

# **DIVISÃO DE LICENCIAMENTO MULTIRESIDENCIAL DLM**

## **CONDOMINIO VERTICAL**

### **DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO:**

- **ANUÊNCIA PREVIA**
- **CONSTRUÇÃO INICIAL - REFORMA/ ACRESCIMO**
- **SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO**
- **REGULARIZAÇÃO**

### **RESTRIÇÕES/ VEDAÇÕES E NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **NORMAS APLICÁVEIS AO PROJETO DA EDIFICAÇÃO**

### **PARÂMETROS E CRITÉRIOS PARA INSTALAÇÃO DE STAND DE VENDAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

### **REGULARIZAÇÃO DE OBRA EXECUTADA SEM LICENÇA**

## ÍNDICE

ITENS	Pág.
<b>1. DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO E ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA</b>	<b>3</b>
<b>1.1 DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO</b>	<b>3</b>
ANUÊNCIA PREVIA PARA CONSTRUÇÃO INICIAL - REFORMA /ACRÉSCIMO	3
ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO INICIAL-REFORMA/ACRESCIMO	4
SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO (ADITAMENTO DE LICENÇA)	5
REGULARIZAÇÃO	6
<b>1.2. ANÁLISE DO PROJETO E DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.</b>	<b>7</b>
<b>2. RESTRIÇÕES/ VEDAÇÕES E NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</b>	<b>8</b>
I. ORIENTAÇÕES QUANTO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
II. RESTRIÇÕES GERAIS	8
III. RESTRIÇÕES E VEDAÇÕES REFERENTES À INFRAESTRUTURA EM PARCELAMENTO APROVADO	8
IV. RESTRIÇÕES E EXIGÊNCIAS - ZONEAMENTO DO AEROPORTO E AERÓDROMO	8
V. RESTRIÇÕES E VEDAÇÕES PELO PLANO DIRETOR	9
V.1. RESTRIÇÕES REFERENTES A FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DA(S) VIA(S).	9
V.2. RESTRIÇÕES/VEDAÇÕES PARA IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS	9
V.3. RESTRIÇÕES PARA EQUIPAMENTO IMPACTO	11
V.4. VEDAÇÕES EM FUNÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA	12
VI. RESTRIÇÕES REFERENTES A FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DE RODOVIA/FERROVIA/DUTOVIA	12
VII. NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO	13
VII.1. CONFERENCIA DO TERRENO CONFORME ESCRITURA	13
VII 2. TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA.	13
VII.3. TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	13
VII 4. RECUO MÍNIMO FRONTAL	13
VII 5. AFASTAMENTO MÍNIMO COM RELAÇÃO ÀS DIVISAS LATERAIS E DE FUNDO DO TERRENO.	14
VII.6. COEFICIENTE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO	15
VII.7. GABARITO/NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	16
<b>3. NORMAS APLICÁVEIS AO PROJETO DE EDIFICAÇÃO</b>	<b>17</b>
3.1. ACESSO E CIRCULAÇÃO INTERNA DE VEÍCULOS	17
3 2. VAGAS DE ESTACIONAMENTO	17
3.3. VAGAS PARA EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DE PROGRAMAS HABITACIONAIS OFICIAIS DE GOVERNO – POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA	17
3.4 CIRCULAÇÃO/CORREDORES/ESCADAS	18
3.5. ACESSO E CIRCULAÇÃO EM ÁREAS COMUNS	18
3.6. ELEVADORES	18
3.7. DIMENSIONAMENTO/ÁREA DE COMPARTIMENTOS	19
3.8 VENTILAÇÃO/ILUMINAÇÃO MÍNIMA DOS COMPARTIMENTOS	20
3.9. ALTURAS /PÉ DIREITO	20
<b>4. PARÂMETROS E CRITÉRIOS PARA INSTALAÇÃO DE STAND DE VENDAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>21</b>
<b>5. REGULARIZAÇÃO DE OBRA EXECUTADA SEM LICENÇA</b>	<b>22</b>
5.1 EXIGÊNCIAS/PENALIDADES PELA LEI COMPLEMENTAR N.º 67/2005	22

## 1. DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO E ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

### 1.1. DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO

#### CONDOMÍNIO VERTICAL ANUÊNCIA PRÉVIA PARA CONSTRUÇÃO INICIAL – REFORMA/ ACRÉSCIMO

1. Requerimento (modelo EMURB), assinado pelo proprietário/procurador;
2. Consulta de regularidade do \*IPTU;
3. Escritura registrada do imóvel ou registro atualizado;
4. Cópia da carteira de identidade profissional junto ao CREA, do autor do projeto;
5. \*\* Os projetos de arquitetura, 01 (uma) via, com Anuência da S.M.T.T.se for o caso, constando de:
  - Planta de localização do terreno na escala 1:5000 ou compatível com identificação de no mínimo uma via arterial ou principal segundo classificação do PDDU;
  - Planta de situação do imóvel na escala 1:200 ou outra compatível e separada da demais contendo as seguintes informações:
    - a) Limites do terreno com suas cotas exatas, posições de meios fios, largura de passeio e da rua;
    - b) Orientação do terreno em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
    - c) Delimitação da edificação no terreno devidamente cotada;
    - d) Numeração dos prédios vizinho ou mais próximo caso não haver qualquer ponto de referência necessário apresentação de croqui de localização;
    - e) Área do terreno total;
    - f) Área construída por pavimento e área construída total;
    - g) Coeficiente de aproveitamento;
    - h) Taxa de ocupação da construção do térreo e do pavimento;
    - i) Taxa de permeabilidade
    - j) Gabarito de altura;
    - k) Área construída das unidades;
  - Planta baixa dos diversos pavimentos na escala 1:50 ou compatível;
  - Secções ou cortes longitudinais e transversais da edificação na escala 1:50 ou compatível com indicação obrigatória do perfil do terreno, do meio, e quando exigido, da referência de nível – RN;
  - Planta de elevação de Fachada voltada para o logradouro público na escala 1:50

**NO CASO DE REFORMA /ACRÉSCIMO ADOPTAR CONVENÇÃO DA ABNT:** cor amarela a demolir, cor vermelha a construir e cor preta a conservar.

- 1) \*No caso de Reforma/Acréscimo IPTU do síndico ou da unidade de outro representante;
- 2) \*\*Após análise deferida o requerente deverá apresentar 02 (dois) jogos completos do projeto devidamente assinados pelo autor do projeto e proprietário com Anuência da S.M.T.T. se for o caso, para serem carimbados e assinados pelo Corpo Técnico da COURB/ EMURB (anexar arquivo digital do projeto completo).
- 3) A apresentação dos documentos e/ou plantas de projeto, sem atender ao acima relacionado poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo no prazo de entrega do Alvará.
- 4) Deferida a Anuência Prévia, o órgão fixará o prazo de 90 (noventa) dias para apresentação do projeto- (inc. III – art.86 - do PDDU).
- 5) Para empreendimentos a serem lançados em Salões Imobiliários deverá apresentar aprovação prévia do Corpo de Bombeiros e Licença Prévia da ADEMA conforme acordado com a Caixa Econômica Federal.

**PRAZO DE ENTREGA: 20 (VINTE) DIAS ÚTEIS.**

**CONDOMÍNIO VERTICAL**  
**ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO INICIAL – REFORMA / ACRÉSCIMO**

1. Requerimento (modelo EMURB), assinado pelo proprietário/procurador;
  2. Consulta de regularidade do \*IPTU;
  3. Escritura registrada do imóvel ou registro atualizado;
  4. Cópia da carteira de identidade profissional junto ao CREA, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra.
  5. \*\*Projeto completo de arquitetura, 01 (uma) via, com anuência da S.M.T.T. se for o caso, constando de:
    - Planta de localização do terreno na escala 1:5000 ou outra compatível com identificação de no mínimo uma via arterial ou principal segundo classificação do PDDU;
    - Planta de situação do imóvel na escala 1:200 ou outra compatível e separada das demais contendo as seguintes informações:
      - a) Limites do terreno com suas cotas exatas, posições de meios-fios, largura de passeio e da rua;
      - b) Orientação do terreno em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
      - c) Delimitação da edificação no terreno devidamente cotada;
      - d) Numeração dos prédios vizinha ou mais próximo caso não haver qualquer ponto de referência necessário apresentação de croqui de localização;
      - e) Área do terreno total;
      - f) Área total construída por pavimento e Área construída total;
      - g) Coeficiente de aproveitamento
      - h) Taxa de ocupação dos pavimentos separadamente;
      - i) Taxa de permeabilidade do terreno;
      - j) Gabarito de altura da edificação;
      - k) Área construída das unidades;
    - Planta baixa dos diversos pavimentos na escala 1:50 ou outra compatível;
    - Seções ou cortes longitudinais e transversais da edificação na escala 1:50 ou outra compatível com indicação obrigatória do perfil do terreno, do meio-fio, e quando exigido, da referência de nível - RN;
    - Planta de elevação das fachadas voltadas para os logradouros públicos na escala 1:50 ou outra compatível.
  6. Certidão de Uso e Ocupação do Solo ou o nº do processo na qual foi solicitada.
  7. Projeto de Drenagem Pluvial;
  8. Licença de Instalação da ADEMA, caso não haja rede de esgoto implantada.
  9. Poderão ser exigidas as declarações de viabilidade das concessionárias, ENERGISA e DESO a depender do porte e da infra-estrutura do local.
  10. Declaração da DESO atestando que o projeto do empreendimento contempla hidrômetros individuais;
  11. Declaração da Empresa Municipal de Limpeza Urbana (EMSURB) de comprometimento de gerenciamento de resíduos da construção civil;
  12. Autorização Prévia da EMSURB e/ou Aprovação de Projeto, no tocante a Casa de Lixo.
  13. Aprovação pelo DAC/COMAR se o imóvel estiver localizado em Área de Ruído I ou II do Aeroporto de Aracaju (Portaria 1141/GM5/87 da Aeronáutica), sem ocupação consolidada ou que não integre loteamento aprovado.
- NO CASO DE REFORMA /ACRÉSCIMO ADOPTAR CONVENÇÃO DA ABNT:** cor amarela a demolir, cor vermelha a construir e cor preta a conservar.
- 1) \* No caso de Reforma/Acréscimo IPTU do síndico ou da unidade de outro representante;
  - 2) \*\*Após análise deferida o requerente deverá apresentar 03 (três) jogos completos do projeto devidamente assinados pelo responsável técnico, autor do projeto e proprietário, aprovado pelo Corpo de Bombeiros, S.M.T.T. se for o caso (anexar arquivo digital do projeto completo).
  - 3) A apresentação dos documentos e/ou plantas de projeto, sem atender ao acima relacionado poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo no prazo de entrega do Alvará.

**PRAZO DE ENTREGA: 30(TRINTA) DIAS ÚTEIS.** Havendo Anuência Prévia anexar o projeto aprovado ou o nº do processo - Prazo de Entrega: 20 dias úteis.

**CONDOMÍNIO VERTICAL**  
**SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO / ADITAMENTO DE LICENÇA**

1. Requerimento (modelo EMURB), assinado pelo proprietário/procurador;
2. Escritura registrada do imóvel e/ou Registro atualizado;
3. Consulta de regularidade do IPTU;
4. Cópia do Alvará de Construção e uma cópia do projeto aprovado;
5. Cópia da carteira de identidade profissional junto ao CREA, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra.
6. \* 01(uma) cópia do projeto modificado, constando de:
  - Planta de situação do imóvel na escala 1:200 ou outra escala compatível, contendo as seguintes informações:
    - a) Limites do terreno com suas cotas exatas e posições de meios-fios;
    - b) Orientação do terreno em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
    - c) Delimitação da edificação no terreno devidamente cotada;
    - d) Numeração dos prédios vizinhos ou mais próximos caso não haja qualquer ponto de referência é necessário apresentação de croqui de localização;
    - e) Área do terreno total;
    - f) Área total construída por pavimento e Área construída total;
    - g) Taxa de ocupação dos pavimentos separadamente;
    - h) Taxa de permeabilidade do terreno;
    - i) Gabarito de altura da edificação;
    - j) Área construída das unidades
    - k) Coeficiente de aproveitamento;
  - Planta baixa dos diversos pavimentos na escala 1:50 ou outra compatível;
  - Seções ou cortes longitudinais e transversais da edificação na escala 1:50 ou outra compatível com indicação obrigatória do perfil do terreno, do meio-fio, e quando exigido, da referência de nível - RN;
  - Planta de elevação das fachadas voltadas para os logradouros públicos na escala 1:50.
7. Certidão de Uso e Ocupação do Solo ou o nº do processo na qual foi solicitada;
8. Projeto de Drenagem Pluvial, se for o caso;
9. Licença de Instalação da ADEMA, caso não haja rede de esgoto implantada.
10. Poderão ser exigidas as declarações de viabilidade das concessionárias, ENERGISA e DESO a depender do porte e da infra-estrutura do local.

**OBS:**

- 1) \*Após análise deferida o requerente deverá apresentar 03(três) jogos completos do projeto devidamente assinados pelo responsável técnico, autor do projeto e proprietário, aprovado pelo Corpo de Bombeiros e S.M.T.T.se for o caso (anexar arquivo digital do projeto completo).
- 2) A apresentação dos documentos e/ou plantas de projeto, sem atender ao acima relacionado poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo no prazo de entrega do Alvará.

**PRAZO DE ENTREGA: 30(TRINTA) DIAS ÚTEIS.**

**CONDOMÍNIO VERTICAL  
REGULARIZAÇÃO**

1. Requerimento (modelo EMURB), assinado pelo proprietário/procurador;
2. Escritura registrada do imóvel ou registro atualizado;
3. Consulta de regularidade do IPTU;
4. Cópia da carteira de identidade profissional junto ao CREA, do responsável técnico pelo levantamento cadastral;
5. Levantamento cadastral completo em 03(três) vias contendo os seguintes itens (Anexar Arquivo Digital do Levantamento Cadastral):
  - Planta de localização do terreno na escala 1:5000 ou outra compatível com identificação de no mínimo uma via arterial ou principal segundo classificação do PDDU;
  - Planta de situação do imóvel na escala 1:200 ou outra compatível contendo as seguintes informações:
    - a. Limites do terreno com suas cotas exatas, posições de meios-fios, largura de passeio e da rua;
    - b. Orientação do terreno em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
    - c. Delimitação da edificação no terreno devidamente cotada;
    - d. Numeração dos prédios vizinho ou mais próximo caso não haver qualquer ponto de referência necessário apresentação de croqui de localização;;
    - e. Área do terreno total;
    - f. Área total construída por pavimento e Área total construída;
    - g. Taxa de ocupação da construção (dos pavimentos, quando vertical);
    - h. Taxa de permeabilidade do terreno;
    - i. Gabarito de altura da edificação;
    - j. Coeficiente de aproveitamento;
    - k. Área construída das unidades;
  - Planta baixa dos diversos pavimentos na escala 1:50 ou outra compatível;
  - Seções ou cortes longitudinais e transversais da edificação na escala 1:50 ou outra compatível, com indicação do perfil do terreno, do meio-fio, e da referência de nível-RN;
  - Planta de elevação das fachadas voltadas para os logradouros públicos na escala 1:50 ou compatível.
6. Laudo de vistoria das condições de manutenção do imóvel, assinado por responsável técnico, em modelo estabelecido, Lei Municipal N.º2765/99, com ART do responsável técnico.
7. Laudo de Teste Estanqueidade das instalações de gás, se for o caso.
8. Vistoria pelo Corpo de Bombeiros;
9. Comprovação da infra-estrutura local ou se for o caso declaração das respectivas concessionária: EMSURB (acondicionamento de lixo), EMURB (drenagem) ENERGISA, DESO (água/esgoto/hidrômetro individual) ou ADEMA (Licença de Operação).

**OBS:**

- A apresentação dos documentos e/ou plantas, sem atender ao acima relacionado poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo no prazo de entrega da Certidão.

**PRAZO DE ENTREGA: 30 (TRINTA) DIAS ÚTEIS.**

## 1.2. ANÁLISE DO PROJETO E DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.

### CONFRONTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DO REQUERIMENTO PADRÃO E DA PLANTA DE SITUAÇÃO COM OS RESPECTIVOS DADOS DA ESCRITURA REGISTRADA BEM COMO DA PROVA DE QUITAÇÃO DE IPTU (REQUERENTE/PROPRIETÁRIO/LOCALIZAÇÃO DA OBRA/DIMENSÕES E ORIENTAÇÕES DO TERRENO).

- No caso de formal de partilha não registrado, o requerimento poderá ser assinado pelo inventariante ou por qualquer dos herdeiros desde que autorizados pelos demais ou pela justiça.
- Em caso de imóvel alugado, não será exigida procuração pelo proprietário quando o contrato de locação contiver cláusula com autorização explícita para aprovação de projeto e/ou execução da obra.
- Será acatado contrato de compra e venda de terreno (condomínio/loteamento), desde que acompanhado do respectivo registro e da cabível autorização, se não contida no referido contrato.
- Quando as dimensões na registrada diferirem das medidas apresentadas na planta de situação cabe retificação do registro do imóvel, sendo que:
  - No caso das dimensões registradas serem menores que as da planta de situação (medidas "in loco"), o processo só terá andamento após apresentação da citada retificação.
  - Se as dimensões registradas forem maiores que as da planta de situação, o requerente deve ser cientificado quanto a necessidade de retificação, porém o Alvará de obras pode ser emitido com a seguinte observação: "HABITE-SE condicionado à apresentação da escritura retificada".
- Quando a escritura registrada não descrever as dimensões do terreno caberá averbação das mesmas para emissão do alvará de obras, podendo o requerente usufruir do nosso serviço de demarcação mediante pagamento da taxa cabível.

### CONFERÊNCIA DOS DADOS DO PROFISSIONAL (projeto e/ou obra) NO REQUERIMENTO PADRÃO, PLANTAS E CARTEIRA(S) DE IDENTIDADE PROFISSIONAL ( CREA).

- Serão conferidas data de validade da carteira profissional e assinaturas.

### AVALIAÇÃO DAS PLANTAS/PROJETO (COTAS / ESCALA / QUADRO DE ÁREAS), APÓS ANÁLISE DE RESTRIÇÕES / VEDAÇÕES PELAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

- As cotas /escala/quadro de áreas das plantas serão conferidos se for viável a construção da edificação no local pretendido, ou seja, em loteamento implantado ou em condomínio aprovado, ou ainda em área com infra-estrutura mínima, bem como sem vedações, atendendo às restrições ao uso e de acordo com as normas de ocupação do solo, a seguir:



## 2. RESTRIÇÕES/ VEDAÇÕES E NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### I. ORIENTAÇÕES QUANTO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ATÉ A DISPONIBILIZAÇÃO DO SISTEMA GEORREFERENCIADO DE INFORMAÇÕES, O IMÓVEL REPRESENTADO NA PLANTA DE LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO, DEVE SER IDENTIFICADO MEDIANTE MAPAS/PLANTAS À DISPOSIÇÃO NA DIVISÃO DE ATENDIMENTO AO PÚBLICO E NOS DEMAIS SETORES DA COURB/EMURB, CONFORME ABAIXO:

- VIA, RODOVIA, FERROVIA, DUTOVIA, LOTEAMENTO/CONDOMÍNIO/CONJUNTO, BAIRRO: MAPA MUNICIPAL OFICIAL E/OU MAPA DE USO DA EMURB.
- MACROZONA (PLANO DIRETOR -PDDU - LEI COMPLEMENTAR 042/2000): ANEXO I DO PDDU OU MAPA OFICIAL DA EXTINTA SUPLAN COM A SUPERPOSIÇÃO DO ANEXO I DO PDDU.
- ZONA ( CÓDIGO DE URBANISMO - LEI 19/66 OU LEI 604/78 – DIRETRIZES PARA A COROA DO MEIO): MAPA OFICIAL DA EXTINTA SUPLAN.
- ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS DO PDDU, ÁREAS DE RISCO (DECLIVIDADE>30%), INUNDÁVEIS E DE PRESERVAÇÃO( CÓDIGO FLORESTAL): ANEXO V E MAPA GEOAMBIENTAL DE ARACAJU 2005(CARTA DE LEGISLAÇÃO)
- CENTRO HISTÓRICO (ART. 21 PDDU) E PAISAGENS NOTÁVEIS (ANEXO VI-D PDDU): MAPA DE USO DA EMURB.
- IMÓVEL TOMBADO, DECLARADO DE INTERESSE CULTURAL OU SITUADO NO ENTORNO DESTES (PATRIMÔNIO CULTURAL - ART 16 A 21 PDDU): ANEXO XI DO PDDU.
- ZONA DE PROTEÇÃO E ZONA DE RUÍDO DO AEROPORTO DE ARACAJU OU ZONA DE PROTEÇÃO DO AERÓDROMO DE ARACAJU (PORTARIA 1147/GM5 DA AERONÁUTICA): MAPA DE USO DA EMURB COM A SUPERPOSIÇÃO LANÇADA PELO 2º COMAR – COMANDO AÉREO REGIONAL.
- ÁREA DE PROTEÇÃO DO FAROL DA ATALAIA: PLANTA ELABORADA PELA SEPLAN.

### II. RESTRIÇÕES GERAIS

- Se o imóvel estiver envolvido em ação judicial com a Prefeitura/EMURB, caberá avaliação do setor Jurídico quanto ao licenciamento.
- Se o imóvel estiver localizado em via com previsão de mudança de alinhamento, devido a projeto de interesse público, será exigida faixa não edificável (sujeita a desapropriação) de acordo com a seção projetada e recuo mínimo frontal pertinente, **bem como se localizado em loteamento aprovado, com interferência de via planejada** (ver partido urbanístico no arquivo).
- Se o imóvel estiver localizado em área declarada de interesse público devido a projeto de equipamento de uso comunitário (desapropriação total ou parcial), poderá inviabilizar o licenciamento.
- Obra em terreno da União (ver escritura/contrato/planta da cidade) – Anuência da União ou Comprovação de aforamento/inscrição/cessão.

NOTA:Quando o Sistema Georeferenciado de Informações (GISMAT) e o Sistema Técnico Administrativo Informatizado (URBE) estiverem implantados serão fornecidos automaticamente dados sobre imóveis subjuíce bem como os projetos de mudança de alinhamento, as áreas declaradas de interesse público, loteamentos aprovados com vistas à indeferimento de pedido de licença ou à exigências específicas para o licenciamento.

### III. RESTRIÇÕES E VEDAÇÕES REFERENTES A INFRAESTRUTURA EM PARCELAMENTO APROVADO

- Em Parcelamento aprovado a partir de \*06/10/2000, somente será permitida a construção se o mesmo obteve Termo de Verificação de Obras, além do registro em cartório de acordo com a Lei Federal 6766/79 (§ único art.186 do Plano Diretor).

No caso de empreendimento que venha a ser executado pelo próprio loteador, o HABITE-SE ficará condicionado à emissão do referido Termo de Verificação.

\* DATA DA PUBLICAÇÃO DO PLANO DIRETOR (LEI COMPLEMENTAR 042/2000)

- Somente será permitida construção em parcelamento aprovado antes de 2000, ou em terreno diverso, se for comprovada a existência de infraestrutura compatível (via implantada, drenagem, água, energia e esgoto ou respectivo sistema alternativo).

### IV. RESTRIÇÕES E EXIGÊNCIAS - ZONEAMENTO DO AEROPORTO E DO AERÓDROMO

- Zona de Proteção do Aeroporto de Aracaju ou do Aeródromo de Aracaju (Art.5 ao art.16 e art.79 Portaria 1141/ GM5 da Aeronáutica):
  - São permitidas independentemente de autorização ou consulta ao Comando Aéreo Regional-COMAR, as implantações que se elevem acima da superfície do terreno em no máximo 8,00m(oito metros) na Área Horizontal Interna, 19,00m(dezenove metros) na



- Área Cônica e 30,00m(trinta metros) na Área Horizontal Externa, qualquer que seja o desnível em relação à Elevação do Aeródromo.
- Na Área de Aproximação, de Decolagem, de Transição, na área horizontal Interna, qualquer aproveitamento que ultrapasse o gabarito (45,00m – quarenta e cinco metros) deve obter a aprovação do DAC - Departamento da Aviação Civil, bem como na área cônica (gabarito - em rampa de 1/20 – um vinte avos para fora do limite externo do gabarito da área horizontal interna).
  - Nas áreas da zona de Proteção comprovando-se que a cota do terreno do imóvel com relação à pista de pouso não ultrapassa o respectivo gabarito, cabe apenas declarar que a construção respeita as restrições impostas pela Portaria 1141/ GM5 da Aeronáutica.
- Área de ruído I do Aeroporto de Aracaju (art. 69 Portaria 1141/GM5):  
Cabe apresentação de aprovação do DAC - Departamento da Aviação Civil, para os usos permitidos: cemitério, depósito/ armazenagem; estacionamento; garagem para veículos; industrial. É proibido uso misto com residencial.
  - Área de ruído II do Aeroporto de Aracaju (art.70 Portaria 1141GM5):  
Cabe apresentar aprovação do DAC – Departamento de Aviação Civil, para os usos não permitidos: Asilo, escola, creche, Igreja/ atividade religiosa, Centro Comunitário e profissionalizante, Biblioteca, auditório, cinema, teatro, uso misto com residencial.
  - Será acatado pedido de licença/regularização, em loteamentos aprovados pela Prefeitura e em área consolidada (Parecer Jurídico - COOJUR/EMURB de 15/05/2006).

## V. RESTRIÇÕES E VEDAÇÕES PELO PLANO DIRETOR

### V.1. RESTRIÇÕES REFERENTES A FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DA(S) VIA(S).

Será exigida faixa não edificável além do recuo mínimo frontal:

1. Na Av. José Sarney e a Rodovia dos Náufragos (que inicia após término da duplicação da Av.Melício Machado), conforme art. 271 do PDDU - 20,00m do eixo.
2. Se o imóvel tiver interferência de via planejada, conforme figura do anexo VII.

### V.2. RESTRIÇÕES/VEDAÇÃO PARA IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS (Art. 24 a 43, Art. 137 a 158, Anexo VI)

NOTA: Se o imóvel integrar loteamento/condomínio aprovado, havendo restrições/vedações específicas, cabe respeitá-las independente das disposições abaixo (ver partido urbanístico em nossos arquivos).

#### V. 2.1. ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO – AIU-1 (Anexo VI.B)

- Proibido uso residencial

#### V. 2.2 ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO - AIU-3 (Anexo VI.B)

- Altura máxima permitida para as edificações – 2 pavimentos;
- Preservação da volumetria da edificação.
- Permitida transferência do direito de construir:

Art. 91 - O potencial construtivo do imóvel que, em virtude das disposições desta lei, seja impedido de utilizar plenamente o coeficiente de aproveitamento único, poderá ser transferido para outro imóvel, por instrumento público, mediante prévia autorização do poder executivo, obedecidas às disposições desta lei e demais normas dela decorrente.

§ 1º - A autorização para transferência do direito de construir, fica condicionada ao cumprimento das normas urbanísticas e à disponibilidade de potencial construtivo e deverá ser averbado no cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente.

§ 2º - O titular do direito de construir, poderá transferi-lo para outro imóvel de sua propriedade ou para terceiros mediante alienação ou qualquer outra forma de transferência prevista em Lei, não implicando em transferência de propriedade.

§ 3º - Uma vez exercido o direito de transferência, fica a mesma vinculada ao imóvel que o recebeu, vedada nova transferência deste potencial, bem como sua utilização no imóvel de origem.

Art. 92 - A transferência do direito de construir será aferida em metros quadrados de área construída, sendo a mesma calculada da seguinte forma:

I - multiplica-se a área edificável passível de transferência, pelo valor de lançamento fiscal do metro quadrado do respectivo terreno;

II - divide-se o valor obtido no item anterior, pelo valor de lançamento fiscal do metro quadrado do imóvel receptor, encontrando assim a área edificável a ser transferida.

§ 1º - Os valores de lançamento fiscal, a que se referem os incisos I e II deste artigo, obedecerão a Planta de Valores do Município.

§ 2º - O processo de transferência somente ocorrerá, mediante lei específica, autorizada pelo poder legislativo.

Art. 93 - A transferência do potencial construtivo poderá ser concedida pelo poder executivo, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a obras viárias, equipamentos públicos e programas de habitação de interesse social.

### V.2.3. ÁREA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - ADEN-1 E ADEN-2 (Anexo VI.C)

➤ Proibido uso residencial.

Nota: Na ADEN-2, é admitido uso residencial se conjuntamente com serviços e/ou comércio (uso misto) desde que obedeça a.

- Taxa máxima de ocupação do lote 50 % (cinquenta por cento).
- Obrigatório o uso não residencial no pavimento térreo.

### V.2.4. ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL – AIA (ART. 24 A 43, ART. 158, VI –D DO PDDU)

➤ Autorização da obra exigirá licenciamento ambiental ou declaração de isenção.

➤ ÁREA DE PRESERVAÇÃO é “non aedificandi” (não edificável): mangue, duna, curso d’água e manancial subterrâneo e lacustre, talvegue, encosta com ângulo superior a trinta por cento (30%)- área de risco.

➤ ÁREA DE PROTEÇÃO, configurada como **área de risco** com ângulo de inclinação menor que 30% (trinta por cento), atender:

- Lote com ângulo de inclinação de 10% a 15% (dez a quinze por cento) – taxa mínima de permeabilidade de 40% (quarenta por cento).
- Lote com ângulo de inclinação de 16% a 29% (dezesesseis a vinte e nove por cento) – taxa mínima de permeabilidade de 70% (setenta por cento).

➤ Qualquer das ÁREAS DE PROTEÇÃO abaixo é não edificável para uso residencial:

- Parque Ecológico (art.276 do PDDU) – delimitação no mapa do anexo V.
- Faixa circundante, exceto quando se pretender instalar equipamento conforme diretrizes a seguir:

FAIXA CIRCUNDANTE A	*LARGURA MÍNIMA DA FAIXA	DIRETRIZES BÁSICAS
DUNA (INDEPENDENTE DA ALTURA E/OU ISOLADA)	MEDIDA DO SOPE DA DUNA, IGUAL A DUAS VEZES A SUA ALTURA. 10,00 M (DEZ METROS)	- TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DE 5% (CINCO POR CENTO) PARA AS EDIFICAÇÕES - TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO TERRENO: 80%. - RECOMPOSIÇÃO E MANUTENÇÃO DE VEGETAÇÃO EM PELO MENOS 80% DA ÁREA. - ATIVIDADES PARA FINS COMUNITÁRIOS E SOCIAIS, DESPORTIVAS, RECREATIVAS, RELIGIOSAS, CULTURAIS E DE EDUCAÇÃO E PESQUISA AMBIENTAL À EXCEÇÃO DE DUNAS ISOLADAS EM TERRENOS PARTICULARES.
AGOA DE DRENAGEM	5,00m (CINCO METROS) A PARTIR DO NÍVEL MAIS ALTO DE ÁGUA NO INVERNO.	
CURSO D'ÁGUA	PARA CADA LADO, MEDIDA DO NÍVEL D'ÁGUA MAIS ALTO: 30,00m (TRINTA METROS) PARA OS CURSOS D'ÁGUA COM MENOS DE 50,00 (CINQUENTA METROS) DE LARGURA. 50,00 m (CINQUENTA METROS) PARA OS CURSOS D'ÁGUA COM MAIS DE 50,00m (CINQUENTA METROS) DE LARGURA.	
TALVEGUE/CANAL DE DRENAGEM	10,00m (DEZ METROS) PARA CADA LADO DO EIXO DO TALVEGUE OU DE 10,00m DAS BORDAS NO CASO DE CANAL DE DRENAGEM.	NÃO EDIFCÁVEL (LINHA PREFERENCIAL DE ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS)

- \*Será aplicada a largura mínima se o licenciamento ambiental definir inferior; em sendo definida largura superior será exigida a do referido licenciamento (no caso de mangue será aplicada a largura estabelecida no licenciamento).
  - As faixas circundantes são consideradas de preservação permanente na Resolução CONAMA 303/2002, incluindo a de trezentos metros da orla marítima, que só receberá construções se o licenciamento ambiental permitir.
- A área reservada para segurança de gasoduto/oleoduto (ESPAÇO ABERTO), com largura de 20,00m(vinte metros), medida a partir de cada borda, será mantida não edificável salvo maiores exigências do licenciamento ambiental.
- As paisagens notáveis (ÁREAS DE PROTEÇÃO) serão preservadas impondo restrições à altura/cota da edificação:

Art. 42 – Nas áreas estratégicas para a visão panorâmica de paisagem, em virtude de sua localização, seja decorrente da cota altimétrica ou de outros fatores que possibilitem apreciação das belezas paisagísticas, não serão permitidas edificações que venham constituir barreiras ou comprometer os ângulos visuais naturais, ou que permitam sua descaracterização, conforme disposto nos Anexos V e VI – D desta Lei.

		P.N. (*)	RAIO (M)	ALT. MAX. .DO EDF. (*) (M)	COORDENADAS		ANGULO DE VISÃO	AZIMUTES	
					NORTE	LESTE		INICIAL	FINAL
PAISAGENS NOTÁVEIS (P.N.)	ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA A VISÃO E APRECIÇÃO PANORÂMICA DAS BELEZAS PAISAGÍSTICAS	PN-1	1000	21,0	8.795.706.699	715.131.624	100°23'00" ""	113°56'49" ""	214°19'49" ""
		PN-2	1300	54,0	8.796.597.417	715.230.354	360°00'00" ""		
		PN-3	900	12,0	8.794.764.566	714.683.493	97°09'00" ""	70°59'56" ""	168°08'56" ""
		PN-4	50	28,0	8.795.292.658	714.260.571	360°00'00" ""		
		PN-5	30	24,0	8.794.912.087	714.048.740	360°00'00" ""		
		PN-6	25	33,0	8.795.355.754	713.613.353	246°20'00" ""	222° 23'30" ""	336°03'30" ""
		PN-7	40	9,0	8.794.347.696	713.807.833	96°00'00" ""	118°28'45" ""	214°28'45" ""
		PN-8	50	36,0	8.794.904.486	712.822.622	360°00'00" ""		
		PN-9	40	15,0	8.792.843.930	712.236.477	190°00'00" ""	171°13'47" ""	341°13'47" ""
				PN-11: ORLA MARÍTIMA DESDE A FOZ DO RIO SERGIPE ATÉ A FOZ DO RIO VAZA-BARRIS PN-12: MARINA DA COROA DO MEIO, DESDE A RUA R-8 ATÉ A PONTE DO "SHOPPING" DO PONTO DE VISTA DA AV. BEIRA-MAR PN-13: RIO SERGIPE, DESDE A FOZ DO RIO DO SAL ATÉ O OCEANO. PN-14: PRAIA FLUVIAL DO BAIRRO INDUSTRIAL.					
DESCRIÇÃO DAS REFERÊNCI AS DE NÍVEL LOCAL		REFERÊNCIAS DE NÍVEL LOCAL: -RN-1 (PARA PN-1 E PN-2): SITUADO NO PORTÃO DE ENTRADA DO MOINHO SERGIPE, ESQ. DAS RUAS ALTAMIRA C FORTALEZA – INDUSTRIAL. -RN-2 (PARA PN-3): SITUADO NO MEIO-FIO DA ESQ. DA AV. JOÃO RIBEIRO C/ RUA MURIBECA – PALESTINA. -RN-3 (PARA PN4, PN5, PN6, PN7, PN-8): SITUADO NO TOPO DO MURO DA GALERIA CENTRAL DA AV. JUSCELINO KUBISTCHEK, EM FRENTE À RUA ARTUR FORTES. -RN-4 (PARA PN-9): SITUADO NO TOPO DO MURO DA GALERIA CENTRAL DA AV. BRASIL ESQ. C/ RUA M. P. SANTOS – NOVO PARAÍSO. -RN-5 (PARA PN-10): SITUADO NO MEIO-FIO DO CANTEIRO CENTRAL DA AV. MARECHAL RONDON, 956, EM FRENTE AO PORTÃO DE ENTRADA DA GARAGEM PROGRESSO.							

(\*) MEDIDA EM RELAÇÃO A REFERÊNCIA DE NÍVEL LOCAL (RN). PN representadas em mapa

### V. 3. RESTRIÇÕES PARA EQUIPAMENTO IMPACTO.

- Será submetido às exigências para equipamento de impacto (art. 208 do PDDU) se o condomínio:
  - Estiver sujeito à apresentação de EIA - Estudo de Impacto Ambiental / RIMA - Relatório de Impacto Ambiental, nos termos da legislação pertinente (inciso I art. 208);
  - Possuir acima de 400 unidades habitacionais (inciso III art. 208 PDDU);
  - Ocupar mais de uma quadra ou quarteirão urbano (inciso II art. 208);
  - Tiver área coberta ou descoberta destinada a estacionamento, igual ou maior do que 6.000,00m<sup>2</sup>(inciso IV art. 208);
- Nos licenciamentos do programa "Minha Casa Minha Vida" (renda: 0 a 3 SM) o enquadramento pelo número de unidades (inciso III art.208 PDDU) tomará como parâmetro o número de vagas de estacionamento estabelecido no Plano Diretor conforme Lei

**Complementar 53/2002** (Relatório de Reunião de 07/12/2009 homologado pela Ata de reunião dos representantes da PMA no CONDURB em 09/12/2009) - Ver item 3.3 – fls. 18.

- Os equipamentos de impacto deverão apresentar Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, para análise de concessão do alvará de construção (Art. 209).
- O RIV deverá considerar (Art. 210) conforme Lei 3058/2002:
  - I - A demanda de serviços de infra-estrutura urbana;
  - II – A sobrecarga do sistema viário e de transportes;
  - III - Os movimentos de terra e a produção de entulhos;
  - IV - A absorção de águas pluviais;
  - V - As alterações ambientais e os padrões funcionais urbanísticos da vizinhança.Serão do empreendedor, a suas expensas, obras e medidas de correções compensatórias do impacto previsível (§ 1º Art. 210).
- A análise do RIV, conforme Decreto nº 261/2003, será feita por técnicos de nível superior com habilitação profissional designados por portaria da SEPLAN, em modelo padronizado - Anexo I do referido Decreto, disponível na Divisão de Atendimento ao Público da COURB/EMURB.
- Os equipamentos considerados de impacto, terão aprovação da instância ambiental e após análise pela COURB/EMURB, serão submetidos a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (Art. 211), na ocorrência de controvérsia (§ 3º art. 2º Decreto 261/2003). Será assegurada a participação das comunidades atingidas pelos empreendimentos de impacto, através de audiência pública, que serão convocadas para exame do projeto (§ 2º Art. 210).
- Depois de atendidas todas as exigências pelos interessados, para análise do RIV, a COURB/EMURB terá prazo máximo de 60,00 (sessenta) dias para fornecer o parecer (Art. 212). - O não atendimento ao prazo citado, representará parecer favorável para implantação da edificação (Parágrafo único art. 212).

#### **V.4. VEDAÇÕES EM FUNÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA.**

É vedado o uso residencial com mais de 12(doze) unidades em via local II (inciso II art. 164 PDDU), com largura menor que 6,00m (§3º inciso III art. 46 PDDU).

#### **VI. RESTRIÇÕES REFERENTES À FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DE RODOVIA/FERROVIA/DUTOVIA.**

NOTA: Se integrar loteamento/condomínio aprovado, qualquer licenciamento de obras deverá atender ao projeto aprovado (restrições impostas).

Será exigida faixa não edificável pela SMTT/COURB **além do recuo mínimo frontal:**

1. Em rodovia limítrofe ou integrante de loteamento/condomínio aprovado, conforme projeto.
2. Em rodovia integrante da malha viária, definida como faixa de domínio (mesmo não pública):
  - Av. Tancredo Neves – 25,00m do eixo atual para cada lado.
  - Av. Chanceler Oswaldo Aranha, entre o Km0 (Largo Leite Neto até o viaduto da Av.Tancredo Neves) - 20,00m do eixo para cada lado.
  - Av. Chanceler Oswaldo Aranha, do viaduto da Av.Tancredo Neves até o acesso ao Sobrado – lado direito: 35,00m e lado esquerdo: 30,00m.
  - Nas demais rodovias estaduais, objeto de Convênio 01/97 entre Prefeitura o Governo do Estado, se instituídas as respectivas faixas de domínio pelo DER - Departamento de Estradas de Rodagem: Paulo Barreto de Menezes; Augusto do Prado Franco; Euclides Figueiredo; Hildete Falcão Baptista; Júlio César Leite; Santos Dumont; Marechal Cândido Rondon, até a divisa com o Município de São Cristóvão; ligação viária entre a Rodovia Euclides Figueiredo/Ponte do sobre o rio do Sal.

3. Ao longo da faixa de domínio público de ferrovia/dutovia obedecendo à oficialização pelo órgão gestor ou projeto de loteamento aprovado (Lei nº6425/08);
4. Na ferrovia Centro Atlântica S/A (Av. São Paulo, Av. Maranhão e Av. Augusto Franco) no - **15,00m** para cada lado das linhas existentes (Ofício da FCA-Ferrovia Centro Atlântica S/A em 04/2010).

## VII. NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

### ANÁLISE EM PLANTA DE SITUAÇÃO

**VII.1. CONFERENCIA DO TERRENO CONFORME ESCRITURA** (dimensões, orientação magnética, proprietário, registro)

#### VII.2. TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA

- Zona da Coroa do Meio - da ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a maré do Apicum (Anexo III Lei 604/78): 50% em todos os pavimentos.
- Demais zonas (art.4º Lei 19/66/ art.1º inciso I-Lei 466/76): 70% até o segundo pavimento e 50% a partir do 3º pavimento
- Admite-se no pavimento garagem uso de compartimento de uso comum quando a taxa for menor ou igual a 70%
- Admite-se taxa maior que 70% quando os dois primeiros pavimentos forem de uso exclusivo de garagem devendo respeitar o(s) recuo(s) mínimos(s) frontal (is) (admitindo-se apenas zeladoria, medidores, casa de lixo, ar condicionado, gerador etc).
- Em Zona Comercial (§ 1º Art. 10º - Lei 19/66): 90%.
- Se a taxa de ocupação não ultrapassar a 30% (trinta por cento) da área do lote, o proprietário terá redução de 50% (cinquenta por cento), sobre o valor da taxa de alvará de construção (Art. 170 PDDU). Entretanto, no caso de substituição de projeto que eleve a taxa de ocupação em mais de 30% (trinta por cento), será aplicada a taxa integral (cobrança do complemento).

**VII.3. TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA** (Art. 169 – Lei Complementar 042/00 - PDDU)

- Macrozona ZAP-1 independente do zoneamento pela Lei 19/66 (Art. 169 Inc. II – Lei Complementar 042/00): isenta
- Demais Macrozonas independente do zoneamento pela Lei nº19/66 (Art. 169 Inc. II – Lei Complementar 042/00): 5% .

#### VII.4. RECUO MÍNIMO FRONTAL

Somente serão permitidos nos recuos mínimos frontais, guarita, casa de gás, de telefone, marquise e depósito de lixo desde que o somatório das áreas não ultrapasse a 20% da(s) área(s) do(s) referido(s) recuo(s) até o limite máximo de 50,00m<sup>2</sup> de construção e com altura máxima ≤ 3,00m. Admitem-se ainda acessos para veículos, rampas ou escadas desde que descobertos (§ 4º art. 168 Lei Complementar 042/2000).

Os pisos de garagens obedecerão aos recuos obrigatórios, exceto nos estacionamentos cobertos com coberturas removíveis -não sujeitas à demolição para a sua retirada (inc. II art. 1º Decreto 154/99 e alínea “a”).

**VII.4.1. Zona da Coroa do Meio** - da ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o oceano e a maré do apicum (Anexo III Lei 604/78):

- Rua/Avenida: 5,00 metros

**VII.4.2. Demais Zonas** (Art. 5º - Lei 19/66 e Art. 1º Lei 466/76):

- Rua: 3,00 metros.
- Avenida: 5,00 metros.

**VII.4.3 - Recuo para Acréscimo e Reforma** (Art. 6º e 7º - Lei 19/66):

- Reforma de construção existente além de um terço (1/3) do comprimento da antiga construção: recuo mínimo frontal.



- Acréscimo com aumento de um pavimento, construção existente deve adotar recuo normal. Permitido balanço máximo de um metro sobre o recuo, no pavimento superior.
- Acréscimo independente da construção existente: recuo mínimo frontal para o acréscimo podendo-se admitir a permanência do recuo da construção existente.

## VII.5. AFASTAMENTO MÍNIMO COM RELAÇÃO ÀS DIVISAS LATERAIS E DE FUNDO DO TERRENO.

- Casa de lixo: 1,50m (Portaria 01/95).
- Reservatório, caixa d'água, \*piscina: 1,00m (Inc. XIII. 9 da Lei 13/66).  
\* No caso de questionamento, deverá ser embasado em laudo acompanhado da competente ART do profissional responsável.

(Reprodução da Tabela da Lei 466/76).

Nº de Pavimentos *n	Aberto (Área de permanência prolongada) $1.50 + 0.30 * (n-2)$	Serviço (Área de permanência transitória) $1.50 + 0.20 * (n-2)$	Vedado
1	1,50	1,50	0 (Inciso III §7º art.1º.) . (Lei Compl. 062/03)
2	1,50	1,50	0 (Inciso III §7º art.1º.) . (Lei Compl. 062/03)
3	1,80	1,70	1,00
4	2,10	1,90	1,00
5	2,40	2,10	1,20
6	2,70	2,30	1,40
7	3,00	2,50	1,60
8	3,30	2,70	1,80
9	3,60	2,90	2,00
10	3,90	3,10	2,20
11	4,20	3,30	2,40
12	4,50	3,50	2,60
13	4,80	3,70	2,80
14	5,10	3,90	3,00
15	5,40	4,10	3,20
16	5,70	4,30	3,40

### Observações:

- \* n – número de pavimentos.  
\*As áreas na lâmina do prédio destinadas a lazer, prestação de serviço, comércio, uso comum do condomínio e vagas de garagens (exigidas por lei), em qualquer pavimento serão obrigatoriamente considerados para efeito do número máximo previsto ( em consonância com a Lei Complementar 074/2008) .
- Área de permanência prolongada – varanda, sala de estar e de jantar, quarto, gabinete, sala de costura, sala de TV, playground (compartimentos com função de reunir e recrear).
- Área de permanência transitória – sanitário, copa, cozinha, depósito e similares.
- Considera-se altura máxima do pavimento sem mezanino, 3,50m (tabela do anexo III PDDU);
- Em playground, no terceiro pavimento, para casos excepcionais, mediante pedido devidamente embasado, poderá ser analisada a viabilidade de construção de equipamentos vedados, de apoio exclusivo à piscina (bar/ sanitários - com altura máxima de 3,00m), na divisa do terreno. – ATA DE REUNIÃO COURB/EMURB de 30/04/2008.
- Afastamento entre blocos de um mesmo empreendimento:
  - Aplica-se a medida dobrada da tabela acima, inclusive de bloco para edificações de uso comum e para casa de lixo, cujo enquadramento será pelo de menor gabarito.
  - Será objeto de análise quanto à isenção, se caracterizados como uma só edificação, mediante acesso único, pavimentos comuns (garagens e playground), e através de especificações do memorial de incorporação.
- Afastamento num mesmo bloco: aplica-se a tabela acima entre compartimentos de uma unidade, entre unidade e área de uso comum, entre unidades, aceitando-se 1,50m entre compartimentos vedados se recuados até 1,00m em relação à fachada.



## VII.6. COEFICIENTE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO

### ANEXO IV

#### TABELA DE COEFICIENTES MÁXIMOS DE APROVEITAMENTO

ZONA OU ÁREA DE DIRETRIZ ESPECIAL	COEFICIENTES MÁXIMOS DE APROVEITAMENTO	REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA BÁSICA NECESSÁRIA PARA ZONA, ÁREA DE DIRETRIZ ESPECIAL OU EMPREENDIMENTOS
ZAP 1	6,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, Drenagem e de Esgotos Sanitários implantados.
ZAP 2	5,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, Drenagem e de Esgotos Sanitários implantados.
ZAP 3	5,50	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, Drenagem e de Esgotos Sanitários implantados.
ZAP 4	4,50	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, Drenagem e de Esgotos Sanitários implantados.
ZAP 5	4,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, Drenagem e de Esgotos Sanitários implantados.
ZAB 1 E ZAB 2	4,00	Sistema Viário, Redes Elétricas, de Água, Drenagem e de Esgotos Sanitários implantados.
	3,50	Sistema Viário, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem e Sistema de Esgotos Sanitários projetados. Projeto alternativo para tratamento de esgoto do empreendimento aprovado pelos Órgãos competentes.
	3,00	Sistema Viário, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem projetadas, Projeto alternativo para tratamento de esgoto do empreendimento aprovado pelos Órgãos competentes.
ZAR	3,50	Sistema Viário, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem e Sistema de Esgotos Sanitários projetados. Projeto alternativo para tratamento de esgoto do empreendimento aprovado pelos Órgãos competentes.
	3,00	Sistema Viário, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem projetadas. Projeto alternativo para tratamento de esgoto do empreendimento aprovado pelos Órgãos competentes.
ADEN - 1	3,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem implantadas, Sistema de Esgotos Sanitários projetados. Projeto alternativo para tratamento de esgoto do empreendimento aprovado pelos Órgãos competentes.
ADEN'S - 2	3,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem implantadas, Sistema de Esgotos projetados, Projeto alternativo para tratamento de esgoto do empreendimento aprovado pelos Órgãos competentes.
AEIS	1,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem implantadas. Projeto alternativo para tratamento de esgoto do empreendimento aprovado pelos Órgãos competentes.
AIU - 2	6,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem e de Esgotos Sanitários implantadas.
AIU – 3 a 4	1,00	Sistema Viário implantado, Redes Elétricas, de Água, e de Drenagem implantadas, Projeto alternativo para tratamento de esgoto do empreendimento aprovado pelos Órgãos competentes.

- Coeficiente de Aproveitamento Único (§ 1º art. 83 PDDU): 3
- Para o coeficiente de aproveitamento acima do único caberá outorga onerosa de acordo com o disposto nos artigos 83 a 89, abaixo transcritos:
  - Art. 83 – O solo criado é a área total computável que ultrapassa o valor obtido, multiplicando-se a área do terreno do empreendimento pelo coeficiente único de aproveitamento.
    - § 3º Art. 83 – Não serão computadas, para efeito de cálculo da área de construção para outorga onerosa do solo criado, as áreas destinadas a garagem coberta, na proporção de uma vaga por unidade habitacional, conforme estabelece o Parágrafo Único do Art. 200 da Lei Orgânica do Município.
  - Art. 84 – O poder executivo (COURB/EMURB) cobrará a título de outorga onerosa, o direito de construir correspondente ao solo criado.
    - § 1º Art. 84 - O valor a ser pago pelo solo criado, será fixado em UFIR, ou outro índice aplicado pelo município, calculado no ato da licença de construir, à qual fica vinculada.
    - § 2º Art. 84 – O pagamento que trata o parágrafo anterior, deverá ser efetuado em até 6 (seis) parcelas iguais mensais sucessivas, ficando a expedição do “Habite-se”, condicionada à quitação de todas as parcelas.
    - § 3º Art. 84 – O valor da outorga onerosa será equivalente a:
      - I – para o coeficiente maior que 03 e menor ou igual a 04 – isento;
      - II – para o coeficiente maior que 04 e menor ou igual a 06, 10% do valor de lançamento fiscal do metro quadrado de terreno objeto da construção;
      - III – para o coeficiente maior que 06, - 25% do valor de lançamento fiscal do metro quadrado de terreno objeto da construção;
  - Art. 86 – A outorga onerosa de autorização de construção acima do coeficiente de

aproveitamento único será sempre concedida de acordo com os coeficientes de aproveitamento máximo do Anexo IV, mediante o seguinte procedimento:

I– o interessado inicia o processo, através de uma consulta de viabilidade ao Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (COURB/EMURB), que no prazo máximo de 15(quinze) dias, verificará e atestará a disponibilidade de potencial construtivo, para o uso e localização pretendidos, bem como, quanto a sua classificação ou não, como empreendimento de impacto;

II- atestada a disponibilidade de potencial construtivo, o órgão (COURB/EMURB) fixará o prazo máximo para apresentação do anteprojeto para anuência prévia, que nunca será superior a 30(trinta) dias;

III – deferida a anuência prévia, o órgão (COURB/EMURB) fixará o prazo máximo de 90 dias para apresentação do projeto;

IV – desde que aprovada, o interessado deverá recolher ao Fundo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, o valor da outorga de autorização da área adicional ao coeficiente de aproveitamento único, e receberá o alvará de licença para construir;

V– não sendo aprovado o projeto, o potencial construtivo reservado, será automaticamente cancelado.

Parágrafo Único Art.86 – Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (COURB/EMURB), terá o prazo máximo de 30 dias para se pronunciar, quanto aos processos de solicitação de anuência prévia e aprovação de projetos.

- Art. 87 – Para uso residencial multi-familiar, na ZAP-1, o valor da outorga onerosa terá uma redução de 50% (cinquenta por cento) e nas ZAP-2 e ZAP-3, de 30% (trinta por cento).
- Art. 88 – As edificações que ultrapassarem a área autorizada no alvará de construção, sujeitará o infrator a uma multa de 150% (cento e cinquenta por cento), calculada sobre o produto da área construída em excesso, pelo valor de lançamento fiscal do metro quadrado de terreno.

§ 1º Art. 88 – A penalidade prevista no caput deste artigo, somente será aplicada em relação à parcela em excesso.

§ 2º Art.88 – Na hipótese da ocorrência de construções que excedam aos índices de aproveitamento máximos, utilizar-se-á o Poder Público Municipal dos institutos do embargo e da ação demolitória, além das cominações legais.

- Art. 89 – Desde que o Município tenha interesse, e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, o pagamento da outorga onerosa, poderá ser feito mediante doação de imóveis, avaliados de acordo com a Planta Genérica de Valores do Município, e devidamente registrados no cartório de registro de imóveis.

§ 1º Art.89 – Os imóveis a que se referem o caput deste artigo, terão valor equivalente ou maior em relação ao valor a ser recolhido, tomando-se como base o valor do lançamento fiscal do imóvel, que será atualizado monetariamente na mesma proporção do imposto que é a base de cálculo da licença.

## VII.7 – GABARITO/NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS

Localização/Zona	Número de pavimentos
Da Ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a maré do apicum (Anexo IV da Lei 604/78 combinado com o § 4º art. 1º Lei Complementar 062/2003 alterada pela Lei Complementar 074/08)	08 pavimentos
Demais localidades (§ 4º art. 1º Lei Complementar 062/2003 alterada pela Lei Complementar 074/08)	16 pavimentos

As áreas na lâmina do prédio destinadas a lazer, prestação de serviço, comércio, uso comum do condomínio e vagas de garagens (exigidas por lei), em qualquer pavimento serão obrigatoriamente considerados para efeito do número máximo previsto (Em consonância com a Lei Complementar 074/2008).

Ao longo de toda a orla marítima se aplicam às edificações (Em consonância com a Lei Complementar 074/2008):

Localização/Zona	Número de pavimentos Tipo
Da Ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a maré do apicum (Anexo IV da Lei 604/78 combinado com a Lei Complementar 074/08)	04 pavimentos
Demais localidades (§ 1º art 1º Lei 466/76 combinado com a Lei Complementar 074/08)	12 pavimentos

Admite-se em todas as zonas, mais dois pavimentos garagens, um vazado sobre pilotis (áreas de lazer e comuns sob a projeção da lâmina) e uma cobertura (art.3º da Lei466/76, Decreto 154/99 e Resolução 038/97).

### 3. NORMAS APLICÁVEIS AO PROJETO DA EDIFICAÇÃO

#### ANÁLISE EM PLANTA BAIXA

#### 3.1. Acesso e Circulação interna de veículos (Normas aplicadas pela SMTT).

- Largura mínima, Sentido único – 3,00m.
- Largura mínima, Sentido duplo - 5,00m.
- Área interna de manobra – 5,00m.

Qualquer questionamento deverá ser feito com justificativa embasada (Resolução 01/08 do CONDURB e Decreto 154/99).

Notas: Se implicar em abertura de vias (ruas) internas, as dimensões serão fornecidas pela SMTT.

#### 3.2. Vagas de Estacionamento:

Nº mínimo de vagas para as unidades (incisos III e IV art.1º Decreto 154/99)	Até 180,00m <sup>2</sup> - 01 vaga p/ cada unidade. Maior que 180,00m <sup>2</sup> - 02 vagas p/ cada unidade. Distribuídas de acordo com as seguintes dimensões: - 80 % - 2,30m x 4,50m. - 20% - 2,50m x 4,80m
Nº mínimo de vagas para visitantes (Resolução 01/08 do CONDURB de 22/01/08)	15% - Até 50 vagas exigidas para moradores 13% + 1 – De 51 a 150 vagas exigidas para moradores 10% + 5 – De 151 a 400 vagas exigidas para moradores
Nº mínimo de vagas p/ pessoas com deficiência (inciso V art.1º Lei 1687/91)	A cada 50 vagas adotar 01 vaga com as seguintes dimensões: 4.00m (2,50+1,50) x 4.80m
Nº mínimo de vagas para o idoso	5% do total de vagas exigidas (art.41 da Lei Federal nº10.741/03)

**Obs:** A reserva de 1,50m da vaga para as pessoas portadoras de deficiência poderá ser compartilhada como faixa de acesso de pedestre (desde que seja plana).

#### 3.3. Vagas para empreendimentos integrantes de Programas Habitacionais Oficiais de

**Governo destinados à população de baixa renda** (de 0 a 03 SM)- Ex: PAR (anexo X do PDDU conforme Art. 2 da Lei Compl. nº053/2002), Minha Casa Minha Vida ( Ata de reunião de 09/109 homologado pela ata de 09/12/09).

Classificação da via	Edificações	Número mínimo de vagas	Dimensões mínimas
Expressa Arterial Principal Coletora		1 vaga por unidade	As vagas serão distribuídas de acordo com as seguintes dimensões: - 80 % - 2,30m x 4,50m. - 20% - 2,50m x 4,80m.
Local	Unidade $\leq 40, m^2$	1 vaga p/ cada 3 unidades	
	$40,0m^2 \leq \text{unid.} \leq 60 m^2$	2 vagas p/ cada 3 unidades	
	Unidade $\geq 60 m^2$	1 vaga por unidade	
A cada 50 vagas-01 vaga p/ pessoas portadores de deficiência - 4.00mX4,80m. Inc.V art.1º Lei 1687/91			
Nº mínimo de vagas para idoso-5% do total de vagas exigidas (art.41 da Lei Federal nº10.741/03)			

### 3.4. Circulação/corredores/escadas (art. VII – Lei 13/66 e NBR 9050 da ABNT)

- **Circulação/Corredores** (artigos VII.1, VII.2 – Lei 13/66)

Interna da Und.	Interna da Und. acessível	Circ. externa p/ 04 und.	Circulação externa p/ mais de 04 und.
0,80m	1,20m	1,20m	1,50m
Quando o comprimento da circulação for superior a 10,00m deverá ter ventilação e iluminação direta.			

- **Escadas** – art.VI Lei 13/66

Largura mínima (útil)	Internas da Unidade	Edf. até 2 pav.	Edf. até 4 pav.	Edif. acima de 4 pav.
	0,80m	1,00m	1,10m	1,20m
Corrimão	Em ambos os lados com altura de 0,90m do piso, sem interrupção nos patamares.			
Obedecer a Fórmula de Blondel no dimensionamento dos degraus: $L + 2H = 0,64$				
Altura (H) *máxima do degrau	0,18m			
Largura (L) mínima do degrau	0,27m			

### 3.5. Acessos e circulação de áreas comuns.

As edificações multifamiliares devem atender aos preceitos da acessibilidade às pessoas portadoras de deficiência nos acessos e na interligação de todas as partes de uso comum, além de sanitários adaptados com acesso independente, conforme os padrões da ABNT (Lei nº1334/87- Art. 18 - Decreto nº 5.296/2004 que regulamenta a lei nº10.098/2000).

- **Desníveis** (item 6 - 6.1.4-ABNT NBR 9050:2004)

Desníveis superiores a 1,50cm devem ser considerados como degraus

- **Rampas Pedestres** (inciso IV art. 5º Lei nº1687/91 NBR 9050 da ABNT):

Largura mínima	1,20m
Corrimão e guarda corpo	Em ambos os lados e em duas alturas: 0,70 e 0,90m do piso, sem interrupção no patamar.
Ressalto de proteção da rampa (guia de balizamento)	0,05m de altura
Declividade:	Comprimento máximo
12,5%	2,0m
10,0%	6,0m
8,33%	9,0m
6,67%	12,0m
Além desses comprimentos são exigidos patamares.	

- **Rampas Veículos**

Declividade máxima – 25% ( Artigo VI.15 Lei 13/66).

### 3.6. Elevadores

- Será exigido elevador em todos os edifícios com mais de 04 (quatro) pavimentos (art.VI. Lei 13/66), atendendo aos pré-requisitos de acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida no tocante a percurso e cabine - dimensões X medidas de porta ( art. 13 lei federal 10098/2000).

- “As edificações residenciais multifamiliares com até 05 (cinco) pavimentos ficarão isentas da obrigatoriedade de instalação de elevadores” quando vinculadas a Programas Habitacionais Oficiais de Governo destinados à população de baixa renda - 0 a 03 SM (Ata de reunião dos representantes da PMA no CONDURB-09/12/09 -homologação de relatório técnico ref. ao Programa Minha Casa Minha Vida).
- As edificações, inclusive as vinculadas a Programas Habitacionais Oficiais de Governo destinados à população de baixa renda, não obrigadas por lei à instalação de elevador, deverão dispor de reserva de área que facilite a instalação de elevador adaptado (art.14-Lei 10.098/2000 e art.28- Decreto 5296/2004).
- Hall do elevador –largura mínima - 1,50m

Número de pavimentos	Nº mínimo de elevadores
De quatro a dez	*01
Acima de dez	02

\*Edifícios c/ mais de quatro apartamentos por andar será exigido o cálculo de tráfego do elevador.

**3.7. Dimensionamento/áreas de Compartimentos** - Portaria 01/82 , Inc. I e II §7º art1º Lei Compl. 062/2003, Art.IX. 2, IX.3, IX.4, IX.5, IX.10, IX.12,I X.13, IX.16, IX.17, IX.19– Lei 13/66, Parecer Técnico de 07/03 do CONDURB - Relatório de Reunião de 07/12/2009 homologado pela Ata de reunião dos representantes da PMA no CONDURB em 09/12/2009) .

- **Unidade até 80,00m<sup>2</sup> de área construída:**

Compartimentos	Área (m <sup>2</sup> )	Diâmetro (m)
Sala	10,00	2,50
1º Quarto	9,00	2,20
2º e 3º Quarto	8,00	2,00
Quarto de empregada	6,00	2,00
Cozinha	4,00	1,50
Sanitários social e suíte	2,40	1,20
Sanitário serviço	2,00	1,00
Lavabo	1,60	1,00

- **Unidade maior que 80,00m<sup>2</sup> de área construída:**

Compartimentos	Área (m <sup>2</sup> )	Diâmetro (m)
Sala	12,00	2,50
1º e 2º Quarto	10,00	2,50
3º Quarto em diante	9,00	2,50
Quarto de empregada	6,00	2,00
Cozinha	4,50	1,50
Sanitários social e suíte	0,80m <sup>2</sup> / peça	1,20
Sanitário serviço	2,00	1,00
Lavabo	1,60	1,00

- **Unidade integrante de Programas Habitacionais Oficiais de Governo destinados à população de baixa renda** (de 0 a 03 SM), Ex: PAR (parecer 07/2003 CONDURB), Minha Casa Minha Vida (Ata de reunião de 09/109 homologado pela ata de 09/12/09)

Compartimentos	Área (m <sup>2</sup> )	Diâmetro (m)
Sala	9,00	2,00
Quarto 1º e 2º	8,00	2,00
Quarto 3º	6,00	2,00
Cozinha	4,00	1,50
Sanitário	2,00	1,00

- Ficam os apartamentos localizados nos pavimentos térreos dos conjuntos habitacionais populares reservados (adaptados) as pessoas portadoras de deficiência e idosos (Art.1º-Lei nº3545/2008) ou unidades residenciais autônomas correspondendo a 5% do total (Art.1º da Lei nº4.008/1998).



- Só serão permitidos mezaninos no playground e no último pavimento da edificação, integrados ao ambiente e com taxa de ocupação máxima de 40% do respectivo ambiente (Ata de reunião de 16/01/07 SEPLAN/SMTT/EMURB).
- Só será admitido gabinete e sala de costura, com menos de 9,00m<sup>2</sup>, quando a unidade residencial já possuir três quartos (art. IX. 2 da Lei 13/66).
- Os sanitários não poderão ter comunicação direta com cozinhas, copas, e salas (art. IX. 13 da Lei).
- Admite-se lavabo para sala e guarita.
- As portas não poderão ter largura inferior a 0,60m (art. V.3 da Lei 13/66)
- Toda unidade que dispuser de um depósito de qualquer natureza nas dependências de serviço, deverá ter obrigatoriamente pelo menos um quarto de empregada (em consonância com o art. IX. 3. da Lei 13/66)

### 3.8. Ventilação/iluminação mínima dos compartimentos (Artigos V.5.1 à V.5.3,- Lei 13/66).

Compartimentos	Abertos diretamente para o exterior.	Abertos para varandas, terraços ou marquises com largura < 2,00m.	Abertos para varandas, terraços ou marquises com largura entre 2,00 e 3,50m
Utilização prolongada	1/6 da área do piso	1/5 da área do piso	¼ da área do piso
Utilização transitória	1/8 da área do piso	1/6 da área do piso	1/5 da área do piso
Depósito > que 4,00m <sup>2</sup>	1/10 da área do piso	1/8 da área do piso	1/7 da área do piso

Obs: Não terá efeito de iluminação quando abertos para varandas, terraços ou marquises com largura superior a 3,50m.

- Para efeito de iluminação, será computada na largura de varanda/terraço/, a projeção da cobertura e/ou do pavimento, imediatamente superior, maior que um metro.
- As portas que abrirem para varandas/terraços/áreas descobertas são aceitas como área de iluminação/ ventilação.
- Permite-se iluminação e ventilação do quarto de serviço através de compartimentos com características de terraço/varandas;
- Em edificação até 2(dois) pavimentos, se aceita poço fechado para iluminação /ventilação de qualquer tipo de compartimento, com área mínima que contenha um círculo de 1,50m de diâmetro, sendo admitido um metro para sanitários;
- Aceita-se dômus p/ iluminação/ventilação de sanitários e exaustão mecânica nos lavabos(.
- Permite-se a iluminação e ventilação de um compartimento sanitário através de outro contíguo, desde que os vãos de cada um sejam 1/6 das suas áreas de piso, se por meio de forro falso, desde que se comunique com o exterior (em consonância com o Artigo IV 1.2.- Lei 13/66).
- Para efeito de ventilação e expulsão de gases é obrigatória a utilização de áreas abertas para o exterior correspondente no mínimo a 2% (dois por cento) da área do piso da garagem, podendo ser computada a área do vão da porta de acesso quando este for fechado por grade (art.VIII Dec.154/99).
- Nos pisos de garagem cujo comprimento seja superior a 30,00m (trinta), será obrigatória a criação, a partir desses trinta metros, de poço de ventilação para circulação natural do ar, com abertura de 30% no mínimo e de 50% no máximo, da área exigida no inciso anterior para ventilação e retirada dos gases de modo que a soma das aberturas atendam a 2% (dois) exigidos (art.IX. Dec.154/99).

### 3.9. Alturas /pé direito

#### ANÁLISE EM PLANTAS DE FACHADAS E DE CORTES

- Altura máxima de muro/ grade no recuo frontal - 2,00m (dois metros), sendo que com cerca elétrica poderá ter 2,30m(dois e trinta). Em áreas de serviço – 2,20m(dois e vinte). Na esquina o muro deverá ser chanfrado ou totalmente vazado (Inc. X.16 , X.17– Lei 13/66/Lei 2931/2001).



- Altura alamedas nas quadras de esporte - 6,00m nos fundos das travas, e 3,00m nas laterais, inclusive nos recuos/afastamentos, admitindo altura inferior desde que coberta com tela (ABNT - item A e inciso II, art. 6º da Portaria 01/95);
- Altura mínima de pórtico de entrada das edificações em pelo menos um acesso - 5,00m;
- Altura total máxima das guaritas, casa de lixo/gás situadas nos recuos - 3,00m.

- **Pé direito** (art.X.15 Lei 13/66).

Compartimentos	Pé direito mínimo (m)
Garagens	2,00
Guaritas	2,20

- **Pé direito de compartimentos** (Parecer Técnico nº 07/03 do CONDURB , Resolução nº. 12/97, Ata de reunião de 16/01/2007SEPLAN/SMTT/EMURB):

Compartimentos	Pé direito
Sala, Quartos, Quarto de empregada, Cozinha.	2,50m mínimo
Sanitário social, suíte e de serviço.	2,20m mínimo
Mezaninos (taxa de ocupação máxima de 40 %)	2,50m máximo - parte inferior 2,20m máximo - parte superior

#### 4. PARÂMETROS E CRITÉRIOS PARA INSTALAÇÃO DE STAND DE VENDAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

- A instalação de stand de vendas destinado à comercialização de empreendimentos imobiliários requer prévia autorização, devendo ser observadas as seguintes instruções (Art. 1º-Portaria nº. 019/10).

- I – O stand provisório poderá ser localizado no mesmo terreno do empreendimento definitivo, em outro terreno de interesse da Empresa ou em faixa de domínio do Departamento Estadual de Infraestrutura Rodoviária de Sergipe – DER/SE;
- II – A autorização para a execução do stand poderá ser para uma construção nova ou reforma e/ou ampliação de edificação existente.
- III – A instalação de stand poderá ser autorizada independentemente de legislação prévia de prédios e/ou edifícios que não estejam averbados na matrícula do imóvel;
- IV – A implantação do stand dentro do lote, caso seja necessário, poderá ocupar o recuo, desde que não provoque qualquer interferência no passeio público.
- V - A Implantação do stand ocupando faixa de domínio da artéria deverá ser precedida de Ato Autorizativo do DER/SE.

- A autorização para instalação de stand de vendas é ato precário, podendo ser revista a qualquer tempo sem direito a indenização, devendo o mesmo ser demolido ao final da obra do empreendimento principal, salvo se excepcionalmente for aproveitado como área comum na obra principal, desde que previsto no projeto submetido ao licenciamento definitivo, ou por determinação expressa da EMURB (Art. 2º - Portaria nº019/2010).

§ 1º. A autorização poderá preceder o licenciamento do empreendimento definitivo, sem implicar na presunção do deferimento do Alvará de Construção da Obra principal nem tampouco caracteriza início de obra do projeto em licenciamento;

§ 2º - Após a demolição do stand, deverá o empreendedor imobiliário comprovar junto à EMURB, desocupação da área, quer seja, por fotografias, inspeção *in locu* ou outro meio de prova.

- A liberação da Autorização dependerá de análise de viabilidade pelos Órgãos conforme abaixo (Ata de reunião de 16/07/2010 – SEPLAN/EMURB/SMTT):

- a. A EMURB exigirá atendimento às \*normas de acessibilidade interna, justificativa do empreendedor quando pretender ocupar o recuo frontal/ faixa de domínio e no caso de o stand conter “unidade modelo”, o fiel cumprimento à(s) unidade(s) tipo(s) do empreendimento aprovado ou a aprovar.
- b. A SMTT atuará como de praxe, exigindo acessibilidade externa, vagas de estacionamentos e acesso adequado em função do tipo de via, do porte do stand, do prazo da obra;

\* Sem prejuízo de atendimento às demais normas aplicáveis ao projeto da Edificação, de exigência quanto à aprovação do sistema contra incêndio e pânico, do gerenciamento dos resíduos da construção e da solicitação de Termo de Conclusão dos serviços de implantação do stand.

- Ainda deverão ser observadas as seguintes condições pertinentes à Autorização precária (Ata de reunião de 16/07/2010 – SEPLAN/EMURB/SMTT):

- a. Demolição do stand como exigência para liberação do HABITE-SE;
- b. Prazo de dois anos para demolição, no caso de stand de empreendimento aprovado não iniciado.
- c. Aplicação de taxa de vistoria pela EMURB para liberação da Autorização.

## 5. REGULARIZAÇÃO DE OBRA EXECUTADA SEM LICENÇA

### 5.1. EXIGÊNCIAS/PENALIDADES PELA LEI COMPLEMENTAR N.º 067/2005

- O pedido de Regularização de obra executada sem licença, somente obterá a Certidão de Regularização se a edificação apresentar condições de habitabilidade, devidamente comprovada com o Laudo Técnico das condições de manutenção e se atender ainda às prescrições legais aplicáveis (Art. 3º).

- A Prefeitura poderá estabelecer prazo suficiente para atendimento às prescrições legais aplicáveis ou fixá-lo em posterior reforma, emitindo Certidão de Existência, se a edificação apresentando condições de habitabilidade puder ser conservada nas seguintes condições (§1º/Art. 3º):

a) Comprovação de infra-estrutura para a manutenção do uso, aprovação pelo corpo de bombeiros, licenciamento ambiental pela ADEMA, aceitação da SMTT, declaração da EMSURB quanto ao acondicionamento de lixo, declaração da DESO quanto ao atendimento pelas redes de água e de esgoto, declaração da ENERGISA quanto ao fornecimento da energia, apresentação de projeto de drenagem pluvial, se for o caso.

b) Ocupando recuo frontal, do total de imóveis existentes em ambos os lados do trecho da via, incluindo o imóvel em questão e os terrenos baldios, o somatório de edificações nessa condição, ultrapassarem 30% (trinta por cento).

- A Certidão de Existência notificará quanto à necessidade de adaptação da edificação à Legislação urbanística, em prazo estabelecido ou em posterior reforma, gravado nas respectivas plantas do levantamento cadastral, para fins de averbação pelo Cartório de Registro Imobiliário (§2º/Art. 3º). Necessitando, no entanto, adaptação imediata quanto à acessibilidade (rampas de acesso e sanitários adaptados - Lei n.º 1687/91).

- O proprietário da edificação que não puder ser conservada e/ou que não apresentar condições de habitabilidade, nos termos do artigo anterior, será notificado para adaptá-la às prescrições legais especificadas pela Prefeitura e/ou para atendimento às determinações do Laudo de Vistoria (Art. 4º).

OBS: Quando os acréscimos constituem unidades autônomas ou edículas independentes, as construções regularizadas não são obrigadas a serem enquadradas nas normas vigentes.

Serão aplicadas as seguintes multas, conforme incidência das irregularidades especificadas abaixo, sem prejuízo das adequações à legislação urbanística vigente (Art. 5º):

IRREGULARIDADES	Atende as normas urbanísticas		Desatende as normas urbanísticas	
	Inclusive o recuo frontal	Exceto o recuo frontal	Exceto o recuo frontal	Inclusive o recuo frontal
Obra executada sem licença	Valor da taxa de licença para a área construída total	Duas vezes e meia o valor da taxa de licença para a área construída total	Duas vezes e um quarto do valor da taxa de licença para a área construída total	Do Triplo do valor da taxa de licença para a área construída total
Obra executada em desacordo com o projeto aprovado	Um décimo do taxa de licença para a área construída total, desde que > 128,20 UFIR (valor mínimo)	Duas vezes e um quarto da taxa de licença para a área construída total.	Do dobro da taxa de licença para a área construída total.	Duas vezes e três quartos da taxa de licença para a área construída total.

- A emissão de certidão de regularização ou de existência, nos casos em que a prefeitura estabelecer prazo de adequação às prescrições legais ou em que for fixado em posterior reforma, se submeterá para obra executada sem licença, à aplicação da taxa de licenciamento e de HABITE-SE estabelecidas na tabela X do anexo VII do Código Tributário do Município de Aracaju, além da multa aplicável, conforme art. 5º(inciso I Art.6º).
- A certidão de regularização ou certidão de existência, nos casos em que for imposta adequação imediata, só será emitida depois de verificada e atestada pelo órgão urbanístico competente a conclusão dos serviços de adequação a serem licenciados (Art.7º).
- No ato de licenciamento dos serviços de adequação será aplicada sua taxa de licença, além do previsto acima para obra executada sem licença (§1º Art.7º).
- Quando da conclusão dos serviços será aplicada a respectiva taxa de vistoria, em conformidade com o disposto na tabela X, do anexo VII, do Código Tributário do Município de Aracaju (§2º Art.7º).
  - Para fiel e uniforme aplicação da presente Lei, a Coordenadoria de Controle Urbanístico da EMURB, atenderá a consultas, coligirá elementos, promoverá o intercâmbio de dados técnicos, pelo trato ordinário das questões urbanísticas e pela apreciação de pedidos de regularização e expedirá Recomendações Técnicas, quando solicitadas, e atualizar-se-á sempre que julgar conveniente (Art. 8º). Para estes fins, poderão ser promovidas, quando necessário, conferência ou reuniões técnicas com a participação de representantes das entidades abrangidas por estas normas (Parágrafo Único Art. 8º). Os efeitos das Recomendações Técnicas serão contados a partir da publicação destas no Diário Oficial do Município de Aracaju (Art. 9º).
  - Os pedidos de Regularização que não se enquadrarem nas disposições desta Lei, poderão ser submetidos ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, que poderá baixar Resolução disciplinando as condições e requisitos para a emissão de certidão de regularização e de certidão de existência (Art. 10).
- Da renovação da Certidão de Regularização/Existência:
  - Após 05(cinco) anos da emissão da Certidão, se o proprietário não efetuar a averbação no Cartório de Registro, caberá pedido de renovação, mediante apresentação de documentação específica (relação disponível na Divisão de Atendimento ao Público e no site da EMURB [www.aracaju.se.gov.br/emurb-licenciamentodeobras](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb-licenciamentodeobras)).
  - Se o levantamento cadastral objeto da Certidão não corresponder à situação atual, será exigida nova regularização.

PREFEITO  
EDVALDO NOGUEIRA FILHO

PRESIDENTE DA EMPRESA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANIZAÇÃO  
PAULO ROBERTO MELO COSTA

DIRETORA DE URBANISMO  
ANETE HERMINIA OLIVEIRA PEREIRA

COORDENADORA DE CONTROLE URBANO  
YVETTE BITTENCOURT MARTIINS

CHEFE DO DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO  
MARIA DAS MERCES M. DE SOUZA.

CHEFE DA DIVISÃO DE LICENCIAMENTO MULTIRESIDENCIAL  
GILZA MARIA DOS SANTOS