

PERGUNTAS E RESPOSTAS CONSTANTES NO GUIA DE SERVIÇOS DA PREFEITURA

IMÓVEIS - EDIFICAÇÕES E LOTEAMENTOS

A Prefeitura Municipal de Aracaju fiscaliza e licencia obras de edificação e de parcelamento do solo através da Empresa Municipal de Obras e Urbanização (Diretoria de Urbanismo/ Coordenadoria de Controle Urbano), situada na Avenida Augusto Franco, 3340, bairro Ponto Novo.

Toda e qualquer obra que se realize no município de Aracaju, deve obter licença obrigatória (artigo II. 1 do Código de obras - Lei 13/66), com base nas normas urbanísticas, de uso e ocupação do solo (códigos de obras e de urbanismo), regidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU).

As normas e infrações urbanísticas pertinentes a obras de edificação e de parcelamento do solo urbano, bem como a documentação necessária para cada tipo de licenciamento ou serviço estão disponíveis na Divisão de Atendimento da COURB, das 7h30m às 12h30m, pelos telefones (79) 3179-1658, 3179-1640, 3179-1632, 31791607 e **ainda no site da EMURB:**

www.aracaju.se.gov.br/emurb → licenciamento de obras.

1. O que vem a ser Reparos Gerais?

São serviços em uma edificação com a finalidade de melhorar o seu aspecto e /ou vida útil, sem que impliquem em acréscimo, reforma ou mudança de uso.

Para os efeitos do Código de Obras, adotam-se as seguintes definições (Art.1º):

- Acréscimo – É o aumento em qualquer sentido, feito em uma construção.
- Asseio - É fazer pintura nova e mudar revestimento.
- Reformar – É alterar um edifício em parte essencial por supressão, acréscimo ou modificação.

2. Qual a documentação necessária para autorização de Reparos Gerais?

ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS → AUTORIZAÇÃO PARA REPAROS GERAIS).

3. O que fazer para conseguir uma numeração ou uma retificação de determinado número do imóvel?

A numeração é determinada no licenciamento da obra, dando-se publicidade no Alvará de Obras e oficializada no HABITE-SE para fim de averbação da edificação pelo cartório de registro imobiliário.

Para efetuar a retificação é necessário formalizar pedido de Certidão de Retificação de Número de Endereço na COURB mediante apresentação de documentação regulamentar.

4. Qual a documentação necessária para obter Certidão e Retificação de Número de Endereço?

ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→CERTIDÃO DE RETIFICAÇÃO DE NÚMERO E DE ENDEREÇO)

5. Qual a documentação para se obter uma Autorização ou uma Certidão de demolição?

ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→AUTORIZAÇÃO DE DEMOLIÇÃO OU CERTIDÃO DE DEMOLIÇÃO).

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

1. Qual a documentação necessária para se obter Alvará de Construção Inicial, Alvará de Reforma e Acréscimo ou Anuência Prévia para projeto de residência (edificação uniresidencial)?

- **CONSTRUÇÃO INICIAL**

ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO UNIRESIDENCIAL).

- **ACRÉSCIMO E REFORMA**

ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ ALVARÁ PARA ACRÉSCIMO E REFORMA UNIRESIDENCIAL).

- **ANUÊNCIA PRÉVIA**

ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ ANUÊNCIA PRÉVIA PARA CONSTRUÇÃO UNIRESIDENCIAL).

2. Qual a documentação necessária para se obter Alvará de Construção Inicial, Alvará de Reforma e Acréscimo ou Anuência Prévia para projeto de condomínio vertical (multiresidencial)?

- **CONSTRUÇÃO INICIAL – REFORMA/ ACRÉSCIMO**

ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO INICIAL - REFORMA - ACRÉSCIMO DE CONDOMÍNIO VERTICAL).

- **ANUÊNCIA PRÉVIA DE PROJETO PARA CONSTRUÇÃO INICIAL – REFORMA/ ACRÉSCIMO**

ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ ANUÊNCIA PRÉVIA PARA CONSTRUÇÃO INICIAL – REFORMA/ ACRÉSCIMO DE CONDOMÍNIO VERTICAL).

3. Qual a documentação necessária para se obter Alvará de Construção Inicial, Alvará de Reforma e Acréscimo ou Anuência Prévia para projeto de edificação não residencial?

- **CONSTRUÇÃO INICIAL/REFORMA/ACRÉSCIMO/MUDANÇA DE USO**
ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO INICIAL – REFORMA/ACRÉSCIMO - MUDANÇA DE USO DE EDIFICAÇÃO DE USO NÃO RESIDENCIAL

- **ANUÊNCIA PRÉVIA PARA CONSTRUÇÃO INICIAL/REFORMA/ACRÉSCIMO/MUDANÇA DE USO**
ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ ANUÊNCIA PRÉVIA PARA CONSTRUÇÃO INICIAL – REFORMA/ ACRÉSCIMO/ MUDANÇA DE USO DE EDIFICAÇÃO DE USO NÃO RESIDENCIAL).

4. Qual a documentação necessária para se obter Alvará de Construção Inicial, Alvará de Reforma e Acréscimo ou Anuência Prévia para projeto de Obra Pública?

- **ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO INICIAL/ACRÉSCIMO/ REFORMA**
ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO INICIAL/ REFORMA/ ACRÉSCIMO/SUBSTITUIÇÃO DE PROJETOS DE OBRAS PÚBLICAS).

- **ANUENCIA PREVIA PARA PROJETO DE CONSTRUÇÃO INICIAL/ ACRESCIMO/REFORMA**
ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ANUÊNCIA PRÉVIA PARA CONSTRUÇÃO INICIAL/REFORMA ACRÉSCIMO DE OBRAS PÚBLICAS).

5. Qual a documentação necessária para pedido de alvará de Construção cujo projeto já obteve Anuência Prévia?

A especificada para o tipo de serviço e uso da edificação, entretanto no tocante ao projeto completo (três jogos), caberá reproduzir fielmente o previamente aprovado que também deve ser apresentado junto com o respectivo termo de Anuência (documentações específicas no site da EMURB e na COURB/ DIURB).

6. Liberado o Alvará de Construção, qual documentação deve ser apresentada para aprovação de alteração de projeto?

A especificada para o tipo de serviço e uso da edificação, além de um jogo do projeto completo aprovado e da cópia do respectivo Alvará (documentações específicas referentes a substituição de projeto/aditamento de licença no site da EMURB e na COURB/DIURB).

7. Quais empreendimentos exigem documentação específica para Alvará de Construção e anuência prévia?

- Os Empreendimentos do Setor de Hospedagem, do Setor de Saúde, do Setor de Comedoria, Posto de Abastecimento de Veículos, Posto de Revenda de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, Estação de Rádio Base de Telefonia Celular, Banco/caixas eletrônicos, Patrimônio Cultural, denominados pela COURB de especiais, porque além se submeterem às normas para uso não residencial, se obrigam a atender dispositivos legais específicos.
- Os Equipamentos de Impacto, definidos no Plano Diretor, cujo licenciamento é precedido de apresentação de relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, para audiência pública.

As relações de documentos para cada tipo de serviço, bem como as respectivas normas específicas estão disponíveis no site da EMURB e na COURB/DIURB.

8. Qual a documentação necessária para pedido de autorização de construção de muro divisório?

A construção de muro divisório não carece de autorização da Prefeitura. Entretanto o muro frontal deve ser chanfrado na esquina, ter altura máxima de 2,00m, podendo chegar a 2,20m em área de serviço. (artigo X. 16 do Código de Obras – Lei 13/66).

HABITE-SE

1. Qual a documentação necessária para pedido de HABITE-SE?

ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS → HABITE-SE).

2. Qual a documentação necessária para se obter a regularização de edificação executada sem licença?

ADQUIRIR, DE ACORDO COM O USO, NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS).

CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

1. Qual a documentação necessária para pedido de Certidão de Uso e Ocupação do Solo?

ADQUIRIR, DE ACORDO COM O USO, NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS):

- CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA EMPREENDIMENTO DE USO RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL.
- VIABILIDADE DE IMPLANTAÇÃO/CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA POSTO ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS.

- VIABILIDADE DE IMPLANTAÇÃO/CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA POSTO ARMAZENAMENTO E REVENDA DE GLP – GÁS LIQUEFEITO DE PETRÓLEO.
- CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DRETRIZES PARA PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO.

DEMARCAÇÃO

1. Como conseguir a demarcação de um imóvel e qual a documentação necessária?

- O interessado comparece à Coordenadoria de Controle Urbano, preenche o requerimento modelo (disponível na COURB e no site da EMURB), que deve ser assinado pelo proprietário do imóvel ou pelo procurador; paga a taxa prévia, anexa os documentos necessários ao protocolo de pedido de Certidão de Demarcação:

ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ CERTIDÃO DE DEMARCAÇÃO).

DESMEMBRAMENTO

1. Quais os critérios para efetuar desmembramento de um lote?

- O desmembramento será efetuado e autorizado mediante termo de aprovação quando atender às exigências do Código de Urbanismo e do Plano Diretor para a zona e macrozona onde se situe, (normas disponíveis no site da EMURB e na COURB).
- Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba, lote, ou área remanescente com aproveitamento do sistema viário existente, sem que implique na abertura ou prolongamento de novas vias e logradouros públicos (Art. 193 do Plano Diretor).
- Lote - Fração de terreno com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública oficial, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos e com superfície inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados), destinado a receber edificação (Inciso VIII. Art. 7º do Plano Diretor);

2. Qual a documentação necessária para desmembramento de lote?

ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO DE LOTE).

3. Qual a documentação necessária para desmembramento de gleba (área > 40.000m²)?

ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO DE GLEBA (ÁREA MAIOR 40.000,00 m²).

LOTEAMENTO

Quem pretender lotear um terreno, deverá preliminarmente requerer à prefeitura (COURB/EMURB), diretrizes (certidão de uso e ocupação do solo) para elaboração do projeto ou submeter um anteprojeto à Análise Prévia (normas disponíveis na COURB e no site da EMURB).

1. Qual a documentação necessária para análise prévia de loteamento?

ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO/DIRETRIZES/ANUÊNCIA PRÉVIA-LOTEAMENTO/PARCELAMENTO VINCULADO/DESMEMBRAMENTO COM ARRUAMENTO.

2. Qual a documentação necessária para Aprovação ou Alvará de loteamento?

ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ ALVARÁ DE OBRAS E TERMO DE COMPROMISSO AUTORIZATIVO DE REGISTRO – LOTEAMENTO/ PARCELAMENTO VINCULADO/ DESMEMBRAMENTO COM ARRUAMENTO).

3. Qual a documentação necessária para se obter o Termo de verificação de Obras?

-ADQUIRIR NA COURB (DIURB/EMURB) OU NO SITE DA EMURB (RELAÇÕES DE DOCUMENTOS PARA PROTOCOLO DE PROCESSOS→ TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS (TVO) LOTEAMENTO/PARCELAMENTO VINCULADO/ ARRUAMENTO DE DESMEMBRAMENTO).

NOTIFICAÇÃO E MULTAS

1. Como proceder em casos de notificação e multa referente à obra irregular?

O infrator deve comparecer à Divisão de Atendimento da COUR/DIURB/EMURB, com a notificação e/ou auto de infração, além da defesa, se couber, para as orientações e medidas necessárias (infrações urbanísticas, penalidades e multas, disponíveis na COURB/DIURB e no site da EMURB em “NORMAS DE LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA – INFRAÇÕES URBANÍSTICAS – PENALIDADES”.

LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL

1. Como localizar a zona de determinado imóvel?

O interessado, de posse dos dados do imóvel (rua, nº., quadra, loteamento, bairro, pontos de referência), deve comparecer à Divisão de Atendimento da COURB/DIURB/EMURB, para efetuar a referida localização com base em mapa da cidade, onde estão lançadas as macrozonas definidas pelo Plano Diretor (anexo I - Lei Complementar 042/2000) e as zonas estabelecidas no código de urbanismo (Lei 19/66) bem como na Lei 604/78.

As macrozonas e zonas também constam no site da EMURB (**mapas**→**zoneamento**) em PDF.