

Construa Legal

CARTILHA DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA



ANTES DE COMPRAR UM IMÓVEL

Para evitar problemas no futuro, observe alguns itens antes de comprar seu imóvel:

- Se no terreno que pretende comprar houver uma edificação, cheque com o vendedor/proprietário e com a PMC se há projeto aprovado e se o imóvel possui **Habite-se***;
- Caso não tenha Habite-se, verifique se há algum processo de regularização, caso haja acréscimos irregulares;
- Certifique se há multas pendentes e dívidas. Para isso, exija as certidões negativas de débito do imóvel e do proprietário;
- Observe se as medidas do terreno estão de acordo com a legislação vigente:

-Área mínima de 125 m² até 2007, conforme Lei Federal nº 6.766/1979 ou;

-Área mínima de 250 m² após 2007, conforme Plano Diretor Municipal, Lei Complementar nº 018/2007;



- Verifique no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI) se a edificação ou terreno que se pretende comprar estão registrados. Solicite a Certidão de Ônus atualizada do Cartório de RGI, constando a averbação do imóvel ou unidade. Para realizar construção, serviço de reforma e acréscimos numa edificação, informe-se sobre a legislação em vigor e sobre a autorização da obra.

* O "**habite-se**" é o ato administrativo emanado de autoridade competente que autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações destinadas à habitação.

PARA CONSTRUIR LEGAL

Para a execução legal de uma obra contrate profissionais habilitados registrados no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e/ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), que se responsabilizarão tecnicamente pelos projetos e obra.

O projeto arquitetônico é a base para todos os projetos necessários para executar uma obra, assim como o estrutural, o hidrossanitário, o elétrico, etc.

Os profissionais contratados deverão estar devidamente registrados no CAU ou no CREA, e providenciar Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), no CAU, ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), no CREA, de todos os projetos.

Uma obra só pode ser iniciada com autorização da PMC após a aprovação do projeto de arquitetura e a expedição do alvará de licença da obra.

01 APROVAÇÃO DE PROJETOS



Para a aprovação dos projetos, dê entrada com o processo de aprovação no Protocolo Geral da PMC (Rodovia BR 262, nº 3.700, Km 3, Alto Lage) ou no Faça Fácil (Av. Aloízio Santos, nº 500, Santo André, próximo ao Terminal de Campo Grande) e apresente os seguintes documentos:

- Requerimento – formulário – devidamente preenchido (disponível no Faça Fácil, no Protocolo Geral, na SEMDUR e na internet no endereço www.cariacica.es.gov.br > Secretarias > Desenv. Urbano e Habitação > Formulários > Gerência de Controle Urbano);

- Uma cópia do projeto de arquitetura elaborado por um profissional devidamente registrado no CAU ou CREA, que atenda o Plano Diretor Municipal de Cariacica (PDM) - Lei Complementar nº 018/2007, o Código de Obras Municipal, a Lei nº 546/1971, a Norma Brasileira (NBR) 6492/1994, a NBR 9050/2004 e as Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros. Anexe esta cópia em pasta (projetos sem pastas não serão aceitos);

- Uma cópia do projeto original aprovado anexada ao processo (com carimbo da PMC), se o projeto for de reforma;

- ART ou RRT do autor do projeto;

- ART ou RRT do responsável técnico;

- Uma cópia autenticada do documento de propriedade ou registro de posse (Certidão de Ônus atualizada, Escritura Registrada ou Contrato de Compra e Venda Registrado);

- Certidão Negativa de Débito do Imóvel - na internet: www.cariacica.es.gov.br > Serviços online > Dam's e Certidões > Certidão Negativa do Imóvel;

- Certidão Negativa de Débito do Proprietário - na internet: www.cariacica.es.gov.br > Serviços online > Dam's e Certidões > Certidão Negativa;

- Planta de Situação Georreferenciada, na Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM) no datum wgs 1984 ou sirgas 2000, zona 24 s, conforme Decreto Municipal nº14/2011 de 11 de fevereiro de 2011, em mídia digital - CD (fornecida pelo profissional responsável técnico dos projetos/levantamentos);

- Taxa de Expediente (paga no ato de abertura do processo).

Ao iniciar o processo, solicite aprovação dos projetos na PMC e observe outras exigências como:

- Aprovação do projeto de combate a incêndio e pânico no Corpo de Bombeiros, se a edificação for superior a 900m² ou tiver acima de 3 pavimentos;
- Aprovação de projeto hidrossanitário (Vigilância Sanitária – Secretaria Municipal de Saúde de Cariacica), para edificação multifamiliar, comercial, institucional e industrial.

02

PROJETO DE ARQUITETURA



Para aprovação do projeto arquitetônico atente-se a legislação vigente, como:

- Plano Diretor Municipal (PDM), Lei Complementar nº 18/2007;
- Código de Obras Municipal, Lei nº 546/1971;
- NBR 9050/2004 – Norma de Acessibilidade;
- Outras normas técnicas pertinentes.

São itens necessários no projeto de arquitetura:

- Assinatura do proprietário, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra;
- Quadro de áreas, contendo:
 - › Área do terreno
 - › Área dos pavimentos
 - › Área total construída
 - › Área de projeção
 - › Área permeável
 - › Taxa de ocupação
 - › Coeficiente de aproveitamento
 - › Taxa de permeabilidade;



- Planta de Situação – escala 1:500:
 - › Inclua o Memorial com as Coordenadas UTM da Planta de situação Georreferenciada;
- Planta de Implantação – escala 1:100:
 - › Inclua o projeto de calçada, conforme NBR 9050/2004;
- Planta Baixa do(s) Pavimento(s) – escala 1:50;
- Planta de Cobertura – escala 1:100 ou 1:50;
- Cortes – escala 1:50:
 - › Em quantidade compatível com a obra, pelo menos dois cortes, um longitudinal e um transversal;
- Fachada – escala 1:50:
 - › Mostre no projeto as fachadas voltadas para o logradouro público.

03

LICENÇA DA OBRA



Após a aprovação do projeto, **solicite a licença de obra na PMC**, e então, inicie a execução da construção. Para isso, será necessário o **projeto de arquitetura aprovado** e a **ART do Responsável Técnico** pela execução da obra.

Uma taxa será emitida, conforme o tempo solicitado para emissão de licença (dois meses, seis meses, um ano, etc.) e após o pagamento da taxa, a Licença para Construção será emitida. A Licença para Construção deverá ser prorrogada, quando alcançar o vencimento, até a finalização da obra.

Não é permitida execução de obra sem licença ou com licença vencida, sujeito a multa e embargo da obra.

Com a Licença de Obras em mãos, inicie a construção. Lembre-se, mantenha sempre na obra os seguintes documentos:

- Licença de Obras;
- Uma via de todas as ARTs/RRTs;
- Uma cópia de todos os projetos aprovados (com o carimbo da PMC).

Esses documentos deverão ficar à disposição da fiscalização e para consulta dos profissionais.

3.1 Projeto Modificativo

Se, por algum motivo, houver alguma alteração no projeto aprovado ou na obra, é necessário que o arquiteto ou engenheiro responsável apresente um **Projeto Modificativo** para nova aprovação na prefeitura.

3.2 Paralisação de Obras

Comunique a PMC, se durante o período de execução da obra for necessário paralisação por motivo de falta de dinheiro, viagem, etc. A licença será retida e se houver prazo ainda vigente, será paralisado durante o período necessário, voltando a contar após a solicitação da DESPARALIZAÇÃO.

É expressamente proibida a execução de obras com a LICENÇA PARALISADA, sujeito a multa.

04 HABITE-SE



Ao finalizar a construção, avise a Prefeitura e solicite a vistoria para **Habite-se** (que verifica se a obra foi construída conforme o projeto aprovado).

OBS.: Verifique se há necessidade de outros documentos, como o Habite-se Sanitário, a Vistoria do Corpo de Bombeiros, etc. Se estiver tudo de acordo com o projeto, será expedido o **Habite-se** e a **Certidão Detalhada**.

De posse desses documentos, o proprietário deverá **registrar seu imóvel** no Cartório de Registro de Imóveis, legitimando a propriedade.





**Mais informações:
3346-6204 / 3346-6209**

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação