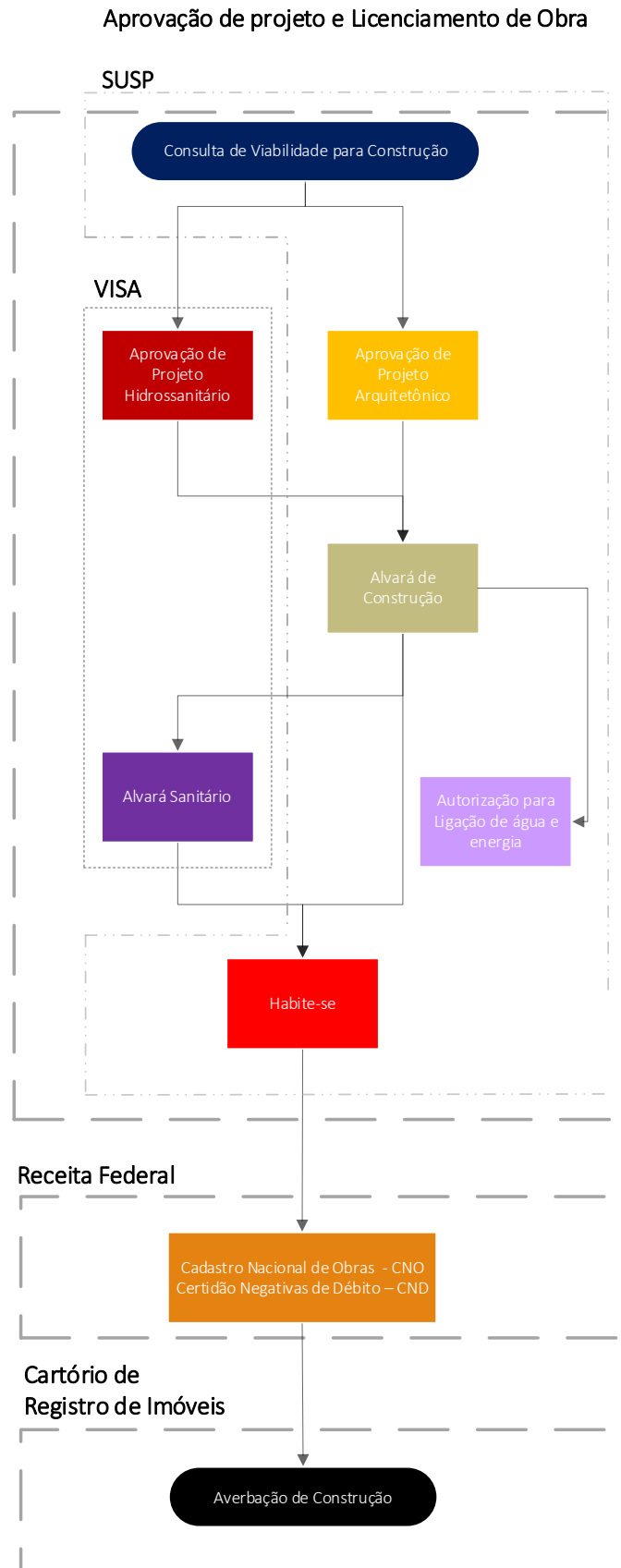
I - consulta prévia de viabilidade;

II - aprovação do projeto;

III - licenciamento da obra

As etapas para Aprovação de projeto, licenciamento de uma obra residencial unifamiliar e sua devida Averbação de Construção em São José, segue abaixo:

Fluxograma 1 – Processo Geral de Aprovação de Projeto e Licenciamento



Fonte: Elaboração própria (2022)

Como demonstra o fluxograma acima, o primeiro passo para aprovação de projeto, licenciamento urbanístico e Averbação de Construção é a consulta de viabilidade para construção que será utilizada na aprovação de projeto arquitetônico e na aprovação de projeto Hidrossanitário. Em seguida temos a aprovação de Projeto Hidrossanitário solicitada na Vigilância Sanitária (VISA). Concomitantemente a aprovação do projeto arquitetônico na Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos de São José (SUSP-SJ) e que aprovado será emitido o Alvará de Construção. Tendo fim a execução da obra, solicita-se a Vigilância Sanitária (VISA) de São José que realize a vistoria para emissão do Alvará Sanitário. Emitido estes documentos apresenta-se a Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos de São José (SUSP-SJ) e solicita-se a vistoria para emissão do Habite-se.

Com o Habite-se em mãos, solicita-se ao Cartório de registro de Imóveis a Averbação de Construção da obra na matrícula do imóvel.

Assim, os processos são solicitados individualmente na prefeitura de São José, presencialmente e/ou pela internet, respeitando a ordem estabelecida acima, tendo a possibilidade de tramitar simultaneamente do projeto arquitetônico e Hidrossanitário.

Para realizar os trâmites de forma presencial, o solicitante deverá se encaminhar até ao CAC (Centro de Atendimento ao Cidadão) localizado na prefeitura. Para realização via on line deverá realizar o cadastro no sistema de autoatendimento no site <https://saojose.atende.net/autoatendimento> conforme figura 5:

Figura 5 – Autoatendimento da Prefeitura Municipal de São José

The screenshot displays the user interface of the 'MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ AUTOATENDIMENTO' website. At the top, there is a navigation bar with links to 'Escrita Fiscal', 'Nota Fiscal Eletrônica', 'Portal da Transparência', and 'Portal do Cidadão'. A search bar is located on the right side of the header. Below the header, a horizontal menu lists various service categories: Bancos, Cidadão, Contabilidade, Educação, Empresa, Engenheiro, Fornecedores, Imobiliária, Servidor Público, Saúde, Social, Tabelionato, and Vigilância. The main content area is split into two columns. The left column, titled 'SERVIÇOS DESTAQUE', lists 20 services, each with a lock icon or a right-pointing arrow. The right column, titled 'Acesso Rápido', features four large, colorful buttons: a blue button for 'Abertura de Processo Digital' (with a document icon), a green button for 'Consulta de Processos' (with a magnifying glass icon), a grey button for 'Contra-Cheque' (with an envelope icon), and another grey button for 'Ficha Financeira' (with a dollar sign icon). The footer contains the municipality's name, address, contact information, and the IPM logo.

Fonte: <https://saojose.atende.net/autoatendimento>

4.1.1 Consulta de Viabilidade para Construção

A Consulta de viabilidade para construção é um documento que apresenta os requisitos mínimos e máximos a serem atendidos de acordo com o zoneamento da área solicitada. Este é o primeiro documento que deve ser solicitado a prefeitura mesmo antes da compra do terreno.

Neste documento é informado o tipo de zoneamento da área, a taxa de ocupação, índice de aproveitamento, número máximo de pavimentos, testada mínima, tamanho mínimo do lote, afastamentos laterais, afastamento dos fundos e o recuo frontal.

A Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei 1.605/85, regulamenta o controle da utilização do solo e sua ocupação e conforme artigo 21 desta lei as áreas residenciais são classificadas como:

Art. 21 - Áreas Residenciais são aquelas destinadas principalmente à função habitacional, complementadas por funções diversificadas de âmbito diário, local e de pequeno porte, subdividindo-se em:

I - (ARE) Áreas Residenciais Exclusivas;

II - (ARP) Áreas Residenciais Predominantes;

III - (ARA/P/) Áreas Residenciais Predominantes, destinadas à loteamentos populares;

IV – (ARP-D) Área residencial predominante diferenciada. (redação acrescida pela lei nº 5961/2020);

E ainda:

Art. 23 - Áreas Mistas são aquelas que concentram além de residências, atividades complementares às funções urbanas e que fortalecem a agregação da comunidade urbana, tais como comércio e serviços, lazer, recreação e serviços públicos, subdividindo-se conforme usos permitidos, em:

I - (AMC) Áreas Mistas Centrais;

II - (AMS) Áreas Mistas de Serviço.

III - AMS-E (Área Mista de Serviço Especial), destinada a empreendimentos que fomentem o desenvolvimento econômico e/ou comercial do Município de São José nos ramos de hotelaria - padrão mínimo três estrelas - e serviços. (Redação acrescida pela Lei nº 5800/2019)

IV - AMS-D (ÁREA MISTA DE SERVIÇOS DIFERENCIADA); (Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020)

V - AMC-D (ÁREA MISTA CENTRAL DIFERENCIADA). (Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020)

E nesta mesma lei 1.605/85, os índices de aproveitamento, taxa de ocupação e número de pavimentos estão relacionados diretamente ao tipo de zoneamento, como por exemplo o artigo 23, § 15:

§ 15 - As áreas classificadas ARP-D, AMS-D e AMC-D, terão Gabarito, Taxa de Ocupação e Índice de Aproveitamento em conformidade com a tabela abaixo: (Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020).

ARP-D / AMS-D / AMC-D - 720/24		
14	6,5	39

NÚMERO DE PAVIMENTOS	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)
01	65
02	63
03	61
04	59
05	57
06	55
07	53
08	51
09	49
10	47
11	45
12	43
13	41
14	39

Os afastamentos laterais, fundos e frontais estão dispostos na Lei 3.750/2001 devem ser seguidos com base nas dimensões do terreno.

Desta forma teremos os limitantes de construção para aquele determinado terreno, sendo um documento norteador para compra do terreno e elaboração do projeto.

Para realizar a solicitação de viabilidade para construção, o procedimento pode ser feito presencialmente no CAC (Centro de atendimento ao Cidadão) ou on line pelo site <https://saojose.atende.net/autoatendimento>.

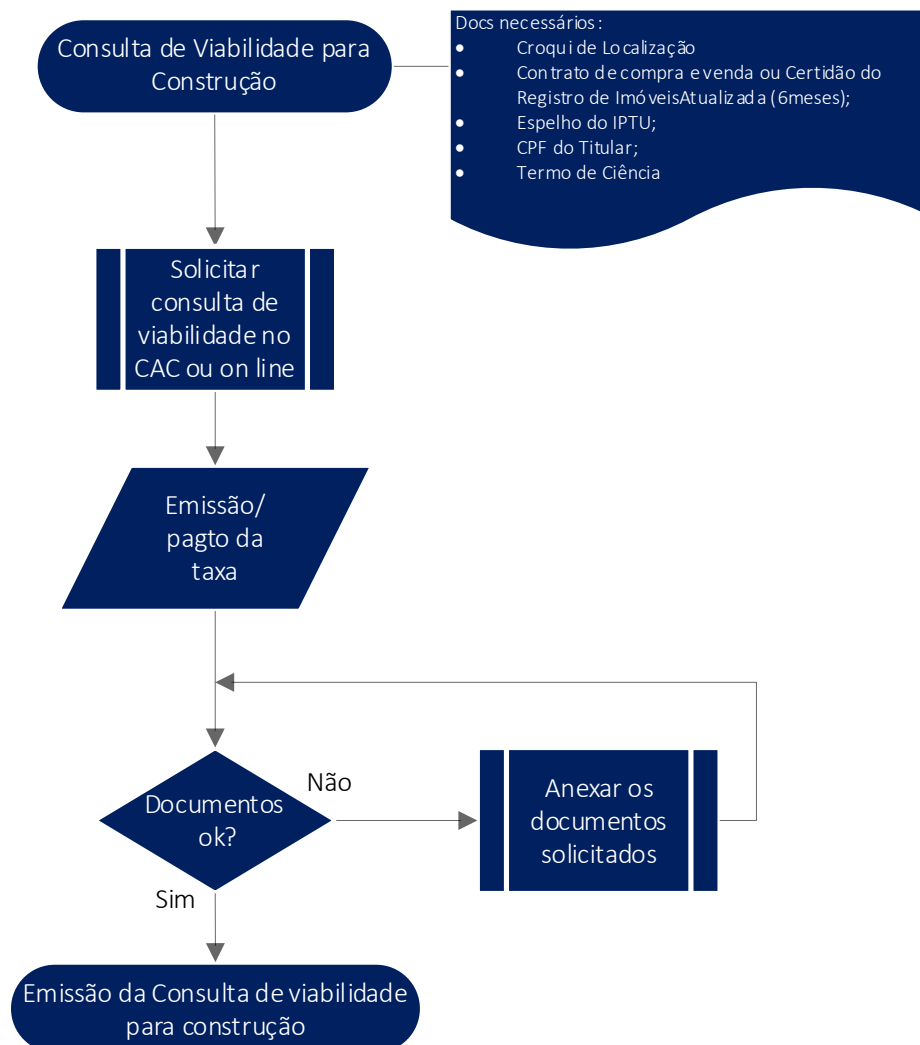
Os documentos para esta solicitação são os seguintes (IN 001/2021-SUSP):

- Croqui de localização;

- Contrato de compra e venda ou Certidão do Registro de Imóveis (com prazo de seis meses contados da data da emissão);
- CPF do titular do imóvel;
- Espelho do IPTU;
- Termo de Ciência e Responsabilidade;

Em seguida o fluxograma deste processo:

Fluxograma 2 – Consulta de Viabilidade para Construção



Fonte: Elaboração própria (2022)

Para ilustrar e facilitar o entendimento, com base em um caso prático de um terreno de 406,00m² no bairro Altos de Potecas, apresento na figura 6 o requerimento de Consulta de Viabilidade para Construção, na figura 7 o Termo de Ciência e Responsabilidade e na figura 8 o resultado da Consulta de Viabilidade para Construção, propriamente dita, para uma residência unifamiliar.

Figura 6 – Requerimento de Consulta de Viabilidade para Construção



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO
JOSÉ

Nº Processo

CONSULTA DE VIABILIDADE

REQUERENTE:

NOME: XXXXXXXXXXXX			
CPF/CNPJ: XXXXXXXXXXXX			
RUA/AV: L - 1 Loteamento Altos Potecas (esquina da Rua José Pioner com Avelino			
Elesbão Mafra)	Nº: 0	APTO/SALA:	FONE: 48 XXXXXXXXXX

DADOS DO IMÓVEL:

Inscrição Imobiliária: 04.03.498.0382.0.000

REQUERIMENTO:

Identifique se Pretende	Instalação	ou Construção
Residência	<input checked="" type="checkbox"/> Indústria	Loteamento
Edifício Residencial	Oficina	Desmembramento
Edifício Comercial	Depósito	Reforma
Edifício Residencial e Comercial	Garagem/1 veículo	Acréscimo
Comércio	Garagem/ 2 veículos	Exploração de jazidas

Finalidade: Construção Residencial

Declarar o item que não conste acima:

Croqui de Situação:

1 Deve conter: A) Situação do terreno dentro da quadra, B) Nome (número) da rua em frente, C) Distância da posição do norte com uma flecha, D) todas as dimensões do terreno, E) Escala que convier, F) desenho à tinta;



Data:// 16/09/2022

Pessoa autorizada a movimentar o processo

Ass e carimbo

Fonte: Fuerback Engenharia (2022)

Figura 7 – Termo de Ciência e Responsabilidade

Fonte:

**TERMO DE CIÊNCIA E RESPONSABILIDADE**

Eu, abaixo assinado, declaro ciente de que as notificações, informações e tramitações referentes ao processo que agora protocolo serão encaminhados através do email constante no cadastro de sistema de protocolo.

Declaro ciência de que posso consultar o andamento do processo através do sistema de consultas disponibilizado no site da prefeitura ao informar o número único.

Declaro estar ciente de que caso seja necessário a juntada de documentos, informações, ou quaisquer ações sob minha responsabilidade possuo o prazo de 90 (noventa) dias para emendar o processo, sob pena de arquivamento dos autos, sem prejuízo de abertura de novo processo, a meu critério e por minha iniciativa.

Declaro que tenho ciência que a contagem dos prazos inicia-se após 10 (dez) dias do envio do email com a informação do parecer, contado o dia 01 o primeiro dia útil seguinte ao envio do email.

Bem como me responsabilizo por informar qualquer alteração no email cadastrado.

Nome do Declarante:

Documento de Identificação:

CNPJ do Requerente (se for o caso):

Vínculo com o requerente (se for o caso):

4.1.2 Aprovação de Projeto Arquitetônico

Com a finalização da consulta de viabilidade para construção, inicia-se o processo de elaboração do projeto arquitetônico que deve seguir as diretrizes do município como o plano diretor, código de obras entre outros já citados anteriormente.

Todo processo de aprovação dará de forma on line e deverá ser realizado pelo proprietário ou pelo solicitante. A figura 9 apresenta uma imagem do sistema on line para protocolo do projeto arquitetônico para aprovação:

Figura 9 – Aprovação de Projeto Arquitetônico Unifamiliar

☆ Abertura de Processo Digital 📄

*** Campos Obrigatórios**
Descreva abaixo a sua solicitação:

Assunto * SECRETARIA - SUSP ▼

Subassunto * APROVAÇÃO DE PROJETO RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR E GEMINADA ▼

Cadastro Imobiliário * Digite para consultar

Requerente * Digite para consultar

Descrição da Solicitação *

Anexos

Documentos Obrigatórios

297	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO TER	<input type="text"/>	Buscar
283	CONSULTA DE VIABILIDADE EMIT	<input type="text"/>	Buscar
381	TÍTULO DE PROPRIEDADE DO IM	<input type="text"/>	Buscar
397	ART e/ou RRT (ANOTAÇÃO DE RE	<input type="text"/>	Buscar
398	PROJETO ARQUITETÔNICO COMP	<input type="text"/>	Buscar

Outros Documentos

Seleção Múltipla:

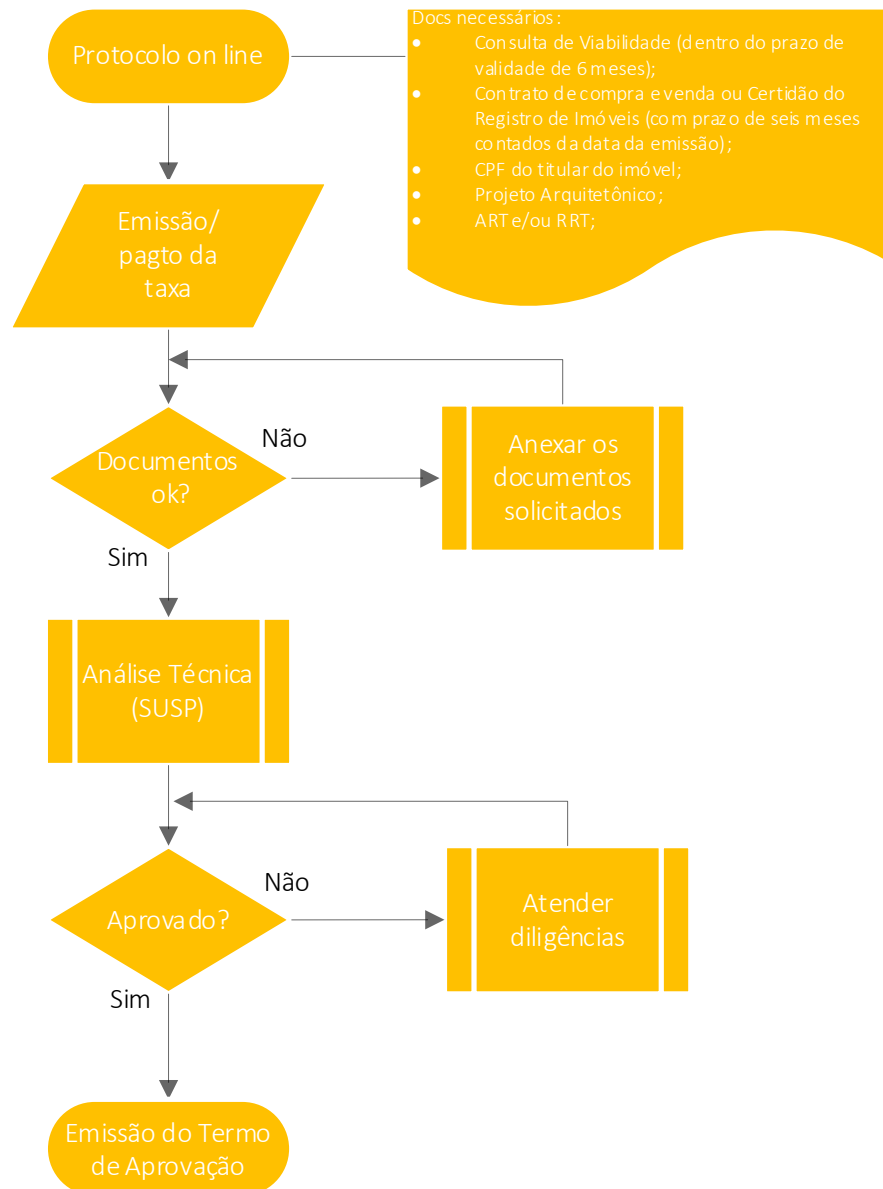
Outros Documentos

Digite para consultar Buscar

Fonte: <https://saojose.atende.net/autoatendimento>

E para entendermos o processo de aprovação vejamos o fluxograma a seguir:

Fluxograma 3 - Aprovação de Projeto Arquitetônico



Fonte: Elaboração própria (2022)

O processo inicia-se com o protocolo on line, com abertura de novo processo apresentando todos os documentos abaixo conforme Instrução Normativa 001/2021-SUSP:

- Consulta de Viabilidade para Construção (dentro do prazo de 6 meses);
- Contrato de compra e venda ou Certidão do Registro de imóveis (com prazo de seis meses contados da data da emissão);
- CPF do titular;
- Projeto Arquitetônico;

- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e/ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de Projeto

Após efetivado o protocolo será emitido imediatamente a taxa de aprovação e o sistema identificado o pagamento a prefeitura municipal de São José confere a documentação enviada. Caso a documentação não esteja de acordo com o solicitado será notificado por e-mail o responsável para apresentar os documentos corretos. Com a documentação de acordo, A SUSP realizará a análise do projeto arquitetônico e emitirá um parecer para atendimento das correções (nomeado pela SUSP de diligências). Corrigido as solicitações será apresentado novamente no sistema para aprovação. Aprovado o projeto arquitetônico será emitido o termo de aprovação de projeto Arquitetônico.

E para que o projeto arquitetônico seja aprovado, este deverá seguir o plano diretor (Lei 1.604/1985) e o código de obras (Lei 5.938/2020) de São José entre outras legislações. O Projeto deverá atender os requisitos mínimos estabelecidos pelo código de obras no artigo 37. Atendido as exigências mínimas, o projeto será aprovado.

Com o termo de aprovação em mãos, poderá ser solicitado a autorização para ligação de água e energia como veremos a seguir.

4.1.3 Ligação Provisória de Água e Energia

Com a emissão do alvará de construção em mãos, pode ser solicitado a ligação de água e energia junto a concessionária de água e energia.

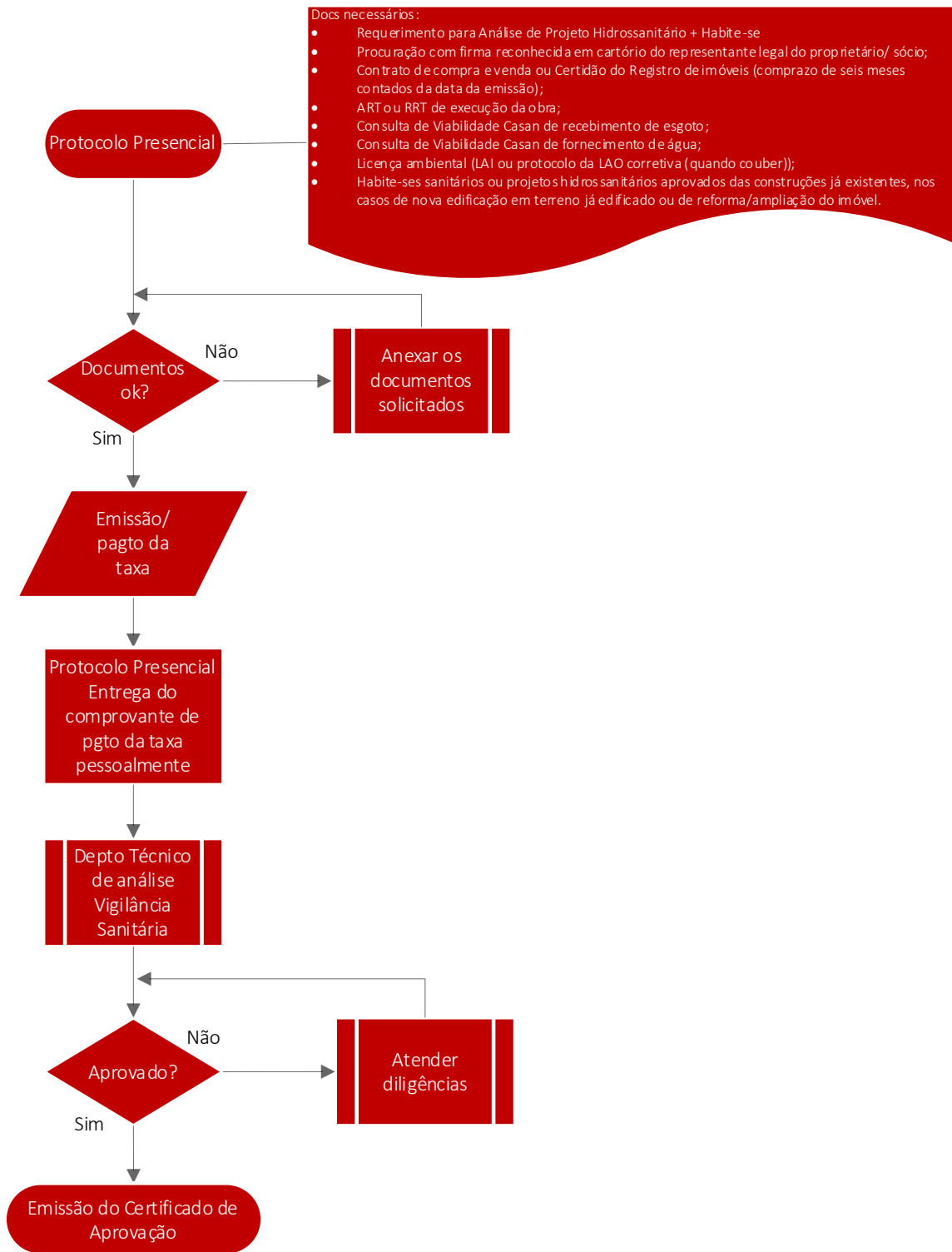
O Alvará tem validade de 1 ano e prorrogável por mais 1 ano, sendo que ao término da obra deverá ser solicitada a concessionária a ligação definitiva.

4.1.4 Aprovação de Projeto Hidrossanitário

Simultaneamente ao processo de aprovação de projeto arquitetônico, o Projeto Hidrossanitário é tramitado na Vigilância Sanitária (VISA) de São José. Atualmente a aprovação é realizado de maneira presencial no Centro de Atendimento ao Cidadão (CAC) de São José, setor da Vigilância Sanitária (VISA).

Abaixo o fluxograma de aprovação de projeto Hidrossanitário:


Fluxograma 4 – Aprovação de Projeto Hidrossanitário



Fonte: Elaboração própria (2022)

O requerimento deve ser preenchido e entregue no momento do protocolo presencial. O pedido de aprovação de projeto Hidrossanitário é realizado juntamente com o pedido de Habite-se Sanitário (Alvará Sanitário) como vemos na figura 10.

Figura 10 – Requerimento para Análise de Projeto Hidrossanitário + Habite-se Sanitário

 Estado de Santa Catarina PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ Secretaria da Saúde de São José Vigilância Sanitária	
REQUERIMENTO	
ANÁLISE DE PROJETO HIDROSSANITÁRIO E HABITE-SE SANITÁRIO	
TIPO DE PETIÇÃO	
<input type="radio"/> Análise de projeto hidrossanitário + Habite-se Sanitário <input type="radio"/> Habite-se Sanitário do projeto hidrossanitário cadastrado no Protocolo da Prefeitura sob o nº _____/_____.	
DADOS DA EMPRESA/PROPRIETÁRIO	
Razão Social/Proprietário:	
CNPJ/CPF:	
Endereço:	Nº
Bairro:	CEP:
Telefone:	E-mail:
Representante legal:	
Contato para retorno:	Telefone:
DADOS DA OBRA	
Nome do prédio:	
Endereço da obra:	Nº
Bairro:	CEP:
Área construída:	
Região atendida por rede de esgoto:	
Finalidade do imóvel:	
<input type="checkbox"/> Unifamiliar <input type="checkbox"/> Multifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Outro:	
DECLARO ter conhecimento que:	
1) A execução da obra deverá ser exatamente conforme projeto hidrossanitário aprovado; 2) O sistema de tratamento de esgoto deverá estar aberto para vistoria nos casos de solicitação de habite-se sanitário, conforme prevê o art. 37 do Decreto Estadual n. 24980/85.	
São José(SC), ___/___/_____.	
_____ Assinatura do Representante Legal	
ESTE REQUERIMENTO É PADRAO, NÃO DEVE SER MODIFICADO. Não será aceito cópia de qualquer documento em fax.	

Fonte: <https://www.saojose.sc.gov.br>

Os documentos obrigatórios que deverão ser apresentados estão listados abaixo:

- Requerimento para Análise de Projeto Hidrossanitário + Habite-se
- Procuração com firma reconhecida em cartório do representante legal do proprietário/ sócio;
- Contrato de compra e venda ou Certidão do Registro de imóveis (comprazo de seis meses contados da data da emissão);
- ART ou RRT de execução da obra;
- Consulta de Viabilidade Casan de recebimento de esgoto;
- Consulta de Viabilidade Casan de fornecimento de água;
- Licença ambiental (LAI ou protocolo da LAO corretiva (quando couber));
- Habite-se sanitários ou projetos hidrossanitários aprovados das construções já existentes, nos casos de nova edificação em terreno já edificado ou de reforma/ampliação do imóvel.

O Atendente ao receber a documentação, verifica se todos os documentos estão de acordo e em seguida efetua o cadastramento no sistema. Em sequência são gerados as taxas de aprovação de projeto Hidrossanitário, de alvará Sanitário e de vistoria para Habite-se.

Nota-se que o pagamento das taxas de aprovação, Vistoria e alvará Sanitário (Habite-se Sanitário) são emitidas para pagamento imediato no protocolo de entrada, no ato da aprovação de projeto, diferentemente do município de Florianópolis que é gerada a taxa de alvará, vistoria e Habite-se no momento em que ocorre o ato.

Na figura 11 temos a taxa de análise de projeto Hidrossanitário no valor de R\$ 277,60 para uma edificação de 246,51m² de área construída, gerando uma média de R\$ 1,12/m².

Figura 11 - Taxa de Análise de Projeto Hidrossanitário

Emitido por: FILIPE_MATOS em 22/06/2022			
10492.32380 00999.100043 08522.597635 1.90540000027760			
RECIBO DO SACADO		DAM - Docum. de Arrecadacao Municipal	
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ CNPJ: 82.892.274/0001-05			
800-Taxa Alvará Sanitário - SUSP/ 2022		Pedido 932545	
Pedido 932545	000	
ano 2022	VENCIMENTO	CEDENTE	
2022	22/07/2022	3078/232380-0	
801 Taxa Alvará Sanitário	277,60	Tributo	277,60
		Corr	0,00
		Multa	0,00
		Juros	0,00
		Desc	0,00
		Vlr da Parc.	277,60
Descricao do Pedido : TAXA VISA 31101 AREA 246,71M² <u>ANALISE DE PROJETO HIDROSSANITAR</u>			
Englobado (s) :			
95480- [REDACTED] A CPF: [REDACTED]-00			
NOSSO NUMERO			277,60
14999000085225976-3			
Betha Sistemas Ltda.			
SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios) Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492. Ouvidoria: 0800 725 7474 caixa.gov.br			

Fonte: Fuerback Engenharia (2022)

Concomitantemente é emitido a taxa de Vistoria e Alvará Sanitário (Habite-se Sanitário) (figura 12).

Figura 12 - Taxa de Vistoria e Alvará Sanitário (Habite-se Sanitário)

Emitido por: FILIPE_MATOS em 22/06/2022			
10492.32380 00999.100043 08522.598013 7.90540000039160			
RECIBO DO SACADO		DAM - Docum. de Arrecadacao Municipal	
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ CNPJ: 82.892.274/0001-05			
800-Taxa Alvará Sanitário - SUSP/ 2022		Pedido 932547	
Pedido 932547	000	
ano 2022	VENCIMENTO	CEDENTE	
2022	22/07/2022	3078/232380-0	
801 Taxa Alvará Sanitário	166,56	Tributo	391,60
823 Tx de Vistoria	225,04	Corr	0,00
		Multa	0,00
		Juros	0,00
		Desc	0,00
		Vlr da Parc.	391,60
Descricao do Pedido : TAXA VISA 21101 AREA 246,71M² <u>HABITE-SE SANITARIO S/ REDE - UFRM</u>			
Englobado (s) :			
95480- [REDACTED] LISBOA CPF: [REDACTED]-00			
NOSSO NUMERO			391,60
14999000085225980-1			
Betha Sistemas Ltda.			
SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios) Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492. Ouvidoria: 0800 725 7474 caixa.gov.br			

Fonte: Fuerback Engenharia (2022)

Efetivado o pagamento o comprovante deverá ser anexado nos documentos de protocolo de forma presencial no CAC, e somente nesse momento, o processo será gerado o protocolo no sistema encaminhando o projeto para análise no setor técnico responsável.

Como vemos na imagem a seguir, um exemplo prático, gerado após o passo a passo descrito até aqui (figura 13).

Figura 13 – Protocolo de aprovação de projeto Hidrossanitário + Habite-se Sanitário

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ			
DADOS DO REQUERENTE			
Nome: [REDACTED] LISBOA			
Endereço: R.: LEO AUGUSTO DA SILVA		Número: 681	
Complemento:			
Bairro: SERRARIA	Cidade: SÃO JOSÉ	UF: SC	
Telefone:	Celular:	CEP: 88115-350	
E-mail:			
ENDEREÇO DO PROCESSO			
Endereço: RUA: LEO AUGUSTO DA SILVA		Número: SN	
Complemento:			
Bairro: SERRARIA	SÃO JOSÉ - SC		
Consulta Processo pelos Telefones: 048 – 3348.5716 / 048 – 3348.5739			
REQUER			
Requerente solicita ANALISE PROJETO HIDROSSANITARIO. + HABITE-SE SANITARIO SIMPLIFICADO.			
Impresso por: filipe.matos			
Nestes Termos Pede Deferimento São José, 22 de junho de 2022		PROTOCOLO N.: 032697 / 2022 Data do Protocolo: 22/06/22 <i>Filipe H. da Silva Matos</i> Supervisor CAC SMR - PMSJ Matrícula: 130546-111 Assinatura e Carimbo	
Assinatura do Requerente			

Fonte: Fuerback Engenharia (2022)

A equipe técnica irá analisar o projeto Hidrossanitário e caso ocorra correções a serem atendidas, será encaminhado para diligências e o proprietário ou solicitante será avisado pela ferramenta Whatsapp conforme número de telefone cadastrado no momento da solicitação. Os comentários deverão ser retirados no balcão da Vigilância Sanitária (VISA) de São José.

Realizado o atendimento das correções, o proprietário ou solicitante entregará as vias comentadas e o projeto corrigido no balcão da Vigilância Sanitária (VISA).

Caso após análise o projeto venha a ser aprovado, este receberá o carimbo de aprovado e a emissão do Certificado de aprovação de projeto Hidrossanitário conforme figura 14.

Figura 14 – Certificado de Aprovação de Projeto Hidrossanitário

SÃO JOSÉ
PREFEITURA

Estado de Santa Catarina
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ
Secretaria de Saúde / Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos
Departamento Técnico

CERTIFICADO DE APROVAÇÃO DE PROJETO HIDROSSANITÁRIO

APROVAÇÃO Nº 314/2022 de 06/05/2022
(conforme normas vigentes da Vigilância Sanitária)

PROCESSO Nº: 002361/2021

REQUERENTE: [REDACTED] CORREA

PARECER

Projeto Hidrossanitário de Residência Unifamiliar (com 01 pavimento) com área total de 191,95m², localizada na Rua "H" – Lote 08 – Quadra 13 – Loteamento Portal da Colina – Bairro Sertão do Maruim – São José/SC.

Destinação dos efluentes sanitários:

Sistema individual de tratamento de esgoto é composto por um tanque séptico de dimensões: D=1,20m / H=2,15m; um filtro anaeróbio, de dimensões: D=1,20m / H=1,20m; e um clorador de pastilhas de dimensões: D=0,68m / H=0,70m.

A responsabilidade técnica pelo Projeto Hidrossanitário é do Engenheiro Civil Ismael Adir Moraes de Brito – CREA/SC 030456-9 (ART nº 8204873-2).

CONDIÇÕES PARA VISTORIA DE HABITE-SE SANITÁRIO

- 1) A execução da obra deverá ser exatamente conforme o Projeto Hidrossanitário aprovado. Em caso de necessidade de alterações, as mesmas deverão ser aprovadas pela PMSJ antes da construção.
- 2) O **sistema de tratamento de esgoto deverá estar aberto** para vistoria de Habite-se Sanitário, conforme prevê o art. 37 do decreto estadual n. 24.980/85.

Observações:

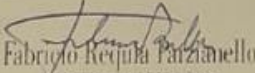
Esta aprovação é válida somente para as instalações hidrossanitárias, não eximindo o proprietário do cumprimento de novas exigências para adequações sanitárias na vistoria de concessão de Habite-se Sanitário.

A execução da obra estará autorizada somente após a emissão do respectivo Alvará de Construção.

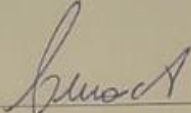
Efluentes industriais, não equiparados aos efluentes sanitários, serão avaliados pelo órgão ambiental competente.

A tecnologia adotada para o tratamento de esgoto é de inteira responsabilidade do requerente e do projetista, devendo os efluentes tratados atenderem às disposições estabelecidas pelo Órgão Ambiental competente.

A VIGILÂNCIA SANITÁRIA DE SÃO JOSÉ, mediante decisão motivada, poderá suspender ou cancelar a presente aprovação, caso ocorra: omissão ou falsa descrição das informações e parâmetros que subsidiaram a expedição desta aprovação.


Fabricio Requia Parzianello
Arquiteto e Urbanista
CAU A 61948-5
VISA / SMS / PMSJ

Fabricio Requia Parzianello
Arquiteto e Urbanista
Matrícula: 41431-0


Lucas Caviquioni Flores
Diretor da Vigilância Sanitária
Matrícula: 434006-0

Fonte: Fuerback Engenharia (2022)

Percebe-se que o certificado de aprovação descreve o sistema de tratamento de esgoto que aprovado em projeto. Em seguida apresenta observações e instruções que deverão ser seguidas no decorrer da execução e como deverá estar disposta para realização da vistoria para Habite-se Sanitário.


Com a emissão deste certificado o Projeto Hidrossanitário está aprovado e liberado para execução.

4.1.5 Alvará de Construção


Com a conclusão da aprovação do Projeto Arquitetônico e com o protocolo de aprovação de Projeto Hidrossanitário temos então os documentos necessários para solicitar a prefeitura municipal de São José o Alvará de Construção, autorizando assim o início das obras.


Vejamos na figura 15 a imagem do protocolo para solicitação do Alvará de Construção:


Figura 15 - Tela de Protocolo de Alvará de Construção


☆ Abertura de Processo Digital 

*** Campos Obrigatórios**
Descreva abaixo a sua solicitação:

Assunto * SECRETARIA - SUSP 

Subassunto * ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO UNIFAMILIAR E GEMINADA 







Cadastro Imobiliário *  Digite para consultar


Requerente *  Digite para consultar

Descrição da Solicitação *




Anexos

Documentos Obrigatórios

297		INSCRICAO IMOBILIARIA DO TER	<input type="text"/>	Buscar
283		CONSULTA DE VIABILIDADE EMIT	<input type="text"/>	Buscar
381		TÍTULO DE PROPRIEDADE DO IM	<input type="text"/>	Buscar
397		ART e/ou RRT (ANOTAÇÃO DE RE	<input type="text"/>	Buscar
398		PROJETO ARQUITETÔNICO COMP	<input type="text"/>	Buscar
399		PROJETO HIDROSSANITÁRIO COI	<input type="text"/>	Buscar

Outros Documentos
Seleção Múltipla: 

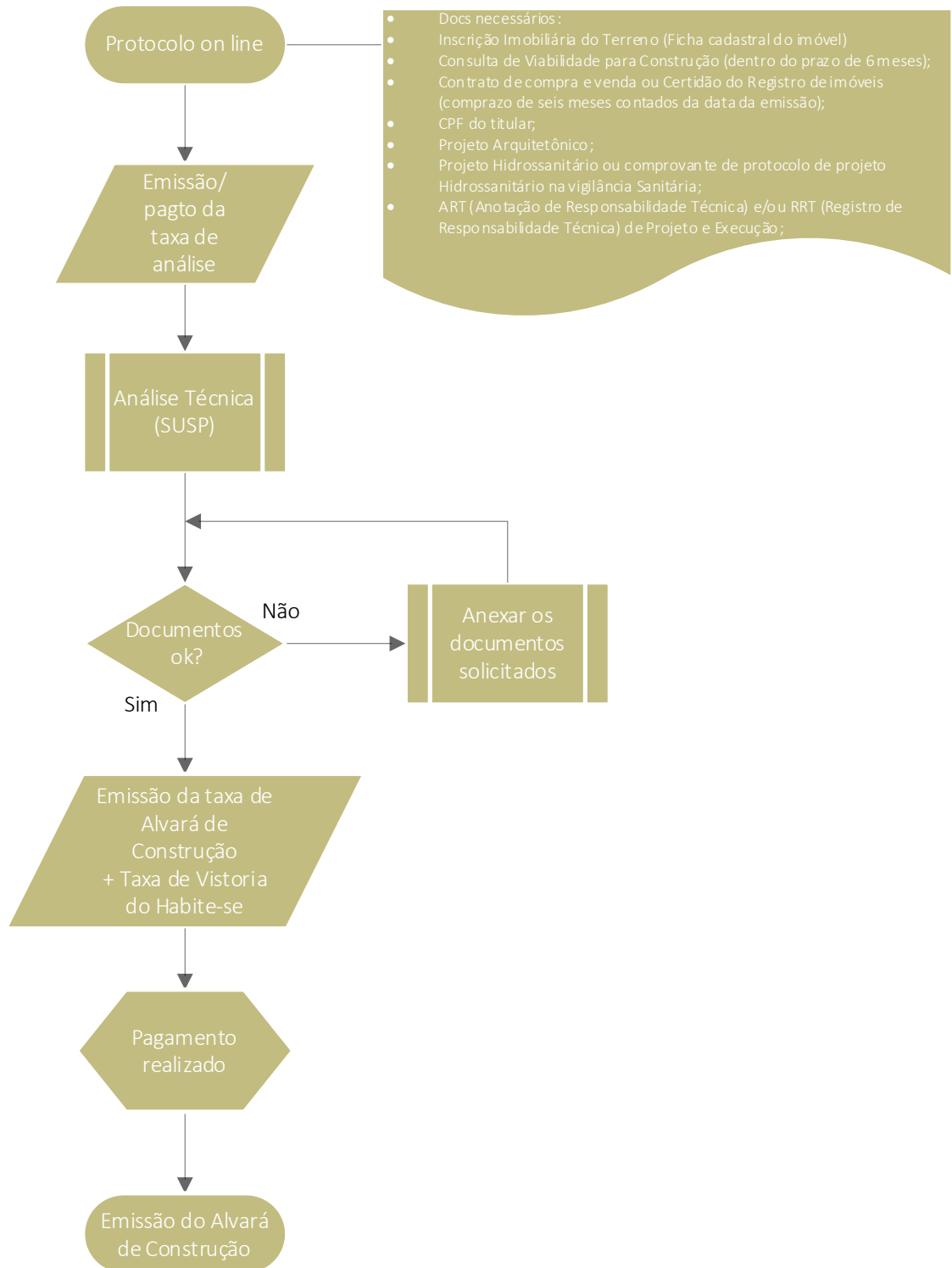
Outros Documentos

 Digite para consultar Buscar  

Fonte: <https://saojose.atende.net/autoatendimento>

O fluxograma 5 a seguir esclarece o processo de emissão do Alvará de Construção, vejamos:

Fluxograma 5 - Alvará de Construção



Fonte: Elaboração própria (2022)

Para solicitar, como anteriormente já exposto, o processo é realizado de forma on line com o cadastramento e apresentação dos documentos listados abaixo (IN 001/2021-SUSP):

- Inscrição Imobiliária do Terreno (Ficha cadastral do imóvel)
- Consulta de Viabilidade para Construção (dentro do prazo de 6 meses);
- Contrato de compra e venda ou Certidão do Registro de imóveis (comprazo de seis meses contados da data da emissão);
- CPF do titular;
- Projeto Arquitetônico;
- Projeto Hidrossanitário ou comprovante de protocolo de projeto Hidrossanitário na Vigilância Sanitária (VISA);
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e/ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de Projeto e Execução;

Realizado o protocolo on line com os documentos ora listados, é emitido a taxa de análise da documentação. Efetivado o pagamento o processo será verificado todas as documentações e suas validades pelo setor da SUSP e caso a documentação esteja em acordo, será emitido a taxa de referente ao Alvará de Construção e juntamente a taxa de vistoria pra Habite-se como mostra a figura 16.

Figura 16 – Taxa de Alvará de Construção e Vistoria do Habite-se

Emitido por: JAMIR_M em 25/07/2022

10492.11004 91999.100042 08527.946670 8 90870000161031

RECIBO DO SACADO		DAM - Docum. de Arrecadacao Municipal	
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ CNPJ: 82.892.274/0001-05			
900-Projetos/ 2022		Projeto 16072	
Projeto 16072		04.01.230.0422.0.000	
Parcela 2022	VENCIMENTO	CEDENTE	
	24/08/2022	3078/211009-1	
903 Habite-se	575,11	Tributo	1.610,31
905 Licença de Construção	1.035,20	Corr	0,00
		Multa	0,00
		Juros	0,00
		Desc	0,00
		Vir da Parc.	1.610,31
Descricao do Pedido : ALVARÁ LIC.E HAB. ÁREA 255,56 m² - PROC.9972/21 - UFRM: 0			
Englobado (s) :			
649403-DECIO [REDACTED]		CPF [REDACTED]	
NOSSO NUMERO		1.610,31	
14999000085279466-9		Betha Sistemas Ltda	

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios) Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492. Ouvidoria: 0800 725 7474. caixa.gov.br

Fonte: Fuerback Engenharia (2022)


Após pagamento da referida taxa a SUSP emitirá o Alvará de Construção, vejamos a figura 17.

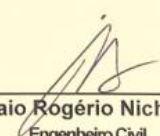
Figura 17 – Alvará de Construção

SÃO JOSÉ Prefeitura
Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
Reg. Nº.: 322/2022 Fls.: 179 Lv.: 12

CONCEDIDO A: DECIO ANDRADE SILVA RIBEIRO.
PARA: Construção de Residência Unifamiliar, em alvenaria, com 02 Pavimentos, área total de 255,56 m².
LOCAL: Rua Vanderlei de Oliveira, s/nº, Lote 04, Quadra 08, Loteamento Portal da Colina, Bairro: Sertão do Maruim, São José/SC.
INSCRIÇÃO CADASTRAL Nº: 04.01.230.0422.0.000
PROCESSO Nº.: 9972/2021 de 23/04/2021.
SÃO JOSÉ (SC), 16 de setembro de 2022.


Michael Pedro Rosanelli
Secretário Interino de Urbanismo e Serviços Públicos


Caio Rogério Nichnig
Engenheiro Civil

OBS.: Para o "Habite-se", manter aberto o Sistema de Tratamento; de efluentes (aprovado) para vistoria (se necessário).
Para o passeio, observar normas de acessibilidade ABNT/NBR 9050/2020 e 16537/2016.
Ao executar o passeio, o requerente deverá entrar em contato com a Fiscalização de Obras através do Telefone: 3381-0020.

Prefeitura Municipal de São José
Av. Acioni Souza Filho, 403
São José - SC - CEP 88.103-790
(48) 3381-0000

www.saojose.sc.gov.br

Fonte: Fuerback Engenharia (2022)

Neste momento o proprietário está autorizado a iniciar a obra tendo como requisito iniciais a colocação da placa de obra no local da execução conforme Código de Obras Lei 5.938/2020 em seu artigo 8º e nos padrões do conselho dos profissionais (CEAS/SC).

Vale ressaltar que juntamente com a solicitação de aprovação de projeto arquitetônico é possível solicitar o alvará de construção, antecipando a solicitação para que seja emitido em seguida da aprovação de projeto.

4.1.6 Alvará Sanitário (Habite-se Sanitário)

Para emissão do Alvará Sanitário, a edificação deverá estar com todo sistema Hidrossanitário concluído e funcionando perfeitamente, independentemente da finalização da obra. Portanto, solicita-se o Alvará Sanitário diretamente a Vigilância Sanitária (VISA) de São José.

A solicitação deverá ser realizada diretamente no Centro de Atendimento ao Cidadão de São José (CAC) no setor de atendimento da Vigilância Sanitária (VISA) ou poderá ser solicitado diretamente pelo aplicativo de mensagens (Whatsapp) da Vigilância Sanitária, apresentando o número do processo de aprovação Hidrossanitário e informando que o sistema Hidrossanitário está concluído e liberado para inspeção.

Cabe ressaltar que a taxa de vistoria para Alvará Sanitário foi paga no início do processo de aprovação de projeto Hidrossanitário, conforme figura 12 no item 4.1.1.4.

Como disposto no Certificado de Aprovação de Projeto Hidrossanitário (ver figura 14) o sistema de tratamento de efluentes deverá estar aberto para realização do Habite-se Sanitário.

O fiscal irá até o local para realizar a vistoria e todos os testes necessários para comprovar se o sistema de tratamento aprovado está realmente dentro do projeto ora citado e ao final poderá emitir uma solicitação de adequação ou emitirá o Alvará Sanitário (Habite-se Sanitário). Nos casos de adequações a serem atendidas, o proprietário ou requerente serão informados das adequações que deverão ser executadas e após finalizado as correções, novamente deverá solicitar a vistoria.

Caso esteja toda execução de acordo com o projeto, o fiscal emitirá o Alvará Sanitário (ver figura 18) e estará disponível para retirada presencialmente.

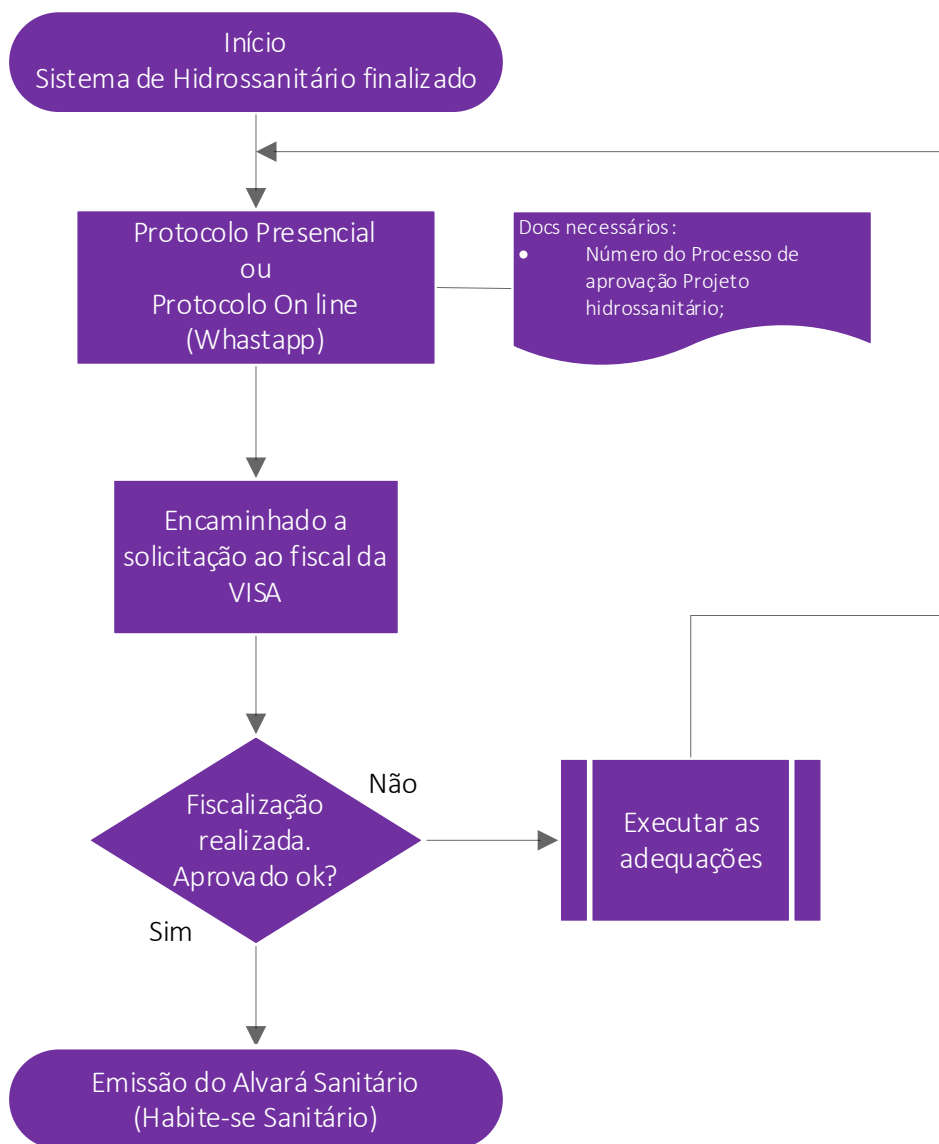
Figura 18 – Alvará Sanitário (Habite-se Sanitário)

ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DIRETORIA DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA DE SÃO JOSÉ			
ALVARÁ SANITÁRIO		Nº 616	ANO 2022
PARA <input type="checkbox"/> ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E AGROPECUÁRIOS <input checked="" type="checkbox"/> HABITAÇÃO (HABITE-SE) <input type="checkbox"/> ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE, DE EDUCAÇÃO PRÉ-ESCOLAR E OUTROS			
NOME DA PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA ██████████ CORREA		CNPJ OU CPF Nº ██████████	
DENOMINAÇÃO COMERCIAL - NOME DE FANTASIA DO ESTABELECIMENTO			
ENDEREÇO - LOGRADOURO (RUA, AVENIDA, RUA H, LOTE 8, QUADRA 13		COMPLEMENTO LOT. PORTAL DA COLINA	Nº SN CEP 88122-006
BAIRRO SERTÃO DO MARUIM	MUNICÍPIO SÃO JOSÉ	FONE 9151-5568	
PROPRIETÁRIO E/OU REPRESENTANTE LEGAL REGINALDO VALDIR CORREA			
TIPO DE ESTABELECIMENTO, NEGÓCIO OU ATIVIDADE Apartamento/ residência- por m2			
RESPONSÁVEL TÉCNICO	CPF	NUMERO DO CONSELHO	SIGLA CC / ESTADO
ISMAEL ADIR DE BRITO	642.665.409-49	030456-9-SC	CREA
Lei Municipal nº 2446/1992. Decreto Municipal nº 14.834/2021.			
LOCAL E DATA SÃO JOSÉ, 27/07/2022			
CONCEDIDO POR VIGILÂNCIA SANITÁRIA MUNICIPAL			
AUTORIDADE DE SAÚDE LUCAS CAVIQUIONI FLORES Diretor da Vigilância Sanitária - PMSJ Matricula 434006-n		FISCAL Renato José Horstmann Fiscal Edilício PMSJ - SUSP - Matr 17041	
OBSERVAÇÕES Área= 191,95m². Edificação residencial unifamiliar. Sistema de tratamento formado por tanque séptico, filtro anaeróbico e clorador. Execução por Eng. Ismael Adir Moraes de Brito sob ART nº 8204873-2. Projeto Aprovado por Arq. Fabrício Requia Parzianello sob nº 314/2022 e vistoria realizada pelo Fiscal Renato José Horstmann, Proc nº 002361/2021.			

Fonte: Fuerback Engenharia (2022)

Para entender melhor todo este processo, vejamos o a seguir:

Fluxograma 6 – Emissão do Alvará Sanitário (Habite-se Sanitário)



Fonte: Elaboração própria (2022)

4.1.7 Habite-se


Chegado ao término da obra, o proprietário ou solicitante deverá requer o Habite-se conforme está disposto no artigo 84 da lei 5.938/2020.

A referida lei no artigo 84, § 3º define:


§ 3º O “habite-se” somente será concedido às obras que estejam concluídas, em condições de uso ou habitabilidade, e executadas de acordo com o projeto aprovado, inclusive no caso das edificações que se beneficiaram com o incentivo à implantação de obras de arte que deverão estar concluídas de acordo com as normas vigentes aplicáveis.


E abaixo a tela de protocolo (figura 19) do sistema on line que deverá ser preenchido e carregado com os documentos solicitados:


Figura 19– Tela de Protocolo para Habite-se


☆ Abertura de Processo Digital 

*** Campos Obrigatórios**
Descreva abaixo a sua solicitação:

Assunto * SECRETARIA - SUSP 

Subassunto * HABITE-SE - RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR E GEMINADA 






Cadastro Imobiliário *  Digite para consultar

Requerente *  Digite para consultar


Descrição da Solicitação *


Anexos

Documentos Obrigatórios


426		REQUERIMENTO PADRÃO	<input type="text"/>	Buscar
297		INSCRICAO IMOBILIARIA DO TER	<input type="text"/>	Buscar
457		ALVARÁ DE LICENÇA P/ CONSTRU	<input type="text"/>	Buscar
398		PROJETO ARQUITETÔNICO COMP	<input type="text"/>	Buscar
399		PROJETO HIDROSSANITÁRIO COI	<input type="text"/>	Buscar

Documentos Opcionais

474		Termo do Simplificado	<input type="text"/>	Buscar
-----	---	-----------------------	----------------------	--------

Outros Documentos
Seleção Múltipla: 

Outros Documentos

<input type="text"/>		Digite para consultar	<input type="text"/>	Buscar	-	+
----------------------	---	-----------------------	----------------------	--------	---	---

Fonte: <https://saojose.atende.net/autoatendimento>

A seguir na figura 20, temos o modelo de requerimento padrão de Habite-se que deve ser apresentado juntamente com os demais documentos.

Figura 20 – Requerimento de Habite-se



REQUERIMENTO DE HABITE-SE

Requeremos com base na Lei nº.5.938, de 28 de setembro de 2020 – Código de Obras e Edificações do Município de São José, que o Processo Administrativo nº.____/____, que originalmente requeria a concessão de Alvará de Licença de Construção, seja desarquivado e volte a tramitar para concessão do HABITE-SE.

Para tanto, estamos anexando ao presente requerimento a documentação exigida pela Instrução Normativa nº. 001/2021-SUSP.

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

Requerente: _____

Endereço Eletrônico: _____

Whats: (____) _____

CPF OU CNPJ: _____

Assinatura.

São José, _____ de _____ de _____.

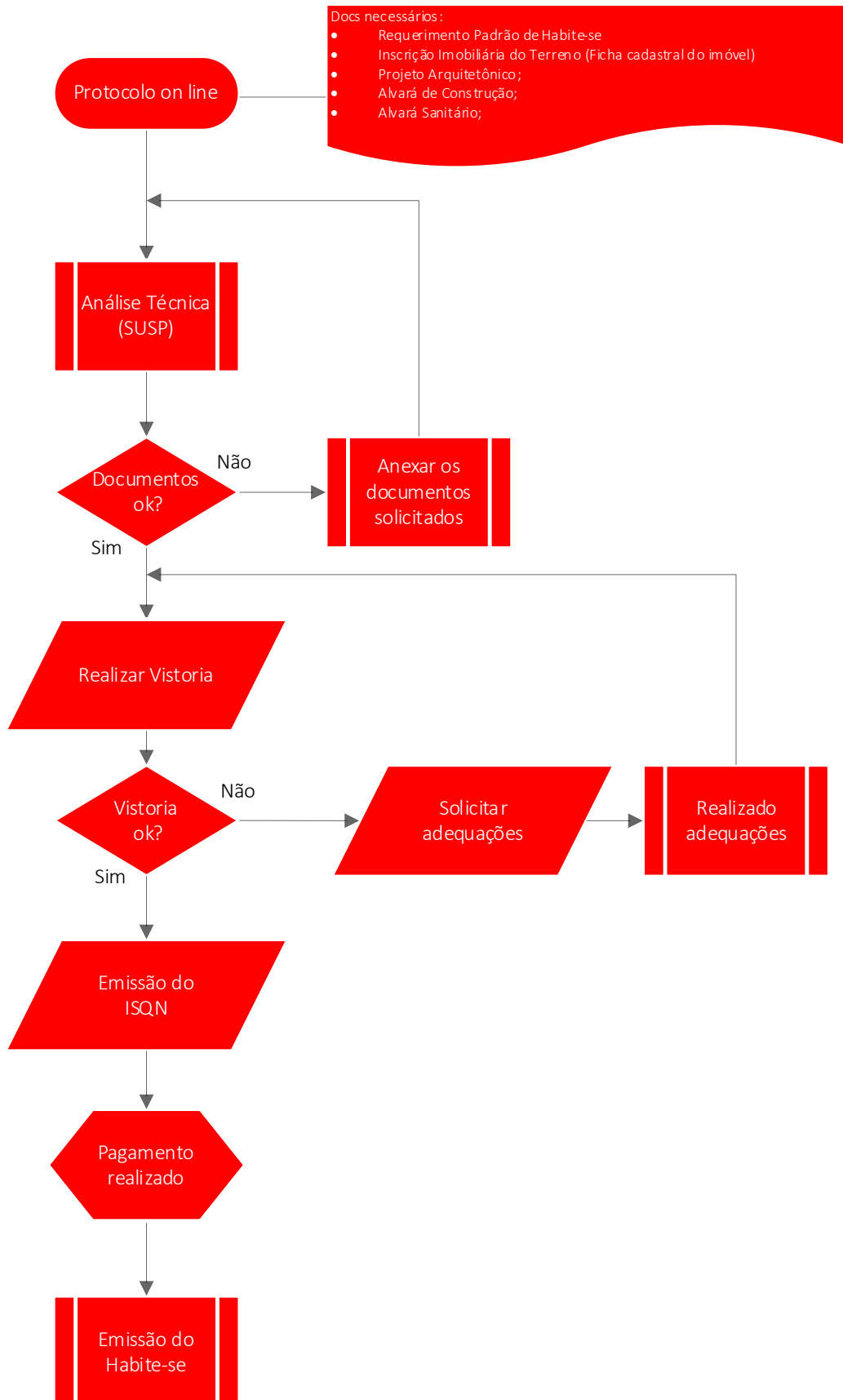
Prefeitura Municipal de São José
Av. Acioni Souza Filho, 403
São José - SC - CEP 88.103-790
(48) 3381-0000

www.pmsj.sc.gov.br

Fonte: Prefeitura Municipal de São José (2022)

O fluxograma 7 mostra o processo para obtenção do Habite-se, vejamos:

Fluxograma 7 – Habite-se



Fonte: Elaboração própria (2022)

Lista abaixo os documentos obrigatório para esta solicitação, conforme IN 001/2021-SUSP:

- Requerimento Padrão de Habite-se
- Inscrição Imobiliária do Terreno (Ficha cadastral do imóvel)
- Projeto Arquitetônico;
- Alvará de Construção;
- Alvará Sanitário;

Efetivado o protocolo, visto que a taxa de vistoria já foi realizada o pagamento juntamente com a taxa do alvará de construção, os documentos seguem para a Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (SUSP-SJ) para validação. Finalizado esta etapa será realizado a vistoria para conferência da execução versus projeto. Conforme artigo 84, § 2º descreve que a Prefeitura tem prazo máximo de 07 (sete) dias a contar da data de recebimento do processo pelo órgão responsável para realizar a vistoria.

Verificado qualquer inconsistência será solicitado pelo fiscal a correção e posteriormente solicitado uma nova vistoria. Aprovada a vistoria emite-se a taxa de ISSQN referente a obra para pagamento. Após o pagamento concluído, será emitido o Habite-se.

Com este documento em mãos, o proprietário poderá proceder com a Averbação de Construção junto ao cartório. No próximo tópico entenderemos o processo de Averbação de Construção de uma edificação unifamiliar

4.2 Aprovação de projeto e Licenciamento Urbanístico Simplificado – LIUS

Em 10 de janeiro de 2022, São José publicou a Instrução Normativa 002/2022-SUSP que dispõe sobre procedimentos para concessão de Alvará de licença para construção e/ou Habite-se de forma simplificada intitulada como Licenciamento Urbanístico Simplificado – LUIS. Assim, de maneira rápida e simplificada o licenciamento urbanístico traz agilidade neste processo, em contrapartida, tornam-se o proprietário e o responsável técnico totalmente responsável pelos

projetos executados estarem dentro da legislação de São José, como Plano Diretor, Código de obras, lei de Zoneamento.

A IN 002/2022-SUSP descreve que:

2.2 - O Licenciamento Urbanístico Simplificado, conforme previsto na legislação, poderá ser utilizado para os seguintes tipos de edificação:

2.2.1 - Edificações de uso residencial unifamiliar ou acréscimos destas, com até 02 (dois) pavimentos e com área final de construção de até 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

2.2.2 – Edificações de uso comercial ou acréscimos destas, com área final de construção não superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), exceto estabelecimentos de produtos perigosos e locais de prestação de serviços automotivos;

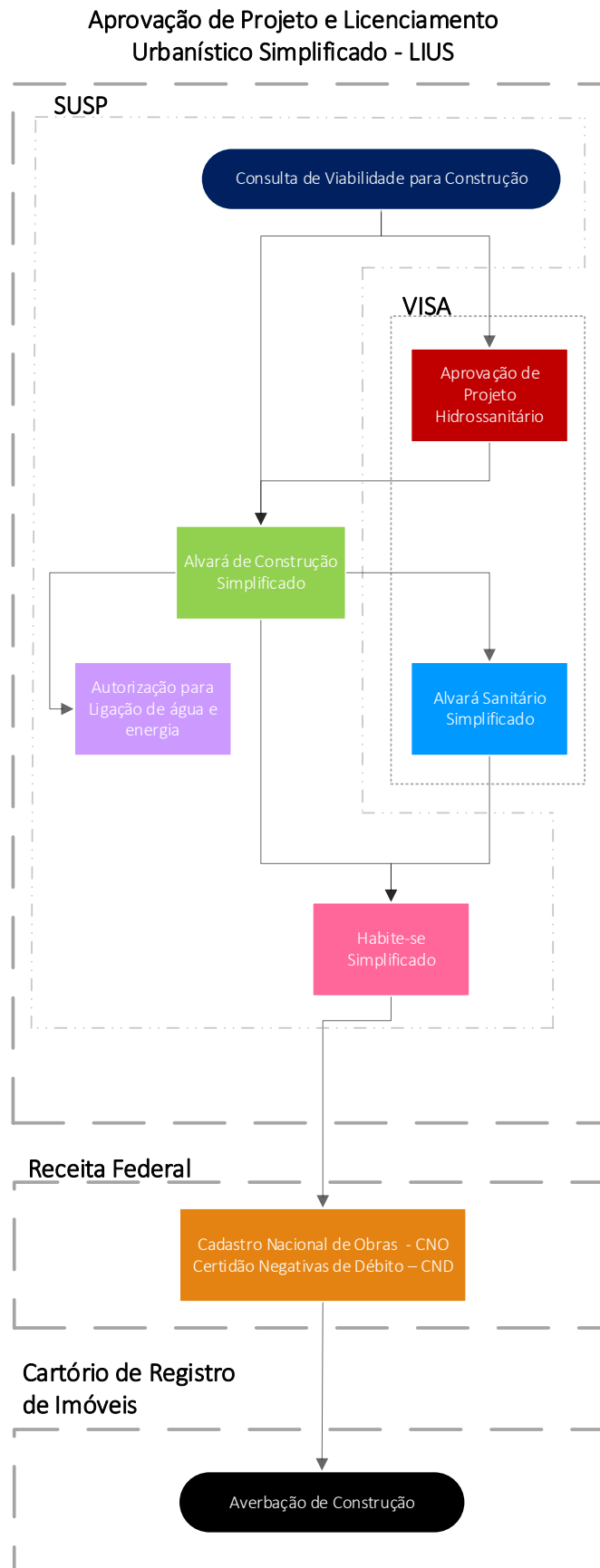
2.2.3 - Edificações geminadas, até 05 (cinco) unidades por lote;

2.3 - Será considerada para os efeitos do disposto no item 2.2 como área final de construção a “área total construída” da edificação;

Semelhante ao processo LIUS, a Prefeitura municipal de São José em 06 de março de 2021 publicou o Decreto 14834/2021 que dispõe os Procedimento Simplificado para Concessão de “Habite-se” Sanitário nas atividades de baixo risco sanitário classificadas no anexo I, onde determina a edificação residencial unifamiliar como baixo risco.

Vejamos de forma geral o fluxo correspondente ao LIUS:

Fluxograma 8 - Processo de Aprovação de Projeto e Licenciamento Urbanístico Simplificado LIUS



Fonte: Elaboração própria (2022)

Definido os parâmetros do sistema simplificado veremos em seguida os processos e documentos necessários para o Alvará Sanitário Simplificado, Alvará de Construção Simplificado e o Habite-se Simplificado.

4.2.1 Alvará de Construção Simplificado - LIUS

O pedido deverá ser protocolado diretamente no Centro de atendimento ao Cidadão de São José (CAC), com as seguintes documentações:

- Cópia da “Consulta de viabilidade” com parecer favorável à construção pretendida, dentro do seu prazo de validade conforme legislação vigente;
- Cópia do título de propriedade ou posse do imóvel, observado o disposto nos artigos 13 a 20 da Lei municipal 5.938/2020 e no decreto regulamentador nº. 14.824/2021;
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica ou TRT – Termo de Responsabilidade Técnica, referente à elaboração de projeto arquitetônico e projetos complementares, e à execução da obra, observadas as atribuições legais de cada profissional, e as normas dos respectivos Conselhos Profissionais;
- Projeto arquitetônico, de acordo com a legislação urbanística vigente aplicável, devidamente assinado pelo(s) responsável(is) técnico(s) e pelo proprietário ou possuidor;
- Cópia do comprovante de pagamento das respectivas taxas devidas à Prefeitura;
- Declaração de Conformidade” firmada pelo(s) responsável(is) técnico(s) e pelo proprietário ou possuidor, assegurando que o projeto arquitetônico observou rigorosamente todas as normas legais aplicáveis, assim como garantindo que o terreno, possui todas as condições construtivas necessárias para a execução da edificação ou acréscimo desta, de acordo com o Anexo I desta Instrução Normativa.

Apresentado os documentos a SUSP, este fará apreciação dos documentos se atendem todos os requisitos para solicitação do “LIUS” (IN 002/2022-SUSP).

Cabe lembrar que não será analisado o projeto diante da luz do plano diretor, código de obras e demais leis, porém, a responsabilidade da elaboração do projeto dentro das normas estará sob o responsável técnico e do proprietário/possuidor que poderá acarretar em multa e entre outras sanções.

Um dos documentos de alto valor para este processo é a Declaração de conformidade que traz as afirmativas de responsabilidade, vejamos abaixo na figura 21:

Figura 21 – Modelo de Declaração de Conformidade



ANEXO I
LICENCIAMENTO URBANÍSTICO SIMPLIFICADO
DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE – LICENCIAMENTO

IDENTIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO		
Endereço:		
Inscrição Imobiliária:	Tipo de Edificação:	Zoneamento:
Área do Terreno(m ²):	Área Construída(m ²):	Área de Infiltração(m ²):
Número de Pavimentos:	Taxa Ocupação:	Índice de Aproveitamento:
Nº de Vagas de Garagem/Estacionamento:	Nº de Unidades Habitacionais/Comerciais:	
IDENTIFICAÇÃO DE RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO		
Nome:	Nº CREA/CAU/CFT:	Nº ART/RRT/TRT:
Endereço:		
E-mail:	Telefone:	
IDENTIFICAÇÃO DE RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO		
Nome:	Nº CREA/CAU/CFT:	Nº ART/RRT/TRT:
Endereço:		
E-mail:	Telefone:	
IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO		
Nome/Razão Social:	CPF/CNPJ:	
Endereço:		
E-mail:	Telefone:	

Declaro, nos termos da Lei nº 6.108/2021 e Lei nº 5.938/2020, que o projeto apresentado, enquadra-se no Licenciamento urbanístico simplificado, conforme art. 25 - §1º, §2º e §3º da Lei 5.938/2020.

Declaro que as informações nos subitens abaixo prestadas são verdadeiras, e assumo a inteira responsabilidade pelas mesmas:

1. O terreno possui todas as condições construtivas necessárias para execução da edificação, entre as quais:
 - a) Não se encontrar em área de preservação permanente ou próximo a cursos d'água ou rios, respeitando a legislação ambiental em vigor.
 - b) Possui as condições de estabilidade e geotecnia necessárias para a execução da edificação e não se encontra em área de inundação e/ou deslizamento de acordo com as cartas geotécnicas do Município.
 - c) Não se encontra próximo às edificações tombadas pelos órgãos responsáveis para preservação do patrimônio histórico e cultural.
 - d) Atendimento das normas técnicas da ABNT e Legislação Municipal para atividades de terraplenagem e/ou muros de contenção, caso sejam necessárias.
2. O Projeto Arquitetônico observou rigorosamente todas as normas legais aplicáveis, entre elas as normas técnicas da ABNT aplicáveis, a Legislação estadual e federal, e a legislação municipal (em especial o Plano Diretor e o Código de Obras e Edificações), incluindo:

- a) Área com zoneamento permitido conforme atividade pretendida.
- b) Número de pavimentos, taxa de ocupação máxima e índice de aproveitamento, dentro dos limites permitidos.
- c) Recuos frontais, afastamentos laterais e de fundos, dentro dos limites permitidos.
- d) Calçadas e/ou passeios e seus acessos de acordo com a legislação vigente.
- e) Muros e vedações com de acordo com a legislação vigente.
- f) Área de infiltração no terreno, de acordo com a legislação municipal vigente.
- g) Dimensionamento da área e do número de vagas de estacionamento de acordo com a legislação vigente.
- h) Compartimentos e instalações sanitárias de acordo com a legislação vigente.
- i) Atendimento das distâncias de aberturas às divisas do terreno conforme Código Civil, Cap. V - Seção VII – Do Direito de Construir.
- j) Atendimento das normas técnicas da ABNT e Legislação municipal e federal referente à acessibilidade.
- k) Atendimento das normas técnicas da ABNT aplicáveis e legislação da Vigilância Sanitária.
- l) Atendimento das normas técnicas da ABNT e legislação do CBMSC - Corpo de Bombeiros, quando for o caso.
- m) Atendimento aos critérios mínimos previstos nas normas técnicas da ABNT, em específico a norma NBR 15.575 – “Desempenho de edificações habitacionais”.
- n) Atendimento das normas técnicas, legislação pertinente e normas das respectivas concessionárias no que se refere às instalações de energia elétrica, água, esgoto, telecomunicações, gás, prevenção contra incêndio, resíduos sólidos e correspondência.
- o) Atendimento das normas relativas aos limites das zonas de proteção de aeródromos ou helipontos, ou das faixas de domínio e faixas não edificantes de rodovias estaduais ou federais.

Declaro que estou ciente e de acordo que a emissão de falsa “declaração de conformidade” no procedimento de licenciamento urbanístico simplificado é considerada infração, sujeita a multa de 30 (trinta) URM para ambos os infratores – responsável técnico e proprietário/possuidor – e demais sanções.

Declaro que estou ciente de que o projeto poderá ser objeto de auditoria ou vistoria, sendo que, a comprovação de irregularidade implicará em impedimento de requerimento de novo licenciamento urbanístico simplificado, ficando o respectivo alvará ou habite-se da edificação revogadas e a edificação sendo considerado para os devidos fins como irregular, sujeita a todos os procedimentos previstos em lei.

Assinatura do Proprietário/Possuidor

Assinatura do Resp. Técnico pelo Projeto

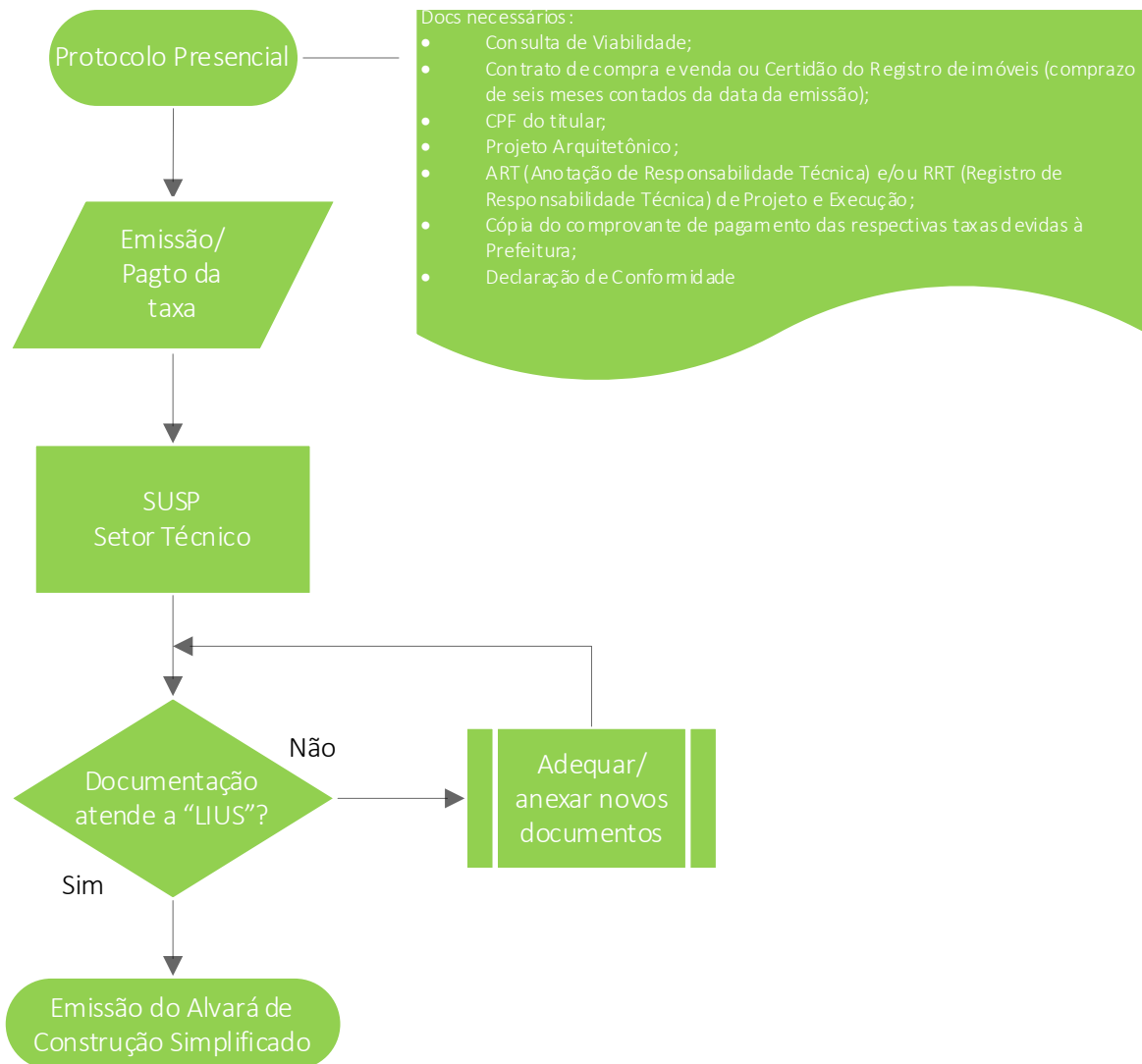
Assinatura do Resp. Técnico pela Execução

Local e Data: _____

Fonte: Prefeitura Municipal de São José (2022)

A seguir o processo de emissão do Alvará de Construção pela via simplificada – LIUS:

Fluxograma 9 – LIUS – Processo simplificado de Alvará de Construção



Fonte: Elaboração própria (2022)

Emitido o Alvará de Construção, a obra está liberada para execução. O processo de emissão do Alvará Sanitário Simplificado poderá ocorrer simultaneamente ao Alvará de Construção Simplificado como veremos logo mais.

4.2.2 Alvará Sanitário Simplificado (Habite-se Sanitário)

A concessão do Alvará Simplificado conforme o Decreto 14834/2021 ocorrer após a aprovação do projeto hidrossanitário pelas vias convencionais esclarecidas no item 4.1.1.4 anteriormente.

Emitido o certificado de aprovação, o cidadão poderá optar pelo processo de Alvará simplificado apresentando os documentos e declarações dispostas no artigo 2º do Decreto 14834/2021.

Esta solicitação deverá ser realizada de forma presencial no Centro de Atendimento ao Cidadão (CAC) localizada na prefeitura de São José. Deverá ser apresentado os seguintes documentos:

- Certidão de aprovação do Projeto hidrossanitário e respectivas pranchas emitida pelo órgão da vigilância sanitária competente;
- Termo de Responsabilidade, conforme modelo disponibilizado no anexo V desse Decreto, assinado pelo proprietário e pelo técnico responsável pela atividade de execução do projeto hidrossanitário aprovado pelo órgão da vigilância sanitária competente, acompanhada da respectiva anotação ou registro de responsabilidade técnica;
- Certidão emitida pela concessionária dos serviços de abastecimento de água e saneamento básico atestando a regularidade da ligação do sistema hidrossanitário à rede coletora de esgotamento sanitário, se for o caso;
- Alvará de Construção da Obra;
- Matrícula do imóvel em nome do Requerente;

o Abaixo o termo de responsabilidade (figura 22) e a Autodeclaração Sanitário (figura 23) listado acima, disponibilizado pela Vigilância Sanitária de São José.

Figura 22 – Termo de Responsabilidade



Secretaria da
Casa Civil

PUBLICADO NO D.O.M./SC

Edição: _____
De: ____/____/____

ANEXO V - TERMO DE RESPONSABILIDADE

* Somente para o pedido de habite-se sanitário - procedimento simplificado

Proprietário (a): _____

CPF/CNPJ: _____

Endereço: _____

Área construída: _____

Destinação: () unifamiliar, () multifamiliar, () comércio, () outros _____.

Declaramos, conforme art. 11, II da Lei n. 5.468/2015, para fins de SOLICITAÇÃO DE HABITE-SE SANITÁRIO PELO PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO, que a obra acima descrita e seu respectivo sistema hidrossanitário foram executados em absoluta conformidade com o projeto e respectivas pranchas aprovadas pelo órgão da vigilância sanitária – Certidão nº _____ - assim como que foram observadas rigorosamente as normas técnicas aplicáveis e a legislação vigente.

Declaramos estar cientes de que o sistema hidrossanitário deverá permanecer aberto pelo prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da data de emissão do "habite-se" sanitário, para realização de vistoria pelo órgão da vigilância sanitária, assim como de que, na hipótese de não ser realizada a vistoria nesse prazo, o fechamento do referido sistema fica condicionado a manutenção de tampas de acesso com dimensões mínimas de 60x60 cm ou 60 cm de diâmetro, sob pena de respondermos por todas as despesas e encargos pela sua reabertura para a realização da vistoria a qualquer tempo.

*Observação: Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante caracteriza o crime de falsidade ideológica, tipificado pelo Art. 299 do Código Penal. Pena: reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, se o documento é particular.

São José (SC), ____ de _____ de 202__.

Proprietário
Nome:
CPF:

Responsável Técnico
Nome:
ART/RRT:

* Documento considerado válido somente mediante reconhecimento de firma do proprietário e do responsável técnico em cartório ou tabelionato.

Fonte: Prefeitura Municipal de São José (2022)

Figura 23 – Autodeclaração Sanitária



ANEXO IV - AUTODECLARAÇÃO SANITÁRIA

01-RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA:

02-NOME FANTASIA:

03-CNPJ/CPF:

04-ENDEREÇO:

05-Nº

06-COMPLEMENTO:

07-BAIRRO:

08-MUNICÍPIO:

09-CEP:

10-UF:

11-FONE:

12-E-MAIL (obrigatório):

13-ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS:

Código(s)da(s)

atividade(s) - CNAE):

Descrever a(s) atividade(s), em acordo com as informações constantes nos anexos I e II deste Decreto.

14- DECLARO ESTAR CIENTE DAS EXIGÊNCIAS DESTE DECRETO E DAS DEMAIS LEGISLAÇÕES SANITÁRIAS VIGENTES PARA O DESENVOLVIMENTO DA(S) ATIVIDADE(S) PRETENDIDA(S) E ME COMPROMETO A CUMPRILAS, ASSEGURANDO A QUALIDADE DOS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS OFERECIDOS.

15-PROPRIETÁRIO OU REPRESENTANTE LEGAL:

16-CPF:

DATA: _____ ASSINATURA: _____

17-RESPONSÁVEL TÉCNICO (QUANDO EXIGIDO POR LEGISLAÇÃO VIGENTE):

18-CPF:

19-PROFISSÃO:

20-Nº DE INSCRIÇÃO NO CONSELHO:

21-UF:

DATA: _____ ASSINATURA: _____

Fonte: Prefeitura Municipal de São José (2022)

Com o Termo e a Autodeclaração o proprietário e o responsável técnico assumem a responsabilidade da fidelidade do disposto no projeto versus execução da obra. Assim, num prazo de 5 dias será emitido o Alvará sanitário (Habite-se Sanitário).

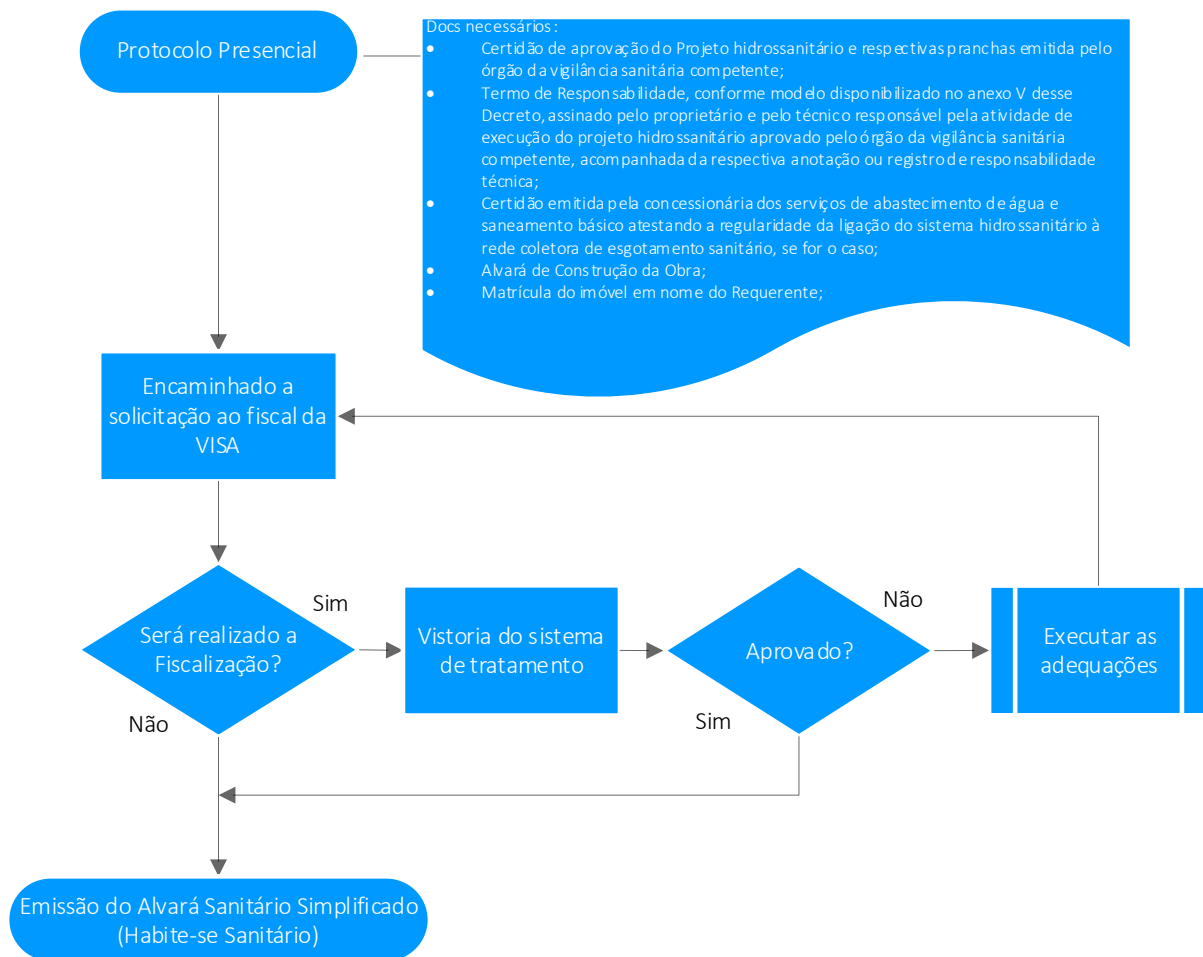
Ficam cientes ainda que, após emitido o Habite-se Sanitário (Alvará Sanitário) o sistema de tratamento de efluentes deverá permanecer aberto por 15 dias

úteis para vistoria pela vigilância sanitária e caso não venha ser realizado a vistoria neste prazo, poderá ser feito o fechamento do sistema.

Ressaltasse que a Autodeclaração não dispensa posteriores verificações das condições sanitárias.

Para visualizarmos todo processo de Alvará Sanitário Simplificado (Habite-se Sanitário) abaixo o fluxograma 10:

Fluxograma 10 – Alvará Sanitário Simplificado (Habite-se Sanitário)



Fonte: Elaboração própria (2022)

Assim, com a emissão do Alvará Sanitário Simplificado e com o Alvará de Construção em mãos, podemos então solicitar a Prefeitura de São José o Habite-se Simplificado.

4.2.3 Habite-se Simplificado – LIUS

Com a emissão do Alvará Sanitário Simplificado e finalização de obra, a IN 002/2022-SUSP (Licenciamento Urbanístico Simplificado) LIUS permite a emissão do Habite-se de maneira simplificada.

Da mesma forma como solicitado o Alvará de Construção, se dará o processo de Habite-se. Iniciará na solicitação diretamente no Centro de Atendimento ao Cidadão (CAC) com apresentação dos documentos e pagamento da taxa de vistoria.

Os documentos necessários são:

- 01 (uma) via do projeto arquitetônico completo que foi aprovado pela SUSP;
- 01 (uma) via do Alvará Sanitário para “habite-se” da edificação;
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica ou TRT – Termo de Responsabilidade Técnica, referente à elaboração de projeto arquitetônico e projetos complementares, e à execução da obra, observadas as atribuições legais de cada profissional;
- Cópia do comprovante de pagamento das respectivas taxas devidas à Prefeitura;
- Declaração de Conformidade firmada pelo(s) responsável(is) técnico(s) e pelo proprietário ou possuidor, assegurando que a edificação observou rigorosamente o projeto arquitetônico aprovado, e encontra-se em condições de uso ou habitabilidade, assim como o cumprimento de todas as demais normas legais, de acordo com o Anexo II desta Instrução Normativa.

Abaixo o a Declaração de conformidade para o Habite-se conforme IN 002/2022-SUSP:

Figura 24 – Declaração de Conformidade para Habite-se Simplificado



**ANEXO II
LICENCIAMENTO URBANÍSTICO SIMPLIFICADO
DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE – HABITE-SE**

IDENTIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO		
Endereço:		
Inscrição Imobiliária:	Tipo de Edificação:	Alvará reg. Nº:
Área do Terreno(m ²):	Área Construída(m ²):	Área de Infiltração(m ²):
Número de Pavimentos:	Taxa Ocupação:	Índice de Aproveitamento:
Nº de Vagas de Garagem/Estacionamento:		Nº de Unidades Habitacionais/Comerciais:
IDENTIFICAÇÃO DE RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO		
Nome:	Nº CREA/CAU/CFT:	Nº ART/RRT/TRT:
Endereço:		
E-mail:	Telefone:	
IDENTIFICAÇÃO DE RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO		
Nome:	Nº CREA/CAU/CFT:	Nº ART/RRT/TRT:
Endereço:		
E-mail:	Telefone:	
IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR		
Nome/Razão Social:	CPF/CNPJ:	
Endereço:		
E-mail:	Telefone:	

Declaro, nos termos das Leis municipais nº 6.108/2021 e nº 5.938/2020, que a edificação observou rigorosamente o projeto arquitetônico aprovado na modalidade de Licenciamento Urbanístico Simplificado, e encontra-se concluída e em condições de uso ou habitabilidade, assim como foram cumpridas todas as demais normas legais aplicáveis.

Declaro que as informações nos subitens abaixo prestadas são verdadeiras, e assumo a inteira responsabilidade pelas mesmas, para o habite-se da edificação, quanto:

- 1 – Ao atendimento dos limites de ocupação previstos pelo Plano Diretor vigente e as disposições constantes do Código de Obras e Edificações aplicáveis;
- 2 – Ao atendimento das normas para a execução de calçadas e/ou passeios, acessos e rebaixamentos de meio-fio de acordo com a legislação vigente;
- 3 – À execução dos muros e vedações de acordo com a legislação municipal vigente;
- 4 – À execução das áreas de infiltração no terreno de acordo com a legislação municipal vigente;
- 5 – À existência de área e do número de vagas de estacionamento necessárias de acordo com a legislação vigente, incluindo vagas para idosos e vagas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida quando exigido pela legislação aplicável;
- 6 – À existência de compartimentos e instalações sanitárias de acordo com a legislação municipal vigente, quando for o caso;
- 7 – Ao atendimento das distâncias de aberturas da edificação às divisas do terreno conforme Código Civil, Cap. V - Seção VII – Do Direito de Construir;



8 - Ao atendimento das normas técnicas da ABNT e Legislação municipal e federal referente à acessibilidade;

9 - Ao atendimento das normas técnicas da ABNT aplicáveis e à legislação da Vigilância Sanitária;

10 - Ao atendimento às normas técnicas da ABNT e à legislação do CBMSC - Corpo de Bombeiros, quando for o caso;

11 – Ao atendimento aos critérios mínimos previstos nas normas técnicas da ABNT, em específico à norma NBR 15.575 – "Desempenho de edificações habitacionais";

12 – Ao atendimento das normas técnicas, legislação pertinente e normas das respectivas concessionárias no que se refere às instalações de energia elétrica, água, esgoto, telecomunicações, gás, segurança e prevenção contra incêndio, resíduos sólidos e correspondência, no que couber;

13 - Atendimento das normas relativas aos limites das zonas de proteção de aeródromos ou helipontos, ou das faixas de domínio e faixas não edificantes de rodovias estaduais ou federais, quando aplicável.

Declaro que estou ciente e de acordo que a emissão de falsa "declaração de conformidade" no procedimento de licenciamento urbanístico simplificado é considerada infração, sujeita a multa de 30 (trinta) URM para ambos os infratores – responsável técnico e proprietário/possuidor – e demais sanções.

Declaro que estou ciente de que, havendo constatação de irregularidades no processo de habite-se da edificação, serão tomadas todas as providências legais previstas em Lei.

Assinatura do Proprietário/Possuidor

Assinatura do Resp. Técnico pelo Projeto

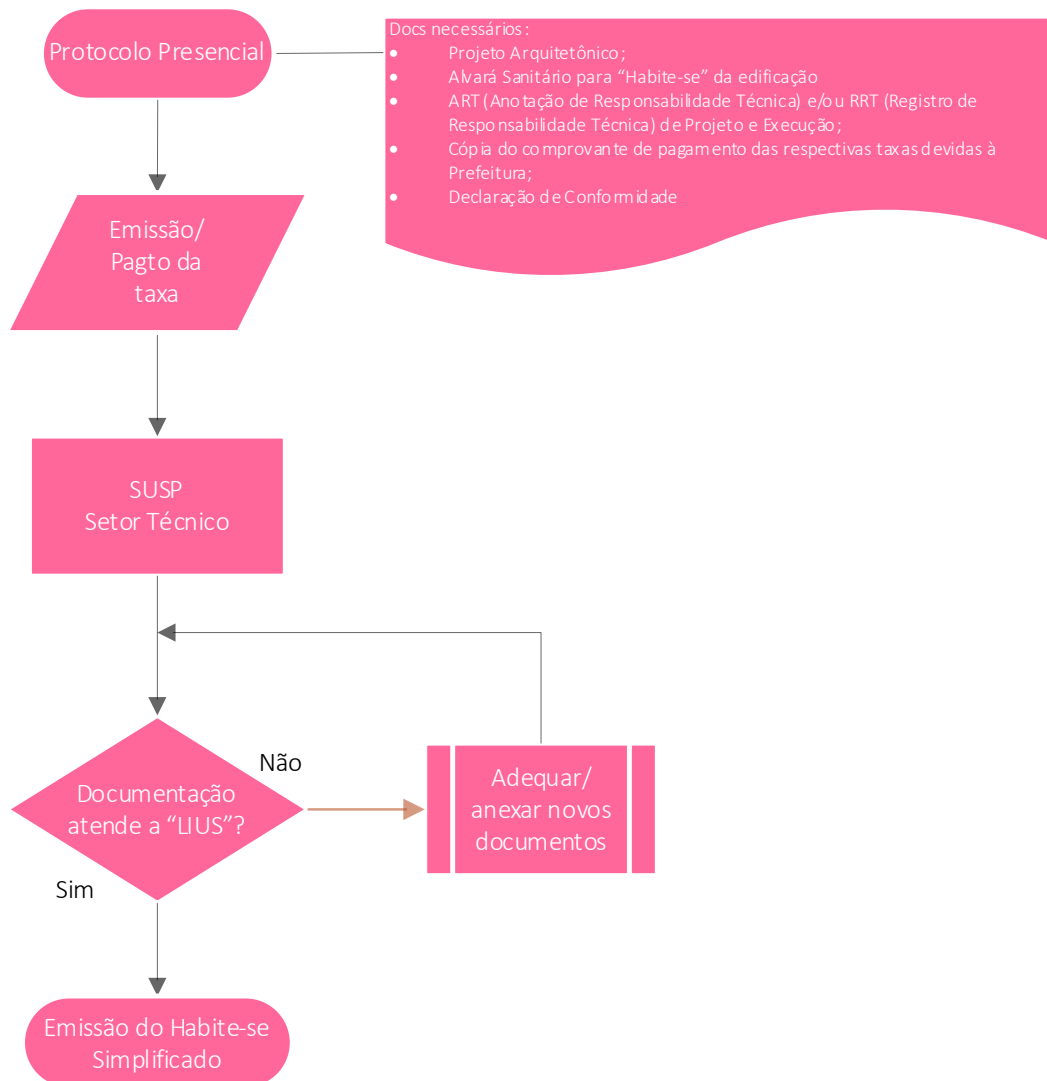
Assinatura do Resp. Técnico pela Execução

Local e Data: _____

Fonte: Prefeitura Municipal de São José (2022)

No fluxograma a seguir entendemos o processo a ser seguido:

Fluxograma 11 – LIUS – Processo simplificado de Habite-se



Fonte: Elaboração própria (2022)

A emissão do Habite-se será por declarações emitidas conforme visto acima, desconsiderando a visita do fiscal da SUSP, sendo aplicado a vistoria por amostragem. A legislação IN 002/2022-SUSP declara que a emissão falsa de declaração de conformidade, quando submetida a fiscalização, auditoria ou vistoria, serão aplicadas sanções legais conforme o item 8.2 da legislação citada que fica sujeito a multa de 30 URM para ambos os responsáveis (proprietário e responsável técnico).

A autorização de habitar será emitida e fará parte da documentação necessária para o cadastro Nacional de obras e a averbação da construção junto ao Cartório.

4.3 Cadastro Nacional de obra e certidão negativa de débito – Receita Federal

Mediante a aprovação do projeto arquitetônico e com a emissão do alvará de Construção visto anteriormente, o proprietário ou o responsável técnico deverá realizar o Cadastro da obra na Receita Federal, conhecido como Cadastro Nacional de Obras – CNO, no site www.cav.receita.fazenda.gov.br, como ilustra a figura a seguir:

Figura 25 – Cadastro inicial de login - ECAC

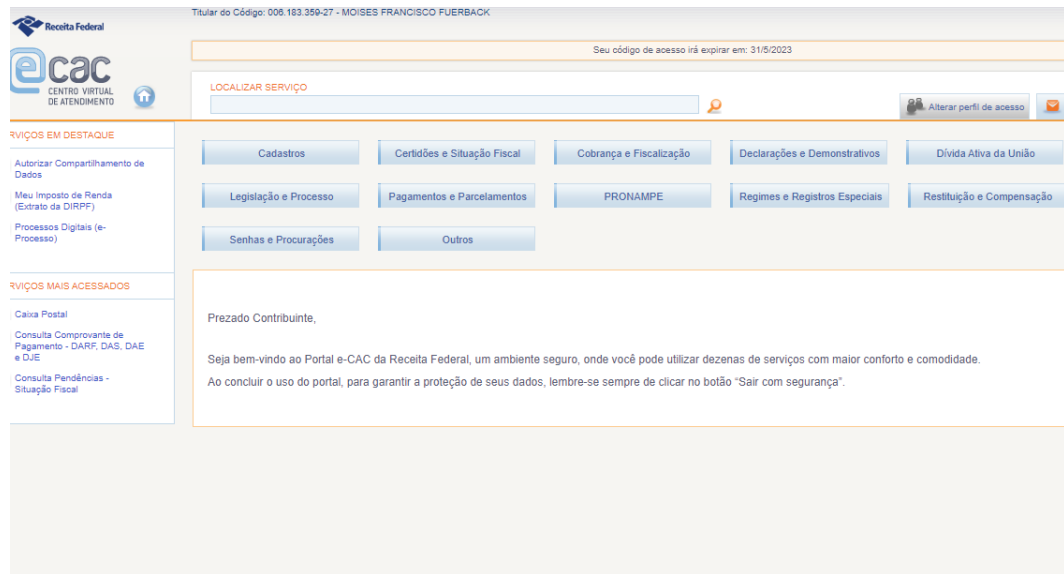
The image shows the initial login page of the ECAC (Centro Virtual de Atendimento) system. At the top, there is a navigation bar with several menu items: 'BRASIL', 'CORONAVÍRUS (COVID-19)', 'Simplifique!', 'Participe', 'Acesso à informação', 'Legislação', and 'Canais'. The main content area is divided into two columns. The left column features the 'eCAC' logo and text explaining how to register a procurator, with two bullet points. Below this is a section titled 'Restrições de Acesso' detailing system stability measures and access restrictions. The right column contains a login form with fields for 'CPF/CNPJ', 'CÓDIGO DE ACESSO', and 'SENHA', an 'Avançar' button, and a 'Saiba como gerar o código de acesso' link. To the right of the form is a 'GOVBR' section with a description of the service and an 'Entrar com govbr' button.

Fonte: Receita Federal (2022)

O Cadastro Nacional de Obras (CNO) é o banco de dados, gerenciado pela Receita Federal, que armazena informações das obras de construção civil. Esse cadastro é necessário para que você possa solicitar a Certidão de Regularidade Fiscal, ao final da sua obra, ou seja, a Certidão Negativa de débitos.

Após a efetivação do login, deverá realizar o cadastro da obra acessando o item “Cadastro” e em seguida o item CNO – Cadastro nacional de Obras” e inscrever a obra com todas as informações de projeto como área construída total, áreas cobertas e descobertas, entre outras informações. Ver figura 26.

Figura 26 – Tela do Sistema de Atendimento Virtual



Fonte: Receita Federal (2022)

Em seguida deverá retornar ao menu inicial e acessar “Declarações e Demonstrativos” e acessar o item “Obras – Aferição, Alvará e Habite-se” e entrar na descrição acessar o “SERO ero- Serviço Eletrônico para Aferição de Obras”.

Figura 27 – Menu Declarações e Demonstrativos



Fonte: Receita Federal (2022)

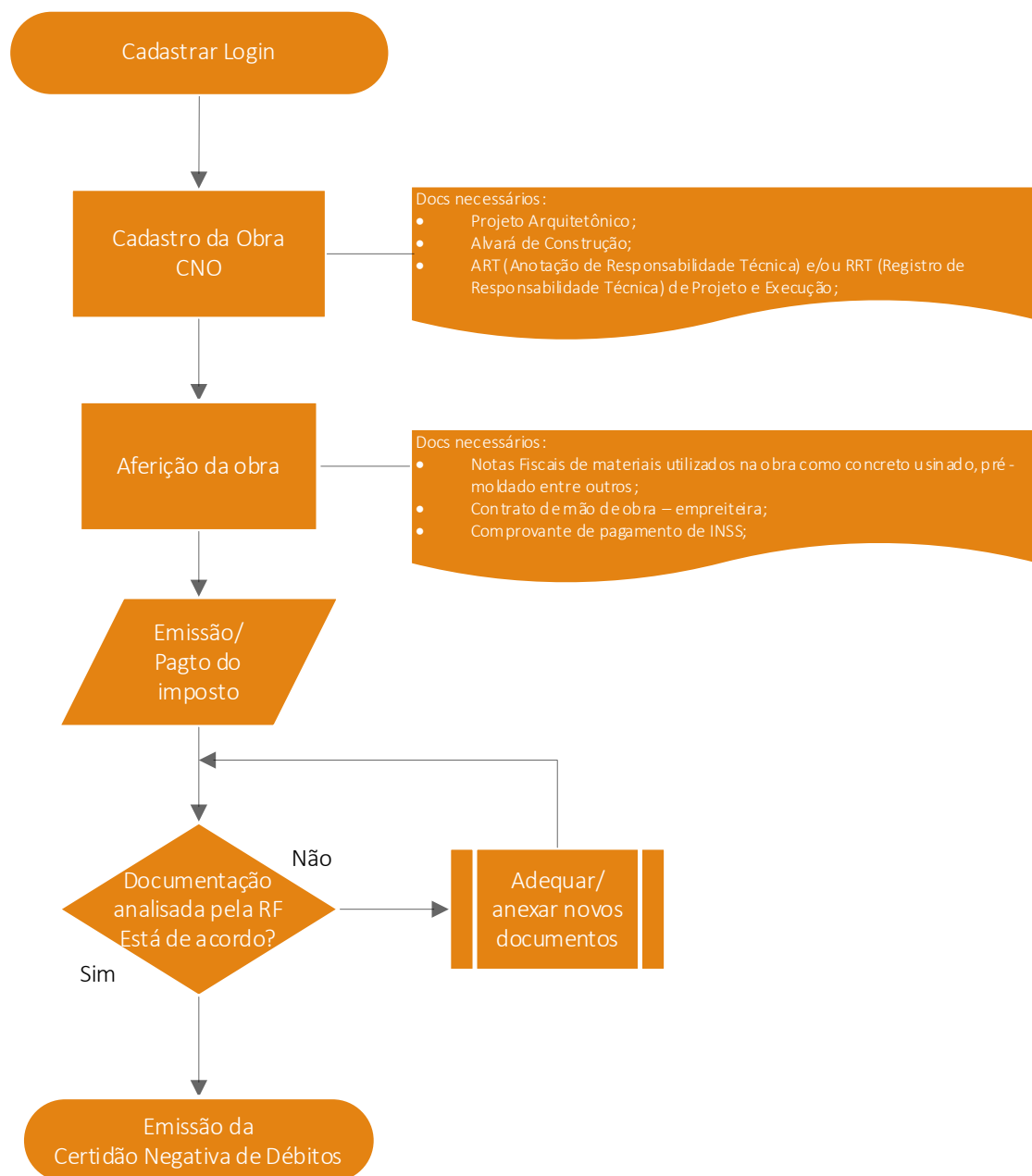
Neste momento é aferido a obra em sua execução, podendo ser abatido do valor final a ser paga a Receita Federal os valores gastos com Concreto usinado, pré-moldado, Mão de obra entre outros.

Finalizado a aferição da obra será emitido imediatamente o valor a ser pago a Receita Federal. Em seguida ao envio da documentação, a Receita Federal analisará as informações prestadas. Caso seja necessário alguma correção deverá acessar o sistema e realizar a correção conforme solicitado.

Analisado e aprovado pela Receita Federal, estará disponível para download no site da receita federal no item “Declarações e Demonstrativos”.

O fluxograma abaixo esclarece a sistemática que deve ser seguida, vejamos:

Fluxograma 12 – Processo de CNO e emissão de CND



Portanto, com a Certidão Negativa de Débitos – CND em âmbito federal, podemos avançar para a averbação de construção que veremos a seguir.

4.4 Averbação de Construção

A Averbação de Construção do imóvel se dará após cumpridos os processos vistos anteriormente, seja o processo de forma convencional ou simplificada, realizando junto ao cartório o processo de atualização da matrícula do imóvel.

E para definirmos o que é a Averbação de Construção de um imóvel, podemos entender que é o ato de atualizar legalmente, na sua matrícula, as mudanças estruturais realizadas ou até mesmo as alterações na condição dos seus proprietários devidamente formalizada em sua matrícula.

Esta Averbação de Construção é solicitada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São José, preenchendo o requerimento disponibilizado (ver figura 25) e apresentado os documentos listados abaixo:

Documentos do Imóvel:

- 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.

- 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;
- 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 Reparcelamento 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.

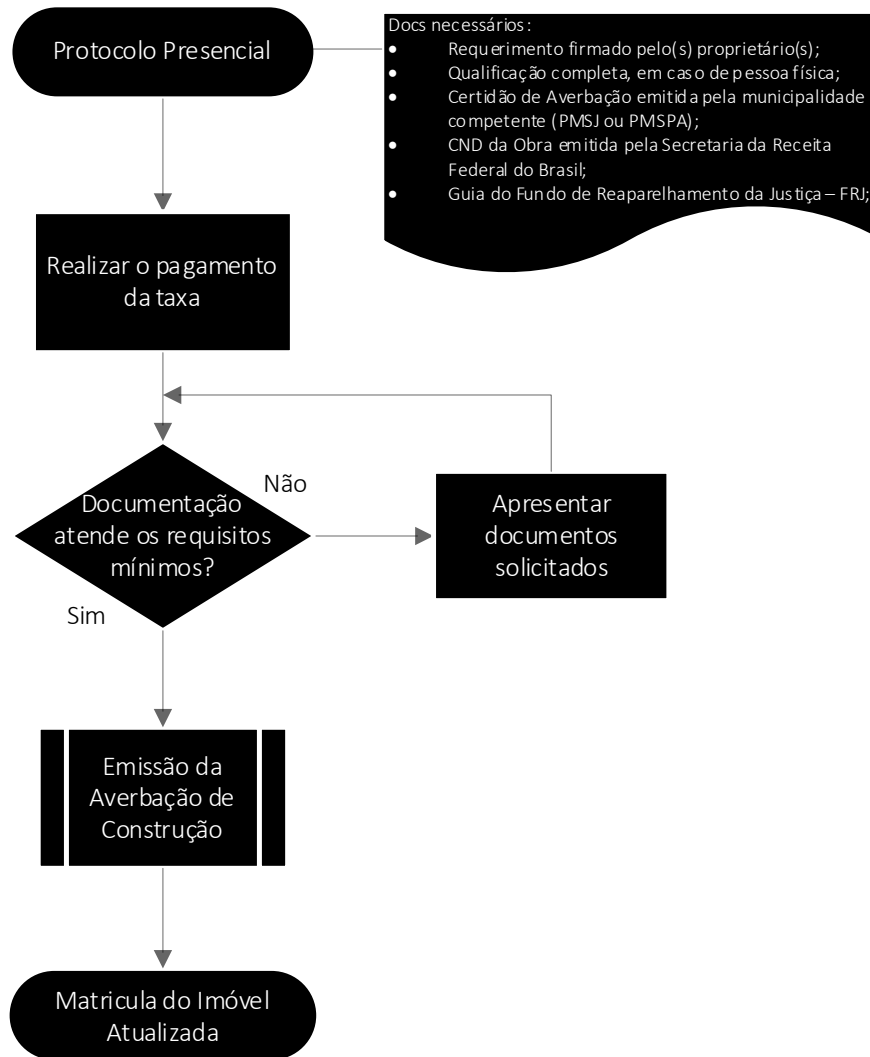
Documentos dos proprietários:

- 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.

Entregue toda documentação ao cartório e realizado o pagamento da taxa de averbação, a documentação passará por análise e validação por 30 dias. O cartório poderá solicitar quaisquer documentos que sejam necessários para validação da averbação.

Satisfeito a documentação solicitada, o Cartório atualizará a matrícula do Imóvel com as informações da construção contidas no habite-se emitido pela Prefeitura de São José.

Entenderemos o processo com o fluxograma a seguir:

Fluxograma 13 – Averbação de Construção

Fonte: Elaboração própria (2022)

Figura 28 - Requerimento para averbação de Imóvel



ILMA SRA. OFICIALA DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ/SC.

Eu, ***** (nome completo), ***** (nacionalidade), ***** (estado civil), ***** (profissão), nascido em **/**/**** (data de nascimento), portador (a) da C.I. ***** (com órgão expedidor), inscrito (a) no CPF nº *****, residente e domiciliado (a) na ***** (endereço completo), abaixo assinado, venho, por meio deste, requerer com base nos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 e c/c o art. 246 da Lei 6.015/73, e alterações determinadas pelas Leis 6140/74 e 6216/75, a **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO**, do imóvel constante da matrícula/transcrição nº ***** (número da matrícula ou transcrição) do Livro ***** (Livro 2/RG ou 3/**), de minha propriedade.

NESTES TERMOS, PEDE DEFERIMENTO.

São José, ** de ***** de 201*.

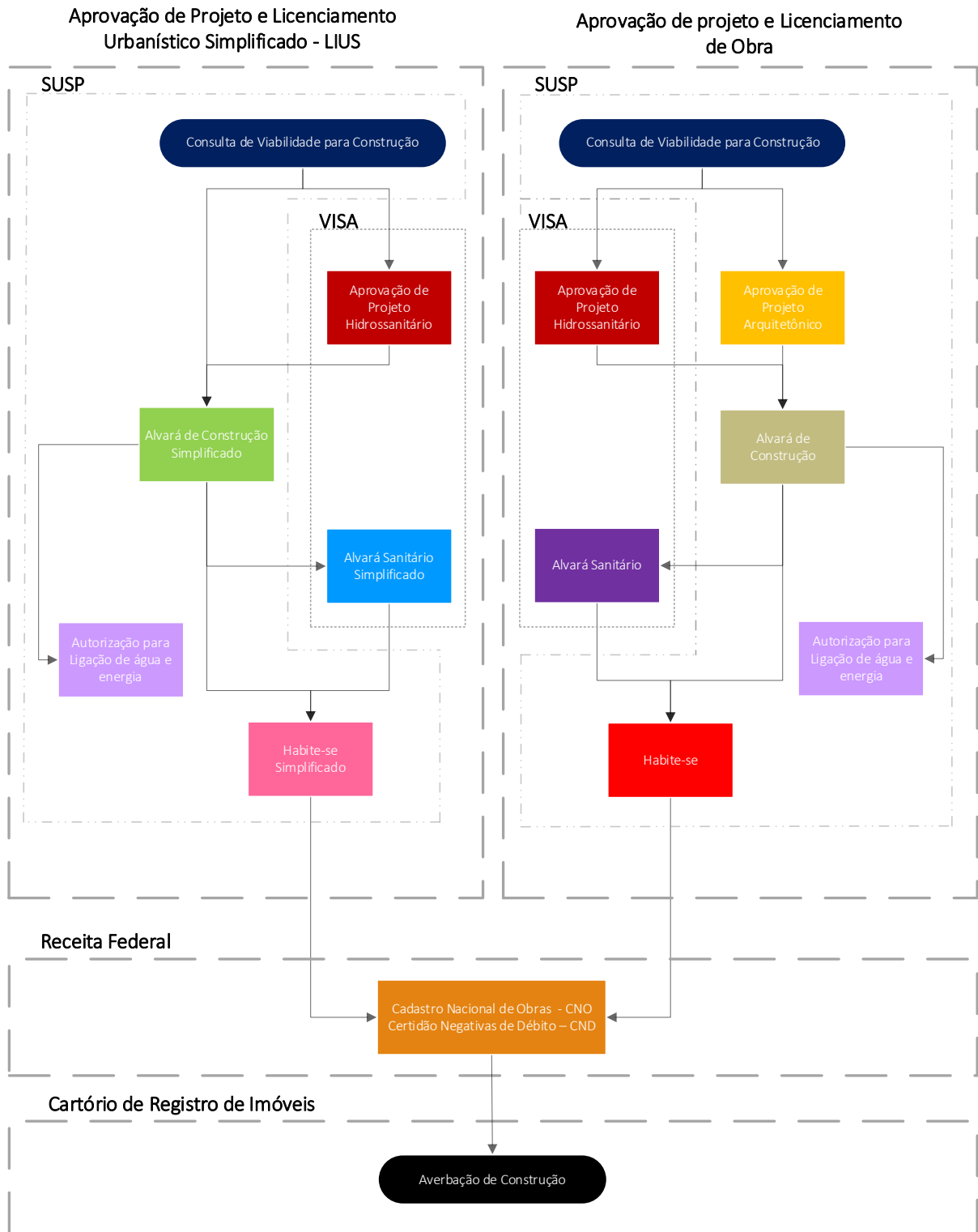
Fonte: Cartório de Imóveis de São José

Com a realização da averbação junto ao cartório de registro de imóveis, o processo de aprovação e licenciamento urbanístico com a sua devida averbação está satisfeita e concluída.

4.5 Comparativo entre processos Simplificado e Convencional

Diante dos processos e fluxos apresentados neste trabalho, verificamos dois caminhos disponíveis para aprovação de projeto e licenciamento urbanístico e sua devida averbação. De um lado temos o processo comum utilizado normalmente para aprovação, licenciamento urbanístico e averbação. Do outro lado encontramos um processo simplificado de aprovação, licenciamento urbanístico e averbação da construção, de forma acelerada e de transmissão de Responsabilidade da Prefeitura de São José para o Proprietário e o Responsável Técnico, como mostra o fluxograma comparativo exposto abaixo.

Fluxograma 14 - Comparativo



Fonte: Elaboração própria (2022)

Com o processo de Licenciamento Urbanístico Simplificado – LIUS é visivelmente mais ágil e eficaz para que a obra seja liberada para execução e a

retirada do habite-se em comparação ao sistema comum. Desta forma o proprietário e o responsável técnico deverão avaliar a urgência da liberação para o início das obras ou tramitar os projetos para avaliação e comentários da Prefeitura de São José trazendo maior segurança ao projeto de execução.

Esta facilidade também é percebida na emissão do Alvará Sanitário e no Habite-se, trazendo agilidade a emissão destes documentos.

É de extrema importância a análise geral e específica entre o proprietário e o responsável técnico para decidir qual o melhor caminho a seguir mediante as possibilidades apresentadas neste trabalho. Ressalto ainda que independente dos processos escolhidos, a responsabilidade do projeto e execução recaem sobre os mesmos de forma civil e penal.

5 CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os processos de Aprovação de projeto e licenciamento urbanístico para uma residência unifamiliar, assim como Licenciamento de Urbanístico Simplificado percorrem procedimentos diferenciados para cada um deles, os quais vimos ponto a ponto e em cada fluxograma apresentado desmembramos cada etapa do licenciamento e de aprovação de projeto.

A aprovação de projeto e licenciamento urbanístico demanda um processo longo entre seu início, meio e fim. Neste processo a prefeitura realiza a análise de projeto e realiza as vistorias necessárias. Em contrapartida, o Licenciamento Urbanístico Simplificado acelera amplamente a emissão do Alvará de Construção, Alvará Sanitário, Habite-se e realiza as vistorias por amostragem conforme vimos anteriormente e não faz análise de projetos (exceto projeto hidrossanitário), repassando ao proprietário e ao responsável técnico as responsabilidades das inconsistências com a legislação do município.

Ao finalizar a obra vimos a obrigatoriedade de realizar o Cadastro Nacional de Obras (CNO) para que seja emitida a certidão negativa de débitos para compor o rol de documentos obrigatório para averbação da construção junto ao cartório de imóveis e assim atualizar a matrícula do Imóvel.

E com as visitas realizadas ao setor da Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (SUSP) e Vigilância Sanitária (VISA) de São José foram essenciais para desenhar os fluxos em cada etapa, obter os requerimentos utilizados assim como identificação de leis e decretos vigentes.

Neste trabalho apresentou-se um fluxograma geral de cada tipo de aprovação e licenciamento urbanístico e um fluxograma para cada processo interno (consulta de viabilidade, aprovação de projeto arquitetônico, aprovação de projeto hidrossanitário, alvará Sanitário, alvará de Construção, habite-se, cadastro nacional de obras-CNO e averbação de construção) e um comparativo dos fluxogramas de forma geral a fim de visualizar quais fluxos foram subtraídos em comparação ao processo convencional existente.

Quanto aos desafios encontrados através das visitas realizadas foi a percepção que os colaboradores tinham conhecimento apenas do processo seu setor em que trabalha. Há um desafio a ser implantado na prefeitura de São José para que todos os setores envolvidos tenham o conhecimento do fluxo geral não somente para edificação unifamiliar, mas também multifamiliar, mista, comercial e Industrial.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

GIL, Antonio Carlos. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

LEIS MUNICIPAIS. **Resolução Normativa DIVS/SUV/SES Nº 3 de 01/12/2021**, Disponível em: <https://bigua.sc.gov.br>. Acesso em 04 de junho de 2022.

LEIS MUNICIPAIS. **Plano Diretor de São José - Lei 1.604/85**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/s/sao-jose/lei-ordinaria/1985/161/1604/lei-ordinaria-n-1604-1985-fixa-os-objetivos-as-diretrizes-e-as-estrategias-do-plano-diretor-do-municipio?q=1604>. Acesso em 25 de maio de 2022.

LEIS MUNICIPAIS. **Código de Obras e Edificações de São José - Lei Ordinária nº 5938/2020**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/s/sao-jose/lei-ordinaria/2020/594/5938/lei-ordinaria-n-5938-2020-codigo-de-obras-e-edificacoes-do-municipio-de-sao-jose?q=5938>. Acesso em 25 de maio de 2022.

LEIS MUNICIPAIS. **Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de São José - Lei 1.605/85**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-sao-jose-sc>. Acesso em 25 de maio de 2022.

LEIS MUNICIPAIS. **Parcelamento do solo urbano de São José - Lei 1.606/85**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/s/sao-jose/lei-ordinaria/1985/161/1606/lei-ordinaria-n-1606-1985-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-urbano-e-da-outras-providencias?q=1606>. Acesso em 25 de maio de 2022.

LEIS MUNICIPAIS. **Aprovação junto a Vigilância Sanitária (VISA) – Decreto nº 14834/2021**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/s/sao-jose/decreto/2021/1484/14834/decreto-n-14834-2021-dispoe-sobre-a-classificacao-de-risco-sanitario-das-atividades-economicas-e-sobre-a-autodeclaracao-sanitaria-e-estabelece-os-criterios-para-a-concessao-do-alvara-sanitario-e-adocao-do-procedimento-simplificado-para-concessao-de-habite-se-sanitario-nas-hipoteses-que-regulamenta?q=14834>. Acesso em 25 de maio de 2022.

IBGE. **Panorama. Cidades. São José.** Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/sao-jose/panorama>. Acesso em 15 de outubro de 2022.

PORTAL DE SERVIÇOS. **Governo de Santa Catarina. Município de São José.** Disponível em: <https://www.sc.gov.br/conhecasc/municipios-de-sc/sao-jose>. Acesso em 15 de outubro de 2022.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ. **Serviços.** Disponível em: <http://www.risaojose.com.br/#SERVICOS>. Acesso em 03 de dezembro de 2022.

GOVERNO FEDERAL. **Inscriver ou atualizar cadastro de obra de construção civil. (CNO).** Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/inscrever-ou-atualizar-cadastro-de-obra-de-construcao-civil#:~:text=O%20Cadastro%20Nacional%20de%20Obras%20%28CNO%29%20%C3%A9%20o,de%20Regularidade%20Fiscal%2C%20ao%20final%20da%20sua%20obra>. Acesso em 03 de dezembro de 2022.

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor.

Fuerback, Moisés Francisco
**APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENCIAMENTO URBANÍSTICO DE
EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ / Moisés Francisco
Fuerback; orientação de Samuel João da Silveira.**
- Florianópolis, SC, 2022.
83 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. Licenciamento Urbanístico. 2. Habite-se. 3. Averbação
de Construção. 4. Aprovação. 5. Unifamiliar. I.
Silveira, Samuel João da. II. Instituto Federal de Santa
Catarina. III. **APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENCIAMENTO
URBANÍSTICO DE EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR NO MUNICÍPIO
DE SÃO JOSÉ.**



ATA DA BANCA FINAL DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DO CURSO SUPERIOR DE BACHARELADO EM ENGENHARIA CIVIL DO INSTITUTO FEDERAL DE SANTA CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS 2022-2


Aos 19 dias do mês de dezembro de 2022, às 20h e 30min, o estudante MOISÉS FRANCISCO FUERBACK apresentou o seu Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) para julgamento à Banca Examinadora constituída pelos seguintes integrantes: Prof. Dr. SAMUEL JOÃO DA SILVEIRA (orientador/presidente da banca/IFSC), Prof. Me. LUCAS BASTIANELO SCREMIN e Prof. Me. REGINALDO CAMPOLINO JAQUES. A sessão pública de defesa foi aberta pelo Presidente da Banca, que apresentou a Banca Examinadora e deu continuidade aos trabalhos, fazendo uma breve referência ao TCC que tem como título APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENCIAMENTO URBANÍSTICO DE EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ. Na sequência, o(a) estudante teve 20 (vinte) minutos para a exposição de seu trabalho, e cada integrante da Banca Examinadora fez a arguição após a apresentação. Finalmente, foi aberto um espaço aos presentes para eventuais perguntas ou comentários sobre o trabalho apresentado. Ouvidas as explicações do(a) estudante, a Banca Examinadora, reunida em caráter sigiloso, para proceder à avaliação final, deliberou pela nota 9,0 com (X) sem () indicação de alterações ao TCC. Foi dada ciência ao(a) estudante que a versão final do trabalho deverá ser entregue em até 20 dias corridos a partir da data da defesa - excluindo recesso e férias docentes -, sendo os primeiros 10 dias para a entrega ao(a) orientador(a) e os outros 10 para a entrega à Biblioteca do Câmpus e à Coordenação do Curso, com as devidas alterações sugeridas pela banca, após o aval do orientador. Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 21 h 10 min., dela sendo lavrada a presente ata, que, uma vez aprovada, foi assinada por todos os membros da Banca Examinadora e pelo(a) estudante.

Indicações de alteração ao projeto apresentado: oralmente e escrita entregue posteriormente por e-mail.


SAMUEL JOAO DA SILVEIRA:
02490213903
P

Digitally signed by SAMUEL JOAO DA SILVEIRA:
02490213903
DN: CN=SAMUEL JOAO DA SILVEIRA:
02490213903, OU=IFSC - Instituto Federal de Santa
Catarina, O=ICPEdu, C=BR
Reason: Autenticação
Location: São José
Date: 2022-12-19 21:21:50
Foxit Reader Version: 9.7.0


Orientador: Dr. SAMUEL JOÃO DA SILVEIRA

 Documento assinado digitalmente
LUCAS BASTIANELO SCREMIN
Data: 19/12/2022 21:24:50-0300
Verifique em <https://verificador.iti.br>

Avaliador 1: Me. LUCAS BASTIANELO SCREMIN

 Documento assinado digitalmente
REGINALDO CAMPOLINO JAQUES
Data: 19/12/2022 21:29:23-0300
Verifique em <https://verificador.iti.br>

Avaliador 2: Me. REGINALDO CAMPOLINO JAQUES

 Documento assinado digitalmente
MOISES FRANCISCO FUERBACK
Data: 30/12/2022 16:49:20-0300
Verifique em <https://verificador.iti.br>

Estudante: MOISÉS FRANCISCO FUERBACK