

DIVISÃO DE PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO DPC

CONDOMÍNIO HORIZONTAL

- **REGULARIZAÇÃO DE OBRA EXECUTADA SEM LICENÇA**
- **PARÂMETROS E CRITÉRIOS PARA INSTALAÇÃO DE STAND DE VENDAS**
- **PARCELAMENTO CONTEMPLANDO CONSTRUÇÕES DE EDIFICAÇÕES NOS LOTES**

INDICE

ITEM	PÁG.
1. REGULARIZAÇÃO DE OBRA EXECUTADA SEM LICENÇA	02
1.1 DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO	02
• PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO	02
• GRUPO DE CASAS	03
1.2 EXIGÊNCIAS/PENALIDADES PELA LEI COMPLEMENTAR N.º 067/2005	04
2. PARÂMETROS E CRITÉRIOS PARA INSTALAÇÃO DE STAND DE VENDAS	05
3. PARCELAMENTO CONTEMPLANDO CONSTRUÇÕES NOS LOTES	06
3.1 DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO	06
3.2 ESCLARECIMENTOS	07

1. REGULARIZAÇÃO DE OBRA EXECUTADA SEM LICENÇA

1.1 DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO

PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO REGULARIZAÇÃO

- 1 Requerimento (modelo EMURB), assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído);
 - 2 Certidão atualizada da matrícula do imóvel;
 - 3 Consulta de regularidade do IPTU;
 - 4 01 (uma) cópia da carteira profissional do CREA (responsável técnico);
 - 5 Croquis de localização do terreno, na escala: 1: 10.000 (mapa da cidade);
 - 6 Levantamento topográfico planialtimétrico do terreno.
 - 7 01 (uma) via do Memorial Descritivo do Parcelamento contendo:
 - Localização, topografia, vegetação, sistema viário e sistema construtivo das obras de infra-estrutura.
 - A indicação das áreas verdes/ vias circundantes que passarão ao domínio do município, no caso de descaracterização do imóvel como condomínio fechado;
 - A descrição das unidades residenciais, dos equipamentos e espaços de uso comum;
 - 8 Levantamento cadastral do partido urbanístico do parcelamento devidamente assinado pelo profissional habilitado e proprietário contendo:
 - A Subdivisão das quadras em lotes(frações ideais privativas) com as respectivas dimensões, numeração, localização, configuração das áreas de uso comum (vias, áreas verdes/lazer).
 - Vias condominiais;
 - Quadro de Áreas/percentuais discriminando: área total do terreno, área total de lotes (frações privativas) , área total de vias condominiais (pista de rolamento e passeios), área verde total (permeável + utilizada para equipamentos de lazer) e demais áreas de uso comum.
 - Indicação do norte verdadeiro ou magnético;
 - 9 Levantamento cadastral da implantação representando as projeções de coberturas das edificações e quadro com a área construída total do condomínio, taxa total de ocupação e de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento final e maior gabarito(altura máxima).
 - 10 Levantamento cadastral das edificações residenciais, separadamente, constando de:
 - Planta de situação na escala 1:200 ou outra compatível contendo as seguintes informações:
 - a) Limites do lote (fração ideal) com suas cotas exatas, meios-fios, largura rua (passeio e pista);
 - b) Orientação do lote(fração ideal) em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
 - c) Delimitação da edificação no lote (fração ideal) devidamente cotada;
 - d) Área do lote (fração ideal)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 lote (fração ideal);
 - j) Gabarito de altura da edificação;
 - Planta baixa 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 lote (fração ideal), do meio-fio, e quando exigido, da referência de nível - RN;
 - Planta de elevação das fachadas voltadas para as vias na escala 1:50 ou outra compatível.
- Nota: Para as edificações de uso comum cabe apenas planta baixa, cortes e fachadas.**
- 11 Planta de Sinalização Viária com aceitação pela SMTT;
 - 12 Planta de Drenagem acatada pela Coordenadoria de Planejamento da DIURB/EMURB;
 - 13 Declaração das respectivas concessionárias quanto a execução dos Serviços de Infraestrutura(água/esgoto/energia) e da EMSURB quanto a conformidade da casa de lixo;
 - 14 Regularização pelo Corpo de Bombeiros.
 - 15 Licença de Operação da ADEMA, para o sistema alternativo de tratamento de esgoto no caso de não implantação da rede pela DESO, bem como se o terreno abranger Área de Interesse Ambiental.

OBS.:

- Apresentar levantamentos cadastrais/memorial descritivo em meio digital (Autocad/ Word).
- Todo o levantamento topográfico (planimétrico ou planialtimétrico) terá como referência a monografia de marco oficial da P.M.A. adquirida na Divisão de Atendimento ou na Divisão de Parcelamento do Solo da EMURB.
- A apresentação dos documentos e/ou plantas do levantamento, sem atender ao acima relacionado, poderá implicar no retardamento do processo, acarretando em prejuízo na conclusão do processo.
- Após ajustes de planta dos levantamentos cadastrais apresentar 03(três) jogos completos de cada, assinados pelo requerente, profissional habilitado e carimbados pelo Corpo de Bombeiros.

PRAZO DE ENTREGA: 30 DIAS ÚTEIS

GRUPO DE CASAS 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:
 - 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 pavimentos
 - g. Área construída das unidades;
 - h. Taxa de ocupação da construção (considerando todas as unidades com relação ao terreno);
 - i. Taxa de permeabilidade do terreno (considerando todas as unidades com relação ao terreno);
 - j. Gabarito de altura da edificação;
 - 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 do perfil do terreno, do meio-fio, e cota de nível;
 - Planta de 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. 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).
8. Arquivo digital.

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 EXIGÊNCIAS/PENALIDADES PELA LEI COMPLEMENTAR Nº. 067/2005

NOTA: A ANÁLISE DAS PLANTAS SERÁ REALIZADA PELOS RESUMOS DE NORMAS PARA PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO OU GRUPO DE CASAS CONFORME ENQUADRAMENTO.

- 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).

Obs: caberá à Secretaria de Finanças - SEFIN analisar e enquadrar, se for o caso, o imóvel nas condições de isenção de taxa de licença e de HABITE-SE.

- 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).

2. PARÂMETROS E CRITÉRIOS PARA INSTALAÇÃO DE STAND DE VENDAS

- 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.

3. PARCELAMENTO CONTEMPLANDO CONSTRUÇÕES NOS LOTES

3.1 DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PEDIDO

**ALVARÁ DE OBRAS
E TERMO DE COMPROMISSO AUTORIZATIVO DO REGISTRO
PARCELAMENTO CONTEMPLANDO CONSTRUÇÕES DE EDIFICAÇÕES NOS LOTES
LOTEAMENTO/PARCELAMENTO VINCULADO/ DESMEMBRAMENTO COM ARRUAMENTO**

- I. **Requerimento** (modelo fornecido pela EMURB, assinado pelo proprietário ou procurador legalmente constituído);
- II. **Cópia da Carteira de Identidade do proprietário ou procurador;**
- III. **Certidão atualizada da matrícula de imóvel;**
- IV. **Número de Inscrição Cadastral para comprovação de quitação do IPTU;**
- V. **01 (uma) cópia do jogo de plantas do Anteprojeto (Anuência Prévia) aprovado e memorial descritivo;**
- VI. **01 (um) jogo de Plantas conforme Anteprojeto (Anuência Prévia) aprovado com o aprovo do Sistema Viário pela SMTT, assinadas pelo requerente e profissional habilitado;**
- VII. **03 (três) vias do Memorial Descritivo apresentando a área e os serviços de infraestrutura a serem oferecidos do parcelamento assinados por profissional habilitado;**
- VIII. **01 (uma) cópia do Projeto de Iluminação Pública aprovado pela ENERGISA;**
- IX. **01 (uma) cópia do Projeto da Rede de Abastecimento de Água aprovado pela DESO;**
- X. **03 (três) cópias do Projeto de Sinalização Viária aprovadas pela SMTT;**
- XI. **01(um) jogo de plantas do Projeto de Drenagem completo aprovado pelo Departamento de Licenciamento de obras e infra-estrutura da EMURB;**
- XII. **Licença de Instalação da ADEMA, para o sistema alternativo de tratamento de esgoto se a DESO declarar inviável implantação da rede de esgoto, bem como da Licença Ambiental, quando se tratar de Áreas de Preservação e/ou de Proteção;**
- XIII. **Arquivo em meio digital (Projetos em Autocad e Memorial no Word).**
- XIV. **Projeto completo de arquitetura, 01 (uma) via, com Anuência da S.M.T.T., se for o caso, constando de:**
 - 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 e 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) Indicação da existência ou não de edificações vizinhos e respectivos números de porta, quando for o caso;
 - e) Área do terreno total;
 - f) Área total construída;
 - g) Coeficiente de aproveitamento
 - h) Taxa de ocupação da construção;
 - i) Taxa de permeabilidade do terreno;
 - j) Gabarito de altura da edificação;
 - 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.
 - Planta de implantação do loteamento com a locação das unidades habitacionais.
- XIV. **Documentos para liberação de termo de Compromisso autorizativo de registro do parcelamento:**
 - I. **Orçamento, cronograma de execução referente às obras de infra-estrutura com a duração de 04 (quatro) anos;**
 - II. **Instrumento de Garantia apresentando valor e cronograma dos serviços a concluir.**
 - III. **Laudo de Avaliação executado por profissional especialista em Avaliação e perícias de Engenharia acompanhada da respectiva ART, referente aos lotes ofertados como garantia.**

OBS:

1. 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.
2. Após aprovação do projeto de drenagem serão exigidos 02(dois) jogos completos, assinados pelo requerente e pelo profissional habilitado.
3. As edificações serão analisadas pelo DPC/Departamento de Licenciamento e o parcelamento do solo pela Divisão de Parcelamento do Solo (DPS).
4. Se o licenciamento ambiental exigir EIA RIMA, caberá apresentar Relatório de Impacto de Vizinhança - Equipamento de Impacto, conforme especificações a serem fornecidas pela Divisão de Atendimento ao Público, Divisão de Parcelamento do Solo, ou obtidas no site da EMURB (licenciamento obras)
5. Será firmado termo de compromisso autorizando o registro e a averbação da garantia das obras de infra-estrutura, se não emitido termo de verificação das obras de arruamento.

PRAZO DE ENTREGA: 30 DIAS ÚTEIS

3.2 ESCLARECIMENTOS

- I. Quando o parcelamento do solo, na forma de loteamento ou de desmembramento com arruamento ou de parcelamento vinculado, contemplar construção nos lotes, a análise do(s) projeto(s) arquitetônico(s) será efetivada de acordo com o uso:
- Residencial – “NORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO” e “NORMAS APLICÁVEIS AO USO RESIDENCIAL” dispostas no resumo de Parcelamento em Condomínio;
 - Não Residencial – “RESTRICÇÕES/ VEDAÇÕES E NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO” além de “NORMAS APLICÁVEIS AO PROJETO DA EDIFICAÇÃO”, dispostas no resumo da Divisão de Licenciamento Não Residencial.
- II. A relação da página 06 foi extraída do resumo de normas da Divisão de Parcelamento do Solo, para análise e conferência dos documentos/ plantas pertinente às edificações.

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 PARCELAMENTO EM CONDOMINIO
JUSSARA MARIA SANTANA CARDOSO

ELABORAÇÃO
JUSSARA MARIA SANTANA CARDOSO
MARIA DAS MERCES M. DE SOUZA.
ANETE HERMINIA OLIVEIRA PEREIRA
MARLEIDE CORREIA DE MATOS