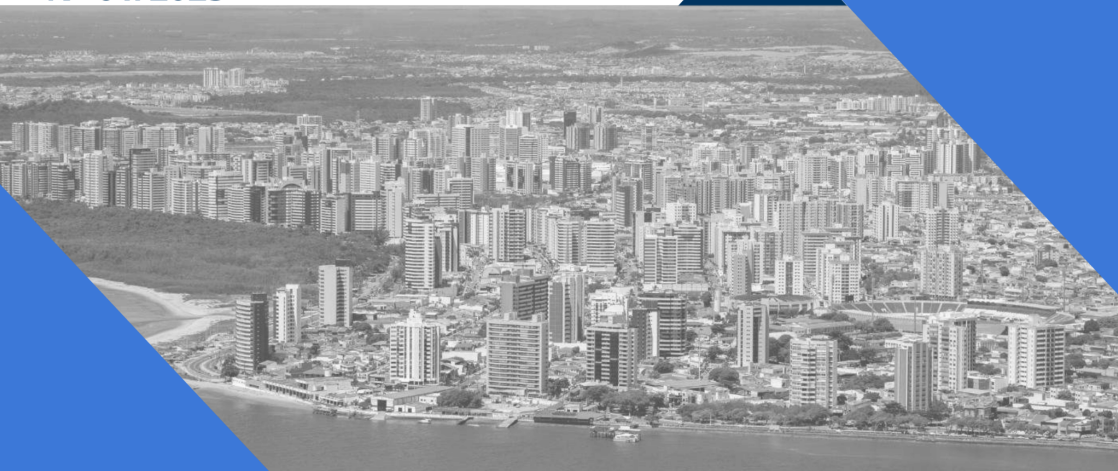


# INSTRUÇÃO TÉCNICA

## Nº 01/2023



**EMURB**  
EMPRESA MUNICIPAL DE OBRAS E ORGANIZAÇÃO



PREFEITURA DE  
**ARACAJU**  
Proteger a vida e cuidar da cidade

1ª Edição  
2023



## **FICHA TÉCNICA**

Edvaldo Nogueira Filho  
*Prefeito*

Antônio Sérgio Ferrari Vargas  
*Presidente da Emurb e Secretário da Secretaria Municipal de Infraestrutura*

Avilé Campos Dantas  
*Diretor de Urbanismo*

Ederson Zucolotto  
*Coordenador de Urbanismo*

### **Equipe Técnica**

Valéria Di Barmont Duarte  
*Arquiteta e Urbanista - Coordenadora*

Aline Sampaio Melo  
*Arquiteta e Urbanista*

Catharina Nunes Cruz  
*Arquiteta e Urbanista*

Michelle Siqueira Fontes  
*Arquiteta e Urbanista*

Sálvio Aragão Almeida Junior  
*Engenheiro Civil*

Joyce Bomfim Costa  
*Estagiária de Arquitetura e Urbanismo*

Luana dos Santos Lima  
*Estagiária de Arquitetura e Urbanismo*

### **Colaboradores**

Corpo Técnico da COURB/EMURB

# SUMÁRIO

<b>1. Apresentação</b>	<b>6</b>
<b>2. O que é licenciamento urbanístico?</b>	<b>6</b>
<b>3. O licenciamento digital</b>	<b>7</b>
3.1. Quais Serviços Disponíveis?	8
<b>4. O que observar antes de iniciar os projetos</b>	<b>9</b>
<b>5. Alvará de Construção</b>	<b>10</b>
5.1. O Alvará de Construção - Edificações	10
5.2. O Alvará de Construção – Loteamento	13
5.3. A Renovação de Alvará de Construção	15
5.4. A Substituição de Alvará de Construção (Alteração de Projeto)	15
<b>6. Anuências</b>	<b>16</b>
6.1. Anuência Prévia - Edificações	16
6.2. Anuência Prévia - Loteamento	17
<b>7. Autorizações</b>	<b>18</b>
7.1. Autorização de Demolição	18
7.2. Autorização de Obras de Infraestrutura	19
7.3. Autorização de Terraplenagem	21
7.4. Autorização de Reparos Gerais	21
7.5. Autorização de Reparos Gerais de Acessibilidade	22
7.6. Autorização de Instalação de Estação de Rádio Base - ERB	23
7.7. Autorização de Instalação de Parklet	24
<b>8. Certidões</b>	<b>25</b>
8.1. Certidão de Uso e Ocupação do Solo	25
8.2. Certidão de Laudo de Vistoria	26
8.3. Certidão de Adequação Urbanística	27
8.4. Certidão de Demolição	29
8.5. Certidão de Retificação de Endereço	30
8.6. Certidão de Regularização de Loteamento	30
8.7. Certidão de Habite-se	31



<b>9. Declarações</b>	<b>33</b>
9.1. Declaração de Conclusão	33
9.2. Declaração de Instalação de Estação de Rádio Base (ERB)	33
9.3. Declaração de Revenda de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP)	34
9.4. Declaração de Número de Porta	35
<b>10. Termos</b>	<b>35</b>
10.1 Termo de Verificação de Obras (TVO)	35
10.2. Termo de Demarcação	36
10.3 Termo de Desmembramento de Gleba (> 40.000 m <sup>2</sup> )	37
10.4 Termo de Desmembramento de Lote (≤ 40.000 m <sup>2</sup> )	38
10.5 Termo de Remembramento	38
10.6 Termo de Remembramento com Desmembramento	39
10.7 Termo de Permissão de Uso de Espaço Público	40
<b>11. Outros</b>	<b>41</b>
11.1. Defesa de Notificação (Auto de Infração)	41
11.2 Denúncias	41
<b>12. Licenças Prévias</b>	<b>41</b>
12.1. Aprovação do Projeto de Drenagem	41
12.2. Aprovação do Projeto de Iluminação de Vias	42
12.3. Aprovação ou Documento de Inexigibilidade do COMAER	42
12.4. Declaração de Conformidade dos Depósitos de Resíduos	42
12.5. Documentação Corpo de Bombeiros	43
12.5.1 Certificado de Aprovação de Projeto (Alvará de construção)	43
12.5.2 Atestado de Regularidade (Habite-se e Adequação Urbanística)	43
12.6. Licença Ambiental	44
12.7. Licença Vigilância Sanitária	44
12.8. Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)	45
12.9. Viabilidade Técnica para Abastecimento de Água	45
12.10. Viabilidade Técnica para Esgotamento Sanitário	46
12.11. Viabilidade Técnica para Fornecimento de Energia Elétrica	46
<b>13. Infraestrutura</b>	<b>46</b>





13.1. Drenagem Pluvial	46
13.1.1. Orientações Gerais	47
13.1.2. Aprovação do Projeto de Drenagem	48
13.2. Iluminação de Vias	49
<b>14. Projeto Legal de Arquitetura</b>	<b>50</b>
14.1 Legislação aplicável	51
14.2 Peças Gráficas	54
14.2.1 Planta de Localização	54
14.2.2 Planta de Situação	56
14.2.3 Planta de Implantação	58
14.2.4 Plantas Baixas	60
14.2.5 Cortes Esquemáticos	62
14.2.6 Fachada	63
14.2.7 Detalhamento Específicos	63
14.2.7.1 Detalhamento de Acessibilidade	63
14.2.8 Memorial Descritivo	64
14.2.9 Relatório Fotográfico	67
14.3 Elementos Gráficos	67
14.3.1 Folha de Rosto	68
14.3.2 Carimbo	69
14.3.3 Espaços Reservados	70
14.3.4 Quadro dos Índices Urbanísticos	72
14.3.4.1 Calculando os Índices Urbanísticos	77
14.3.5 Quadro das Vagas de Estacionamento	78
<b>15. Projeto de Parcelamento do Solo</b>	<b>80</b>
15.1. Peças Gráficas para Parcelamento do Solo	80
15.1.1. Planta de Localização para Loteamento	80
15.1.2. Planta do Partido Urbanístico para Loteamento	81
15.1.3. Planta de Demarcação	82
15.1.4. Planta de Desmembramento	83
15.1.5. Planta de Remembramento	85



15.1.6. Planta de Remembramento/Desmembramento	87
15.1.7. Memorial Descritivo	90
15.2. Elementos Gráficos	91
15.2.1. Quadro de Áreas para Loteamento	91
15.2.2. Quadro de Poligonal	92

## 1. Apresentação

Esta Instrução Técnica tem o objetivo de orientar os requerentes reunindo por tópicos as principais informações técnicas do licenciamento urbanístico no município de Aracaju. Com este material, todos poderão entender como funcionam as principais etapas de licenciamento, assim como esclarecer diversas dúvidas.

## 2. O que é licenciamento urbanístico?

Conforme estabelecido pelas Leis Municipais, todo parcelamento, construção ou reforma na cidade deve ser aprovada pela Prefeitura Municipal de Aracaju, com o objetivo de cumprir todo o procedimento de licenciamento da forma legal e correta. Esse processo de aprovação chama-se licenciamento urbanístico.

No licenciamento urbanístico é possível a obtenção de alvarás, anuências, autorizações, certidões, declarações e termos. O processo é coordenado pela Empresa Municipal de Obras e Urbanização - EMURB, no entanto, dependendo da obra, há a necessidade de encaminhar o projeto a outros órgãos.

Cada projeto exige um tipo de aprovação específica, que depende do local onde ele será construído, de sua finalidade (residencial, comércio, serviços, etc), entre outros. Por isso, antes de iniciar o pedido de licenciamento à Prefeitura, deve-se fazer uma pesquisa sobre qual tipo de imóvel pode ser construído no terreno, verificando a legislação vigente.

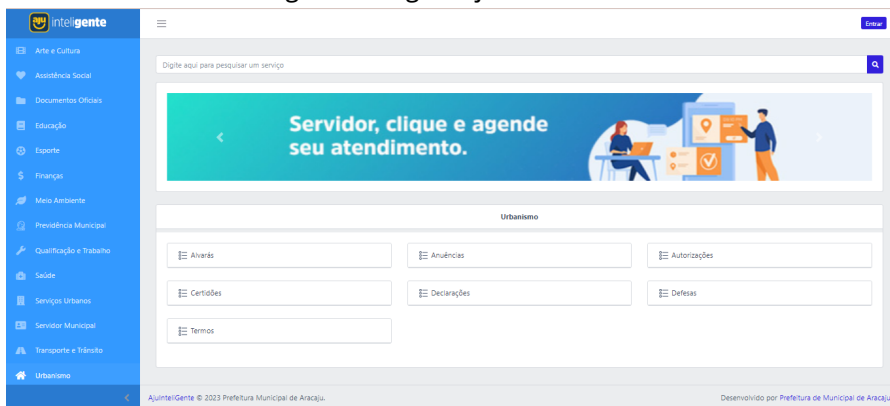


- Os imóveis são fiscalizados e podem ser multados se houver alguma irregularidade.
- As obras não licenciadas podem ser notificadas e embargadas. A legislação é criteriosa e tem o objetivo de garantir que todos os imóveis sejam confortáveis e seguros para ser habitados ou utilizados.

### 3. O licenciamento digital

A plataforma web [AjulInteligente](#) digitaliza os serviços prestados pela Prefeitura. Para utilizar esta plataforma é necessário cadastramento usando um email válido, número de celular, CPF e uma senha.

Figura 1 - Página AjulInteliGente.



Esta ferramenta possibilita que todos os cidadãos protocolam a qualquer momento e acompanhem em tempo real, os processos de licenciamento de competência da EMURB. O Licenciamento Digital foi criado para substituir os processos físicos.

O responsável pelo protocolo do processo para efeitos desta instrução técnica, denomina-se Requerente, este poderá ser o proprietário do imóvel, procurador, responsável técnico envolvido no processo ou locatário resguardado por meio legal.



- Em casos de espólio o pai, mãe, cônjuge e filhos do proprietário (herdeiros), com a apresentação do atestado de óbito e documentos do requerente RG/CNH ou certidão de casamento, para verificar o vínculo com o proprietário falecido, ou o inventariante com homologação judicial (não basta juntar mera petição). E no caso do requerimento ser efetuado por procurador, deverá apresentar a procuração fornecida pelo filho, pais, cônjuge ou inventariante e a cópia autenticada de seus documentos RG/CNH ou certidão de casamento.

### 3.1. Quais Serviços Disponíveis?

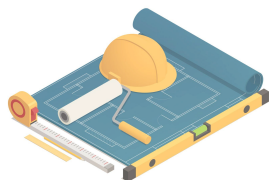
Na plataforma AjulInteligente estão disponíveis 30 serviços para licenciamento urbanístico:

#### Serviços Disponíveis na Plataforma

Alvarás	Alvará de Construção - Edificações
	Alvará de Construção - Loteamento
	Renovação de Alvará de Construção
	Substituição de Alvará de Construção / Alteração de Projeto
Anuências	Anuência Prévia - Edificações
	Anuência Prévia - Loteamentos
Autorizações	Autorização de Demolição
	Autorização de Obras de Infraestrutura
	Autorização de Terraplenagem
	Autorização de Reparos Gerais
	Autorização de Reparos Gerais de Acessibilidade
	Autorização para Instalação de Estação de Rádio Base - ERB
	Autorização para Instalação de Parklets
Certidões	Certidão de Uso e Ocupação do Solo
	Certidão de Laudo de Vistoria
	Certidão de Adequação Urbanística
	Certidão de Demolição
	Certidão de Retificação de Endereço e Número

	Certidão de Regularização de Loteamento
	Certidão de Habite-se
Declarações	Declaração de Conclusão
	Declaração de Instalação de Estação de Rádio Base - ERB
	Declaração de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP
	Declaração de Número de Porta
Termos	Termo de Verificação de Obras (TVO) - Loteamento
	Termo de Demarcação
	Termo de Desmembramento de Gleba - maior 40.000 m <sup>2</sup>
	Termo de Desmembramento de Lote - até 40.000 m <sup>2</sup>
	Termo de Remembramento
	Termo de Remembramento / Desmembramento
	Termo de Permissão de Uso de Espaço Público
Outros	Defesa de Notificação / Auto de Infração
	Denúncias

#### 4. O que observar antes de iniciar os projetos



A legislação de uso e ocupação do solo e parcelamento estabelece diferentes restrições em função do tipo de atividade a ser desenvolvida e a zona de uso onde está localizado o imóvel.

Através da [Consulta Prévia](#) é possível verificar informações importantes para a obra, como a zona de ocupação, a classificação viária, os índices urbanísticos, recuos e afastamentos mínimos estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

No desenvolvimento do projeto deverão ser observados todas legislações urbanísticas vigentes, seja na esfera municipal, estadual

e/ou federal, bem como as normas técnicas, decretos e leis de acessibilidade, legislação ambiental, sanitária, combate a incêndio, aeroportuária e outras que se fizerem necessárias.

O usuário deve ter em mãos todas as licenças prévias que envolvam a emissão do Ato Administrativo solicitado conforme lista de documentos necessários em extensão PDF para realizar o upload no sistema. Essa documentação dependerá da atividade e do porte do empreendimento.

## 5. Alvará de Construção

### 5.1. O Alvará de Construção - Edificações

É o documento que licencia a execução de obras relativas a projetos novos em terrenos vazios ou com benfeitorias. A seguir, os documentos necessários para cada uso:

---

#### **Uniresidencial**

---

Requerimento devidamente preenchido;

Nos casos de Pessoa Jurídica (exceção para procuração pública), é necessário apresentar documento (constituição/última alteração) da empresa (Requerimento de Empresa Individual, Contrato Social, Estatuto Social, etc) e, para os casos de Sociedade Anônima, Entidade, etc., apresentar, também, Ata de Eleição vigente - cópia simples. Quaisquer destes documentos apresentados devem estar devidamente registrados no órgão competente;

---

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Projeto Arquitetônico Legal completo da edificação, exceto para os imóveis até 200 m<sup>2</sup> que exigem apenas as plantas de localização e situação (válido apenas para pessoa física);

---



---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos da autoria de projeto e da execução de obras;

---

Se imóvel tombado, declarado de interesse cultural, ou no entorno destes, e/ou situado na poligonal do Centro Histórico de Aracaju, conforme lei complementar nº 42/2000, apresentar autorização do órgão competente que possui a salvaguarda;

---

Para os casos de acréscimo e reforma, apresentar documento que comprove a regularidade da edificação existente (Habite-se ou averbação na Matrícula, Certidão de Regularização ou Certidão de Existência), se for o caso.

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Nos casos de Pessoa Jurídica (exceção para procuração pública), é necessário apresentar documento (constituição/última alteração) da empresa (Requerimento de Empresa Individual, Contrato Social, Estatuto Social, etc) e, para os casos de Sociedade Anônima, Entidade, etc., apresentar, também, Ata de Eleição vigente - cópia simples. Quaisquer destes documentos apresentados devem estar devidamente registrados no órgão competente;

---

**Multiresidencial  
Não Residencial  
ou Misto**

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Projeto Arquitetônico legal completo da edificação;

---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos da autoria de projeto e da execução de obras;

---

Se imóvel tombado, declarado de interesse cultural, ou no entorno destes, e/ou situado na poligonal do Centro Histórico de Aracaju, conforme lei complementar nº

---





---

42/2000, apresentar autorização do órgão competente que possui a salvaguarda;

---

Para os casos de acréscimo e reforma, apresentar documento que comprove a regularidade da edificação existente (Habite-se ou averbação na Matrícula, Certidão de Regularização ou Certidão de Existência), se for o caso;

---

Se enquadrado como equipamento de impacto, apresentar Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente-SEMA;

---

Se necessário, conforme regulamentação do Comando Aéreo Regional – COMAER, apresentar Autorização ou Documento de Inexigibilidade do COMAER;

---

Se o empreendimento estiver enquadrado na Instrução Técnica N° 01/2021 ou legislação vigente, apresentar Certificado de Aprovação de Projeto emitido junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Sergipe;

---

Licença Ambiental válida ou Dispensa de Licença emitida pela SEMA, quando for o caso;

---

Projeto de sinalização viária, se for o caso;

---

Declaração de Conformidade dos Depósitos de Resíduos emitido pela EMSURB, quando for o caso;

---

Projeto de drenagem pluvial, quando for o caso;

---

Comprovação da infra-estrutura local ou se for o caso declaração das respectivas concessionárias: ENERGISA (energia) e DESO (água/esgoto);

---

Parecer Técnico Conclusivo da Vigilância Sanitária, quando for o caso.

---

O Alvará de Construção da edificação tem validade de 2 (dois) anos, podendo ser renovada de acordo com art. 21 e § 3º da Lei Complementar n° 17/1995.





- Quando tratar-se de acréscimo e reforma, se a edificação existente não atender a legislação vigente, deverá adequar a edificação totalmente.
- O Alvará de Construção deverá permanecer no local da obra, bem como as plantas dos Projetos licenciados (art. 40 da Lei Complementar nº 43/2000).
- O projeto de sinalização viária será encaminhado pela Emurb a SMTT para sua aprovação.
- Processo poderá ser encaminhado para parecer jurídico quando situado em área com ação civil pública.

## 5.2 O Alvará de Construção – Loteamento

É o documento que licencia a divisão de uma área de terras em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e implantação de infraestrutura mínima definida em lei. A seguir, os documentos necessários:

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Nos casos de Pessoa Jurídica (exceção para procuração pública), é necessário apresentar documento (constituição/última alteração) da empresa (Requerimento de Empresa Individual, Contrato Social, Estatuto Social, etc) e, para os casos de Sociedade Anônima, Entidade, etc., apresentar, também, Ata de Eleição vigente - cópia simples. Quaisquer destes documentos apresentados devem estar devidamente registrados no órgão competente;

---

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos da autoria de projeto e da execução de obras;

---

Plantas conforme Anteprojeto (Anuência Prévia) aprovado;

---

Projeto urbanístico completo;

---

---

Memorial Descritivo apresentando a área e os serviços de infraestrutura a serem oferecidos no loteamento;

---

Projeto da rede de energia aprovada pela Energisa;

---

Projeto da rede de iluminação pública aprovado pela Emurb;

---

Projeto da rede de abastecimento de água aprovado pela Deso;

---

Projeto de sinalização viária aprovado pela SMTT;

---

Projeto da rede de drenagem pluvial completo aprovado pelo Departamento de Licenciamento de Obras e Infraestrutura da Emurb;

---

Licença Ambiental válida emitida pela SEMA;

---

Documentos para liberação de Termo de Compromisso autorizativo de registro do loteamento: orçamento, cronograma de execução referente às obras de infraestrutura com a duração de 4 (quatro) anos; instrumento de garantia apresentando valor e cronograma dos serviços a concluir; laudo de avaliação executado por profissional especialista em avaliação e perícias de engenharia acompanhada da respectiva ART/RRT, referente aos lotes ofertados como garantia.

---

O Alvará de Construção de Loteamento tem validade de 4 (quatro) anos, podendo ser renovada de acordo com art. 12 Parágrafo Único e art. 18 inciso V da Lei Federal nº 6766/1979.



- Se o licenciamento ambiental exigir EIA/RIMA, caberá apresentar Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, conforme especificações do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju.
- Será firmado Termo de Compromisso autorizando o registro e a averbação da garantia das obras de infraestrutura.
- Apresentar escritura registrada do loteamento, dos lotes em garantia e das áreas públicas doadas ao município no prazo de até 180 dias para loteamentos acima de 40.000 m<sup>2</sup> e de até 60 dias para os demais.
- Processo poderá ser encaminhado para parecer jurídico quando situado em área com ação civil pública.

### 5.3. A Renovação de Alvará de Construção

É a solicitação para ampliação da data de validade do Alvará de Construção, desde que a obra não tenha sido iniciada e o alvará esteja dentro do prazo de validade. A seguir, os documentos necessários para cada uso.

<b>Uniresidencial</b>	Requerimento devidamente preenchido; Alvará de Construção dentro do prazo de validade.
<b>Multiresidencial</b>	Requerimento devidamente preenchido;
<b>Não residencial</b>	Alvará de Construção dentro do prazo de validade;
<b>ou Misto</b>	Licenças solicitadas no Alvará de Construção válidas.

O Alvará de Construção tem validade de 2 (dois) anos, podendo ser renovada de acordo com art. 21 e § 3º da Lei Complementar nº 17/1995.



- Caso o Alvará de Construção esteja vencido, caberá protocolar um novo processo de Alvará de Construção.
- A renovação de Alvará de Construção só será concedida se a legislação na época da aprovação não tiver sido alterada.

### 5.4. A Substituição de Alvará de Construção (Alteração de Projeto)

É a solicitação de alteração no projeto anteriormente aprovado no processo de Alvará de Construção, desde que esteja dentro da validade do alvará e antes do habite-se definitivo. Deve ser mantido o uso do projeto original. A seguir, os documentos necessários:

Requerimento devidamente preenchido;  
Alvará de Construção dentro do prazo de validade;  
Projeto Arquitetônico (aprovado pela Prefeitura Municipal de Aracaju) que se pretende alterar;

---

Projeto Arquitetônico com as alterações;

---

Memorial descritivo das alterações do projeto;

---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos pela autoria do projeto e execução de obras (se houver alteração na área construída);

---

Se a alteração do projeto modificar itens analisados nas licenças emitidas no alvará de construção, deverão ser apresentadas as respectivas retificações.

---



- Caso o Alvará de Construção esteja vencido, caberá protocolar um novo processo de Alvará de Construção.
- Nenhuma alteração no projeto pode ser executada sem a substituição do Alvará de Construção.

## 6. Anuências

### 6.1. Anuência Prévia - Edificações

Consiste no atestado de conformidade do projeto arquitetônico com as legislações em vigor. Esse documento não autoriza a construção. A seguir, os documentos necessários:

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Nos casos de Pessoa Jurídica (exceção para procuração pública), é necessário apresentar documento (constituição/última alteração) da empresa (Requerimento de Empresa Individual, Contrato Social, Estatuto Social, etc) e, para os casos de Sociedade Anônima, Entidade, etc., apresentar, também, Ata de Eleição vigente - cópia simples. Quaisquer destes documentos apresentados devem estar devidamente registrados no órgão competente;

---

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

Projeto Arquitetônico legal completo da edificação, exceto para os imóveis de uso uniresidencial até 200 m<sup>2</sup> que exigem apenas as plantas de localização e situação;

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos pela autoria do projeto;

Projeto de sinalização viária, se for o caso;

Para os casos de acréscimo e reforma, apresentar documento que comprove a regularidade da edificação existente (Habite-se ou averbação na Matrícula, Certidão de Regularização ou Certidão de Existência), se for o caso.

---



- Quando tratar-se de acréscimo e reforma, se a edificação existente não atender a legislação vigente deverá adequar a edificação totalmente à legislação.
- O projeto de sinalização viária será encaminhado pela Emurb a SMTT para sua aprovação.

## 6.2. Anuência Prévia - Loteamento

Documento emitido para atestar que o loteamento apresentado em projeto atende a legislação, mas não tem licença para iniciar a execução da obra.

---

Requerimento devidamente preenchido;

Nos casos de Pessoa Jurídica (exceção para procuração pública), é necessário apresentar documento (constituição/última alteração) da empresa (Requerimento de Empresa Individual, Contrato Social, Estatuto Social, etc) e, para os casos de Sociedade Anônima, Entidade, etc., apresentar, também, Ata de Eleição vigente - cópia simples. Quaisquer destes documentos apresentados devem estar devidamente registrados no órgão competente;

---

---

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos pela autoria do projeto;

---

Projeto urbanístico atendendo diretrizes da Certidão de Uso e Ocupação do Solo;

---

Memorial Descritivo apresentando a área e os serviços de infraestrutura a serem oferecidos no loteamento;

---

Projeto de sinalização viária;

---

Projeto da rede de drenagem pluvial completo;

---

Licença Ambiental válida emitida pela SEMA.

---



- A anuência prévia é necessária para o protocolo do Alvará de Construção de Loteamento.
- O projeto de sinalização viária será encaminhado pela Emurb a SMTT para sua aprovação.

## 7. Autorizações

### 7.1. Autorização de Demolição

É a autorização para demolir uma edificação.

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

Planta de localização;

---

Se imóvel tombado, declarado de interesse cultural, ou no entorno destes, e/ou situado na poligonal do Centro Histórico de Aracaju, conforme lei complementar nº

---

---

42/2000, apresentar Autorização do Órgão competente que possui a salvaguarda;

---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos para atividade de execução de demolição.

---

A Autorização tem validade de 01 (um) ano.



## 7.2. Autorização de Obras de Infraestrutura

É a autorização para início, reforma ou ampliação de obras de rede de telefonia, rede elétrica, canalização de gás ou de água e esgoto, por parte de concessionárias públicas ou privadas, que se utilizam ou venham a utilizar de áreas de domínio público.

---

	Requerimento devidamente preenchido;
	Planta com todo o trajeto da implantação da tubulação/fiação com a dimensão do mesmo, através de cotas ou estaqueamento;
	Planta de localização (com trajeto da obra);
Obras Públicas e/ou Concessionárias	Contrato e ordem de serviço da empresa que executará a obra (se for o caso);
	Orçamento da obra proposta pela concessionária utilizando o programa Orse, Sinapi, ou equivalente;
	Projeto de sinalização para intervenção da via aprovado pela SMTT e ofício de aprovação;
	Declaração das demais concessionárias informando sobre existência ou ausência de interferência: a) Rede de água e esgoto (DES); b) Rede de telefonia; c) Rede de gás (Sergás); d) Rede de energia elétrica (Energisa);

---



Obras Privadas (Pessoa Jurídica)	Requerimento devidamente preenchido;
	Alvará de Construção;
	Projeto aprovado pela concessionária cuja a obra pertence: a) DESO (rede de esgotamento sanitário ou abastecimento de água); b) SEMA (esgoto tratado a ser lançado na rede de drenagem); c) EMURB (rede de drenagem); d) SERGÁS (abastecimento de gás); e) SMTT (obras em vias); f) ENERGISA (rede de energia elétrica);
	Planta de localização (com trajeto da obra);
	Contrato e ordem de serviço da empresa que executará a obra (se for o caso);
	Orçamento da obra proposta pela concessionária utilizando o programa Orse, Sinapi, ou equivalente;
Projeto de sinalização para intervenção da via aprovado pela SMTT e ofício de aprovação;	
Declaração das demais concessionárias informando sobre existência ou ausência de interferência: a) Rede de água e esgoto (DESO); b) Rede de telefonia; c) Rede de gás (Sergás); d) Rede de energia elétrica (Energisa).	

A Autorização tem validade de 02 (dois) anos.



- Na **Autorização de Obras de Infraestrutura**, quando **obras iniciais** (gás, abastecimento de água, esgoto, telefonia, energia e/ou drenagem) será cobrada taxa de 0,5% do valor de orçamento da obra ou o valor referente à taxa de vistoria, considerando o maior valor entre essas duas opções.

### 7.3. Autorização de Terraplenagem

É a autorização para início dos serviços de movimentação de terra.

Terraplenagem	Requerimento devidamente preenchido;
	Memorial Descritivo;
	Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);
	Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);
	Projeto com Planta de Localização, levantamento topográfico, cortes do terreno original e movimentação;
	Contrato e ordem de serviço da empresa que executará a obra (se for o caso);
	Orçamento da obra proposta pela concessionária utilizando o programa Orse, Sinapi, ou equivalente;
Licença Ambiental válida ou Dispensa de Licença emitida pela SEMA, quando for o caso.	

A Autorização tem validade de 02 (dois) anos.



### 7.4. Autorização de Reparos Gerais

É a autorização para execução de pequenas reformas, desde que sem modificação de sua forma externa no que diz respeito a seus elementos essenciais, sem alteração de uso e sem aumento de área.

Requerimento devidamente preenchido;
Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);
Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Memorial Descritivo do empreendimento, apresentando a descrição das intervenções que serão realizadas no imóvel;

---

No caso de Condomínio, a escritura registrada e inscrição cadastral devem ser da unidade do síndico ou de representante eleito, cabendo ainda apresentação da Ata aprovando os serviços;

---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos quando os serviços incluírem: **a)** revisão de instalações hidrossanitárias; **b)** revisão de instalações elétricas; **c)** revisão estrutural; **d)** instalação de hidrômetros individuais em condomínio; **e)** execução de laje > 25,00m<sup>2</sup>;

---

No caso de reparos de uma unidade (apartamento), deverá apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de todos os profissionais técnicos dos serviços a serem realizados.

---

A Autorização tem validade de 02 (dois) anos.



## 7.5. Autorização de Reparos Gerais de Acessibilidade

É a autorização para execução de pequenas reformas, desde que sem modificação de sua forma externa no que diz respeito a seus elementos essenciais, sem alteração de uso e sem aumento de área, exclusivamente para atender quanto à acessibilidade.

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

Memorial Descritivo do empreendimento, apresentando a descrição das intervenções que serão realizadas no imóvel;

No caso de Condomínio, a escritura registrada e inscrição cadastral devem ser da unidade do síndico ou de representante eleito, cabendo ainda apresentação da Ata aprovando os serviços;

Projeto de adequação de acessibilidade;

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos pela adequação de acessibilidade.

---

A Autorização tem validade de 02 (dois) anos.



## **7.6. Autorização de Instalação de Estação de Rádio Base - ERB**

É a autorização para instalação de estações rádio-base.

---

Requerimento devidamente preenchido;

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

Projeto contendo planta de localização e planta de situação com área locada, quadro de áreas, especificações técnicas de todos os elementos da Estação Rádio Base de acordo com os parâmetros previstos na legislação vigente;

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos da autoria de projeto e execução de obras;

---



---

Licença da Anatel;

---

Licença Ambiental emitida pela Sema;

---

Se necessário, conforme regulamentação do Comando Aéreo Regional - COMAER, apresentar Autorização ou Documento de Inexigibilidade do COMAER;

---

Contrato de locação para imóvel alugado;

---

No caso de Condomínio, a escritura registrada e inscrição cadastral devem ser da unidade do síndico ou de representante eleito, cabendo ainda apresentação da Ata aprovando os serviços;

---

Apresentar autorização de instalação emitida pela Emsurb quando situado em área pública.

---

A Autorização tem validade de 02 (dois) anos.



## 7.7 Autorização de Instalação de Parklet

É o documento emitido pela Emurb após a análise e aceitação do projeto de implantação do Parklet. A seguir, os documentos necessários:

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

RG e CPF do responsável, nos casos de Pessoa Jurídica (exceção para procuração pública), é necessário apresentar documento (constituição/última alteração) da empresa (Requerimento de Empresa Individual, Contrato Social, Estatuto Social, etc) e, para os casos de Sociedade Anônima, Entidade, etc., apresentar, também, Ata de Eleição vigente - cópia simples. Quaisquer destes documentos apresentados devem estar devidamente registrados no órgão competente;

---

Projeto Arquitetônico legal completo do Parklet;

---

---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos da autoria de projeto e da execução de obras;

---

Memorial descritivo;

---

Se situado na testada de imóvel tombado, declarado de interesse cultural, ou no entorno destes, e/ou situado na poligonal do Centro Histórico de Aracaju, conforme lei complementar nº 42/2000, apresentar autorização do órgão competente que possui a salvaguarda;

---



- Deverá ser consultado o Manual de Parklets do município de Aracaju.

## 8. Certidões

### 8.1. Certidão de Uso e Ocupação do Solo

É o documento elaborado, a partir de informações fornecidas pelo requerente, que informa os parâmetros urbanísticos, licenças necessárias e a viabilidade de implantação do empreendimento requerido em um determinado terreno.

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Número da inscrição cadastral - IPTU;

---

Planta de localização;

---

Memorial Descritivo do empreendimento, apresentando a descrição das atividades que serão exercidas no imóvel.

---



- Quando o empreendimento estiver localizado em áreas sem lotes definidos é necessário apresentar um levantamento cadastral do terreno georreferenciado.

## 8.2. Certidão de Laudo de Vistoria

É utilizada para assegurar o tempo de vida útil dos componentes e detectar problemas, falhas ou riscos que podem prejudicar a edificação.

---

Laudo de Vistoria Técnica em modelo padrão emitido pela Emurb das condições de conservação da edificação em atendimento à Lei Municipal nº.2.765/99 atestando que a edificação se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança;

---

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos referentes ao Laudo de Vistoria;

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Se o imóvel tiver elevador e/ou gerador deverá apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de todos os profissionais técnicos responsáveis pela manutenção dos equipamentos;

---

Edificações de uso multifamiliar >4 pavimentos com alvenaria estrutural, deverão apresentar declaração do responsável técnico quanto a vistoria de todas as unidades residenciais;

---

Declaração de conclusão dos serviços executados especificados no laudo de vistoria com a respectiva anotação de responsabilidade técnica responsável pela nova vistoria.

---

Deve ser apresentado novo Laudo de Vistoria Técnica a cada 05 (cinco) anos.





- Quando notificado, expirado o prazo de 60 (sessenta) dias será aplicado auto de infração com aplicada multa diária de 50 UFIR (Lei nº. 2.765/99).
- Quando da declaração de conclusão dos serviços especificados no laudo de vistoria, todas as ART de manutenção devem estar válidas.

### 8.3. Certidão de Adequação Urbanística

É o ato administrativo que visa a possibilidade de averbação de construções existentes irregulares que possam ser toleradas pela municipalidade com emissão de:

- **Certidão de Regularização:** durante o processo de adequação urbanística, declara que o interessado conseguiu adequar integralmente a edificação ou obra aos padrões urbanísticos em vigor.
- **Certidão de Existência:** durante o processo de adequação urbanística, atesta que a obra ou edificação serão adequadas parcial e gradativamente aos padrões urbanísticos em vigor e declara que a edificação, em desacordo, pode ser tolerada pela municipalidade.

A seguir, os documentos necessários:

---

Requerimento devidamente preenchido;

Nos casos de Pessoa Jurídica (exceção para procuração pública), é necessário apresentar documento (constituição/última alteração) da empresa (Requerimento de Empresa Individual, Contrato Social, Estatuto Social, etc) e, para os casos de Sociedade Anônima, Entidade, etc., apresentar, também, Ata de Eleição vigente - cópia simples. Quaisquer destes documentos apresentados devem estar devidamente registrados no órgão competente;

---

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---



---

Projeto Arquitetônico Legal contendo o levantamento cadastral do imóvel;

---

Memorial descritivo;

---

Apresentar Laudo de Vistoria das condições de manutenção do imóvel , atendendo especificação do modelo estabelecido (Lei Municipal nº 2765/99);

---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos (Levantamento Cadastral e Laudo de Vistoria);

---

Se necessário, conforme regulamentação do Comando Aéreo Regional – COMAER, apresentar Autorização ou Documento de Inexigibilidade do COMAER;

---

Atestado de Regularidade emitido junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Sergipe;

---

Se imóvel tombado, declarado de interesse cultural, ou no entorno destes, e/ou situado na poligonal do Centro Histórico de Aracaju, conforme lei complementar nº 42/2000, apresentar Autorização do Órgão competente que possui a salvaguarda;

---

Comprovação da infra-estrutura local ou se for o caso declaração das respectivas concessionárias: EMSURB (acondicionamento de lixo) e EMURB (drenagem);

---

Comprovante da ENERGISA quanto ao fornecimento de energia elétrica, e da Deso quanto ao abastecimento de água;

---

Licença Ambiental válida ou dispensa de licença emitida pela SEMA, quando for o caso;

---

Alvará Sanitário ou Termo de Inspeção emitido pela Vigilância Sanitária, quando for o caso;

---

Obra original de valor artístico de artista previamente inscrito na Prefeitura Municipal de Aracaju, se condicionado no alvará de construção, conforme lei municipal 2683 de 29 de dezembro de 1998;

---

---

No caso de Certidão de Existência, o proprietário deverá apresentar declaração que irá enquadrar o imóvel em posterior reforma conforme legislação vigente.

---



- Caso a obra tenha sido executada com licença, mas em desacordo com o projeto aprovado deverá apresentar comprovante para redução da aplicação da outorga.
- O imóvel que recebe a Certidão de Existência se compromete em qualquer intervenção futura a se adequar a legislação vigente, não sendo possível uma nova Certidão de Existência.
- Processo poderá ser encaminhado para parecer jurídico quando situado em área com ação civil pública.

#### **8.4. Certidão de Demolição**

É a comprovação da demolição de uma edificação.

---

Requerimento devidamente preenchido;

Nos casos de Pessoa Jurídica (exceção para procuração pública), é necessário apresentar documento (constituição/última alteração) da empresa (Requerimento de Empresa Individual, Contrato Social, Estatuto Social, etc) e, para os casos de Sociedade Anônima, Entidade, etc., apresentar, também, Ata de Eleição vigente - cópia simples. Quaisquer destes documentos apresentados devem estar devidamente registrados no órgão competente;

---

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Autorização da EMURB para demolição, se for caso.

---

## 8.5. Certidão de Retificação de Endereço

É o documento emitido quando existem divergências quanto ao número de porta, logradouro público e/ou bairro.

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU).

---

## 8.6. Certidão de Regularização de Loteamento

É o ato administrativo que regulariza o loteamento existente, construído sem a devida licença ou em desacordo com o projeto aprovado, respeitando as dimensões mínimas de lotes exigidas na legislação pertinente.

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

Nos casos de Pessoa Jurídica (exceção para procuração pública), é necessário apresentar documento (constituição/última alteração) da empresa (Requerimento de Empresa Individual, Contrato Social, Estatuto Social, etc) e, para os casos de Sociedade Anônima, Entidade, etc., apresentar, também, Ata de Eleição vigente - cópia simples. Quaisquer destes documentos apresentados devem estar devidamente registrados no órgão competente;

---

Projeto Arquitetônico Legal contendo o levantamento cadastral do loteamento;

---

Memorial Descritivo;

---

Declaração das respectivas concessionárias quanto à implantação dos Serviços de Infraestrutura;

---

---

Projeto da rede de iluminação pública aprovado pela Emurb;

---

Projeto da rede de drenagem implantado para regularização junto ao Departamento de Licenciamento de Obras e Infraestrutura da EMURB;

---

Declaração de conclusão da SEMA.

---



- Processo poderá ser encaminhado para parecer jurídico quando situado em área com ação civil pública.
- Caso o loteamento apresente medidas em desacordo com a legislação vigente, o processo de regularização só será possível por meio da Reurb.

### 8.7. Certidão de Habite-se

Documento que atesta a habitabilidade da edificação que obteve previamente o alvará de construção e solicitou o habite-se dentro do prazo de validade do alvará.

---

<b>Uso Uniresidencial</b>	Requerimento devidamente preenchido;
	Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);
	Alvará de Construção;
	Projeto Arquitetônico aprovado;
	Memorial Descritivo;
	Declaração da EMURB quanto à interligação de sistema de drenagem quanto ao escoamento correto de águas pluviais do terreno edificado, se exigida no Alvará de Construção.
<b>Multiresidencial Não residencial ou Misto</b>	Requerimento devidamente preenchido;
	Escritura registrada do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);
	Alvará de Construção;
	Projeto Arquitetônico aprovado;
	Memorial descritivo;

---

---

Projeto de drenagem aprovado se condicionado no Alvará de Construção;

---

Declaração da ENERGISA quanto ao fornecimento de energia elétrica, quando for o caso;

---

Licença Ambiental válida ou dispensa de licença emitida pela SEMA, quando for o caso;

---

Alvará Sanitário ou Termo de Inspeção emitido pela Vigilância Sanitária, quando for o caso;

---

Declaração de conformidade dos depósitos de resíduos emitido pela EMSURB, quando for o caso;

---

Declaração da Deso quanto ao abastecimento de água potável, quando for o caso;

---

Declaração de Habite-se emitido pela SMTT, quando for o caso;

---

Atestado de Regularidade emitido junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Sergipe;

---

Obra original de valor artístico de artista previamente inscrito na Prefeitura Municipal de Aracaju, se condicionado no alvará de construção, conforme lei municipal 2683 de 29 de dezembro de 1998, quando for o caso;

---

E outros documentos, quando condicionado no alvará de construção.



- Se solicitado HABITE-SE parcial deverá apresentar planta demarcando as etapas para emissão do HABITE-SE.
- Processo poderá ser encaminhado para parecer jurídico quando situado em área com ação civil pública.

## 9. Declarações

### 9.1. Declaração de Conclusão

É um documento que atesta que o empreendimento atendeu a conclusão dos serviços. Estes serviços podem ser a conclusão de um termo de compromisso, das obras de infraestrutura, de reparos gerais ou de reparos gerais de acessibilidade.

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Cópia do documento original Termo de Compromisso, da Autorização de Obras de Infraestruturas, Autorização de Reparos Gerais ou Autorização de Reparos de Acessibilidade;

---

Memorial com relatório fotográfico comprovando a execução das obras ou da interligação do sistema;

---

Documentação que comprove o atendimento às recomendações técnicas elencadas no Termo de Compromisso ou na Autorização de obras de Infraestrutura.

---

### 9.2. Declaração de Instalação de Estação de Rádio Base (ERB)

É o documento emitido para atestar que a estação rádio-base teve sua instalação concluída.

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

Projeto contendo planta de localização e planta de situação com área locada, quadro de áreas, especificações técnicas de todos os elementos da Estação Rádio Base de acordo com os parâmetros previstos na legislação vigente;

---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de

---



---

Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos;

---

Licença da Anatel;

---

Licença Ambiental válida ou dispensa de licença emitida pela SEMA, quando for o caso;

---

Se necessário, conforme regulamentação do Comando Aéreo Regional – COMAER, apresentar Autorização ou Documento de Inexigibilidade do COMAER;

---

Contrato de locação para imóvel alugado;

---

No caso de Condomínio, a escritura registrada e inscrição cadastral devem ser da unidade do síndico ou de representante eleito, cabendo ainda apresentação da Ata aprovando os serviços;

---

Apresentar autorização para instalação de estações rádio-base, e projeto aprovado se for o caso;

---

Apresentar autorização de instalação emitida pela Emsurb quando situado em área pública.

---

### **9.3. Declaração de Revenda de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP)**

Atesta que o empreendimento atende as recomendações técnicas e legais estabelecidas para o uso, sem efeitos de averbação, nos pontos de revenda localizados em assentamentos subnormais, invasões e loteamentos irregulares ou clandestinos, devidamente consolidados.

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Documento que comprove a posse do imóvel;

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Projeto Arquitetônico Legal contendo o levantamento cadastral do imóvel;

---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de

---

---

Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos;

---

Atestado de Regularidade emitido junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Sergipe.

---



- Caso não se enquadre em assentamentos subnormais (invasões e loteamentos irregulares ou clandestinos) deverá protocolar como Certidão de Adequação Urbanística.
- Na planta de situação e planta baixa, representar área da plataforma e o perímetro de construções dentro do terreno.

#### **9.4. Declaração de Número de Porta**

Documento que informa a numeração de porta sem fins de averbação.

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Escritura registrada do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão).

---

### **10. Termos**

#### **10.1 Termo de Verificação de Obras (TVO)**

É o documento emitido pela Emurb após a conclusão das obras de divisão do terreno e infraestrutura em loteamento. Ele serve para comprovar que a empresa responsável pelo loteamento cumpriu todas as condicionantes previstas quando o empreendimento foi planejado e autorizado pela Prefeitura. A seguir, os documentos necessários:

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Escritura registrada do loteamento e dos lotes ofertados em garantia;

---



---

Alvará de Construção do projeto urbanístico, memorial descritivo e termo de compromisso firmado com a Emurb;

---

Projeto da rede de energia aprovada pela Energisa;

---

Projeto da rede de Iluminação pública aprovado pela Emurb ;

---

Projeto da rede de abastecimento de água aprovado pela Deso;

---

Projeto de sinalização viária aprovado pela SMTT;

---

Planta da rede de drenagem pluvial aprovada para o atesto do Departamento de Licenciamento de Obras e Infra-estrutura da EMURB, quanto à conclusão das obras de drenagem pluvial;

---

Declaração das respectivas concessionárias quanto à conclusão de todos os serviços de infraestrutura;

---

Declaração de conclusão da SEMA.

---



- Processo poderá ser encaminhado para parecer jurídico quando situado em área com ação civil pública.

## 10.2. Termo de Demarcação

É a revisão do limite físico de um lote ou gleba visando a definição conforme situação “in loco” dos limites existentes.

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Imóvel com área superior a 5.000 m<sup>2</sup> ou que constitua polígono irregular, apresentar levantamento topográfico em DWG e PDF, memorial descritivo e ART/RRT/TRT do levantamento topográfico.

---



- Terreno inscrito no Patrimônio da União, sem registro, apresentar a Certidão de Inscrição de Ocupação.

### 10.3 Termo de Desmembramento de Gleba (> 40.000 m<sup>2</sup>)

É o documento emitido quando se realiza a subdivisão de uma gleba em dois ou mais lotes aproveitando as vias existentes. A seguir, os documentos necessários:

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Planta de desmembramento georreferenciado em DWG e PDF;

---

Memorial Descritivo com as dimensões das áreas;

---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos do levantamento topográfico.

---

O Termo tem prazo para averbação em cartório de 180 dias, de acordo com Art. 186 da Lei 42/2000 – PDDU.



- No caso de ser necessário arruamentos ou para acesso à área verde, serão objeto de Alvará de Construção de Loteamento e de exigências quanto a serviços de infraestrutura conforme previsto na Lei federal 6766/79 (art. 18 e 22).

## 10.4 Termo de Desmembramento de Lote ( $\leq 40.000 \text{ m}^2$ )

É a subdivisão de um lote em dois ou mais lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes. A seguir, os documentos necessários:

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Certidão de inteiro teor do imóvel atualizada (até 90 dias da data de emissão);

---

Número de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Planta do desmembramento georreferenciada em DWG e arquivo PDF;

---

Memorial descritivo;

---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos do levantamento topográfico;

---

O Termo tem prazo para averbação em cartório de 60 dias, de acordo com Art. 186 da Lei 42/2000 – PDDU.



- Se existirem edificações averbadas em escritura cabe representar em planta específica as respectivas projeções nas áreas resultantes, os afastamentos para as divisas e taxas de ocupação, caso o imóvel apresente inadequações urbanísticas devido ao desmembramento o processo será indeferido.

## 10.5 Termo de Remembramento

É o procedimento administrativo destinado a realizar a união de dois ou mais lotes contíguos para formação de um único lote maior. A seguir, os documentos necessários:

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Certidões de inteiro teor dos imóveis atualizadas (até 90 dias da data de emissão);

---

Números de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Planta do remembramento georreferenciada em DWG e arquivo PDF;

---

Memorial descritivo das áreas de origem conforme a matrícula do imóvel, bem como à área lembrada;

---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos do levantamento topográfico.

---

≤40.000 m<sup>2</sup>: O Termo tem prazo para averbação em cartório de 60 dias, de acordo com Art. 186 da Lei 42/2000 – PDDU.

>40.000 m<sup>2</sup>: O Termo tem prazo para averbação em cartório de 180 dias, de acordo com Art. 186 da Lei 42/2000 – PDDU.



## 10.6 Termo de Remembramento com Desmembramento

É o procedimento administrativo destinado a realizar o remembramento e o desmembramento da mesma área em um único processo. A seguir, os documentos necessários:

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Certidões de inteiro teor dos imóveis atualizadas (até 90 dias da data de emissão);

---

Números de Inscrição Cadastral do imóvel (IPTU);

---

Planta do remembramento/desmembramento georreferenciada em PDF e arquivo DWG;

---

Memorial descritivo;

---

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de

---

---

Responsabilidade Técnica - TRT de todos os responsáveis técnicos do levantamento topográfico.

---

≤40.000 m<sup>2</sup>: O Termo tem prazo para averbação em cartório de 60 dias, de acordo com Art. 186 da Lei 42/2000 – PDDU.

>40.000 m<sup>2</sup>: O Termo tem prazo para averbação em cartório de 180 dias, de acordo com Art. 186 da Lei 42/2000 – PDDU.



- Se existirem edificações averbadas em escritura cabe representar em planta específica as respectivas projeções nas áreas resultantes, os afastamentos para as divisas e taxas de ocupação, caso o imóvel apresente inadequações urbanísticas devido ao desmembramento o processo será indeferido.

## 10.7 Termo de Permissão de Uso de Espaço Público

É o documento emitido pela Emurb após a instalação do Parklet. A seguir, os documentos necessários:

---

Requerimento devidamente preenchido;

RG e CPF do responsável, nos casos de Pessoa Jurídica (exceção para procuração pública), é necessário apresentar documento (constituição/última alteração) da empresa (Requerimento de Empresa Individual, Contrato Social, Estatuto Social, etc) e, para os casos de Sociedade Anônima, Entidade, etc., apresentar, também, Ata de Eleição vigente - cópia simples. Quaisquer destes documentos apresentados devem estar devidamente registrados no órgão competente;

---

Projeto Arquitetônico legal completo do Parklet aprovado;

---

Memorial descritivo;

---

O termo tem validade de 02 (dois) anos, poderá ser renovada por igual período, de forma sucessiva, até que haja solicitação formal de remoção do parklet.





- Deverá ser consultado o Manual de Instalação de Parklets do município de Aracaju.
- Para renovação deverá ser solicitado um novo Termo de Permissão de Espaço Público.

## 11. Outros

### 11.1. Defesa de Notificação (Auto de Infração)

---

Requerimento devidamente preenchido;

---

Cópia do auto de infração;

---

Defesa.

---

### 11.2 Denúncias

Uma construção irregular pode resultar, sem dúvidas, em muitos problemas, dessa forma disponibilizamos o serviço de denúncias onde a Prefeitura irá averiguar e tomar as medidas necessárias para a regularização da situação em questão. Para isso, disponibilizamos alguns canais de denúncia por meio do perfil da Emurb no Instagram [@emurb\\_aju](#) e pelo telefone (79) 3179-1619 da nossa assessoria de comunicação.

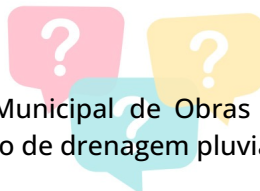


- Neste destino são realizados denúncias de: obras irregulares, materiais na via pública, construção que prejudica o imóvel vizinho, invasão de área pública, calçadas irregulares, rampa obstruídas e outros que se assemelham dentro da temática do licenciamento urbanístico.

## 12. Licenças Prévias

### 12.1. Aprovação do Projeto de Drenagem

É o documento emitido pela Empresa Municipal de Obras e Urbanização - EMURB que certifica que o projeto de drenagem pluvial está de acordo com as normas.



**Quem precisa apresentar:** edificações com área de projeção horizontal maior que 300 m<sup>2</sup>.

**Órgão responsável:** Empresa Municipal de Obras e Urbanização - EMURB.

### **12.2. Aprovação do Projeto de Iluminação de Vias**

É o documento emitido pela Empresa Municipal de Obras e Urbanização - EMURB que certifica que o projeto de iluminação está de acordo com as normas.

**Quem precisa apresentar:** loteamentos e empreendimentos multiresidenciais com vias internas.

**Órgão responsável:** Empresa Municipal de Obras e Urbanização - EMURB.

### **12.3. Aprovação ou Documento de Inexigibilidade do COMAER**

É o documento emitido pelo Comando da Aeronáutica - COMAER, onde o projeto da edificação é sujeito à análise sob os aspectos de uso do espaço aéreo nacional, utilizando-se os parâmetros estabelecidos na Portaria N° 1425/GC3/20 da Aeronáutica e em norma complementar.

**Quem precisa apresentar:** empreendimentos com gabarito de altura exigidos pela Portaria N° 1425/GC3/20 da Aeronáutica e suas atualizações.

**Órgão responsável:** Comando da Aeronáutica - COMAER.

### **12.4. Declaração de Conformidade dos Depósitos de Resíduos**

É o documento emitido pela Empresa Municipal de Serviços Urbanos sobre a viabilidade da implantação dos depósitos para

condicionamento e armazenamento dos resíduos sólidos, orgânicos e inorgânicos.

**Quem precisa apresentar:** edificação de uso residencial que apresentar área de construção igual ou superior a 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), ou possuir mais de 03 (três) unidades autônomas, edificação de uso não residencial ou misto que apresentar área de construção igual ou superior a 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e edificações com atividades geradoras de Resíduos de Serviço de Saúde - RSS, conforme resolução, RDC 306/2004, da Agência Nacional de Vigilância Sanitária - ANVISA.

**Órgão responsável:** Empresa Municipal de Serviços Urbanos - EMSURB.



## 12.5. Documentação Corpo de Bombeiros

### 12.5.1 Certificado de Aprovação de Projeto (Alvará de construção)

É o documento emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Sergipe que certifica que o projeto de combate a incêndio apresentado atende as exigências contidas nas normas de segurança contra incêndio e pânico em vigor no Estado de Sergipe.

### 12.5.2 Atestado de Regularidade (Habite-se e Adequação Urbanística)

É o documento emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Sergipe que atesta que a edificação atende as exigências contidas nas normas de segurança contra incêndio e pânico em vigor no Estado de Sergipe.

**Quem precisa apresentar:** as edificações enquadradas da Instrução Técnica N° 01/2021 do Corpo de Bombeiros Militar de Sergipe.

**Órgão responsável:** Corpo De Bombeiros Militar De Sergipe.



## 12.6. Licença Ambiental

É ato administrativo pelo qual a Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMA - estabelece as condições, restrições e medidas de controle ambiental que deverão ser obedecidas pelo empreendedor, pessoa física ou jurídica, para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras dos recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou aquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.

**Quem precisa apresentar:** os empreendimentos e atividades considerados efetiva ou potencialmente causadores de poluição, bem como os capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, definidos em Lei e/ou em outros instrumentos normativos cabíveis, conforme estabelece a Resolução CMMA nº 011 de 21 de dezembro de 2021 e demais legislações pertinentes.

**Órgão responsável:** Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMA.

## 12.7. Licença Vigilância Sanitária

É o documento emitido pela Vigilância Sanitária (Parecer Técnico Conclusivo, Termo Inspeção e Alvará Sanitário) em que é avaliado o projeto básico de arquitetura e o funcionamento de estabelecimentos regulados pela Rede de Vigilância Sanitária e Ambiental de Aracaju.

**Quem precisa apresentar:** as atividades, a partir da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, inseridas na instrução normativa nº 16, de 26 de abril de 2017 - Anvisa, onde classifica os graus de risco para fins de licenciamento sanitário.

**Órgão responsável:** Secretaria Municipal de Saúde - Rede de Vigilância Sanitária e Ambiental.

## 12.8. Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)

É um documento que contempla os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente nas áreas circunvizinhas, de forma a permitir avaliação das diferenças entre as condições existentes e as advindas da implantação desses empreendimentos e atividades.

O Estatuto da Cidade descrito na Lei Federal de n.º 10.257/2001 que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana de modo a organizar e controlar o uso do solo. Como instrumento de trabalho para avaliação prévia dos empreendimentos visando evitar que sua instalação ou atividades possam causar impacto negativo, sem a previsão da infra-estrutura correspondente, o RIV é a principal ferramenta de planejamento e gestão pública que proporciona o equilíbrio dos interesses de acordo com a legalidade.

**Quem precisa apresentar:** os empreendimentos classificados no Art. 208 da Lei Complementar nº 042 de 06 de outubro de 2000.

**Órgão responsável:** Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMA.

## 12.9. Viabilidade Técnica para Abastecimento de Água

É o documento emitido pela Companhia de Saneamento de Sergipe - DESO a respeito da viabilidade de abastecimento de água.

**Quem precisa apresentar:** empreendimentos multiresidenciais.

**Órgão responsável:** Companhia de Saneamento de Sergipe - DESO.

## 12.10. Viabilidade Técnica para Esgotamento Sanitário

É o documento emitido pela Companhia de Saneamento de Sergipe - DESO a respeito da viabilidade de esgotamento sanitário.

**Quem precisa apresentar:** empreendimentos multiresidenciais.

**Órgão responsável:** Companhia de Saneamento de Sergipe - DESO.

## 12.11. Viabilidade Técnica para Fornecimento de Energia Elétrica

É o documento emitido pela Energisa a fim de atestar a viabilidade técnica para fornecimento de energia elétrica.

**Quem precisa apresentar:** empreendimentos multiresidenciais.

**Órgão responsável:** Energisa Sergipe.

## 13. Infraestrutura

Durante o processo do licenciamento urbanístico poderá ser solicitado a aprovação dos projetos de infraestrutura de drenagem pluvial e iluminação de vias.

### 13.1. Drenagem Pluvial

Estabelece as condições administrativas e técnicas mínimas a serem observadas para a obtenção de Diretrizes para Projetos de Drenagem Pluvial - DPD, e Aprovação de Projetos de Drenagem Pluvial - APD. Aplica-se à implantação de empreendimentos que demandem derivação (interferências e usos) de recursos hídricos superficiais ou subterrâneos.





- Todos os estudos e projetos devem ser desenvolvidos em concordância com o **Manual de Drenagem para Rodovias (DNIT)**, **Manual de Hidrologia Básica para Estruturas de Drenagem (DNIT)**, NBR 10844/89 - Instalações prediais de águas pluviais, diretrizes para projetos de drenagem pluvial elaborado pelo DLOI, todas as normativas e legislações subsequentes.

### 13.1.1. Orientações Gerais

- As Diretrizes para Projetos de Drenagem Pluvial são realizadas junto com a certidão de Uso Do Solo;
- Os Projetos de Drenagem Pluvial deverão ser apresentados no processo de alvará de obras quando não houver mais pendências urbanísticas. Devem contemplar a captação das águas de todos os pavimentos, perfis de todas as vias internas, tubulações, detalhes das caixas de passagens, poços de visitas e bocas de lobo, indicando o lançamento final das águas, devendo estar assinados pelo projetista e pelo proprietário do imóvel;
- Os levantamentos topográficos (planialtimétricos) deverão conter a poligonal da área em questão com os níveis de informação (layers) separados de acordo com a natureza temática (hidrografia, rodovias, toponímia, cotas, lotes, ruas, meio fio, etc.) e estarem georreferenciados em formato DWG;
- Não será permitido lançamento da tubulação pelo eixo da via pública com diâmetros inferiores a 400 mm e também execução de caixas e poços de visitas nos passeios públicos;
- Todos os estudos desenvolvidos para a implantação do empreendimento relacionados com os usos e interferências em recursos hídricos devem ter como responsável técnico um profissional, uma empresa ou uma instituição habilitada para a sua execução, obrigando-se o usuário a manter em seu poder o respectivo documento de responsabilidade técnica, bem como toda documentação produzida, apresentando ao Departamento de

Obras e Infraestrutura - DLOI/Emurb durante fiscalizações ou quando solicitado.

### 13.1.2. Aprovação do Projeto de Drenagem

Para aprovação do projeto de drenagem deve apresentar documentação, projeto e memorial contendo:

Documentação	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT do projeto de drenagem.
Projeto de Drenagem (PDF e DWG)	Planta baixa por pavimento com indicação dos condutores horizontais, verticais e o lançamento final;
	Planta de cobertura dos tubos de queda e áreas de contribuição.
	Detalhamento das caixas de passagem, poços de visita, tubos de queda, etc.
Memorial Descritivo	Em projetos urbanísticos apresentar perfil das vias com a rede de drenagem implantada contendo as cotas dos PV's e tubulações.
	Nome do proprietário;
	Tipo do serviço;
	Localização;
	Tipo de uso;
	Área do terreno (m <sup>2</sup> );
	Área construída por pavimento (m <sup>2</sup> );
	Área total construída (m <sup>2</sup> );
	Área de projeção horizontal;
Metodologia de cálculo utilizada;	
Memória de cálculo dos condutores verticais e horizontais.	



- O projeto de Drenagem Pluvial deve ser apresentado separadamente do projeto de Esgotamento Sanitário.

## 13.2. Iluminação de Vias

Estabelece as condições administrativas e técnicas mínimas a serem observadas para a Aprovação de Projeto de Iluminação de Vias. Aplica-se à implantação de empreendimentos abertos ou fechados com abertura de vias (públicas ou privadas).

Documentação	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT do Projeto Luminotécnico; Arquivo digital da curva .IES das luminárias projetadas;
Projeto de Iluminação	Representação da via, com passeios, pistas de rolamento, canteiros, ciclovias e etc., com suas respectivas cotas; Locação dos postes de iluminação projetados e existentes, com a indicação da luminária projetada
Memorial Descritivo	Nome do proprietário;
	Tipo do serviço;
	Localização;
	Tipo de uso;
	Área do terreno (m <sup>2</sup> );
	Área total construída (m <sup>2</sup> );
	Características da via (classificação e dimensões dos passeios, pistas de rolamento, canteiros, ciclovias e etc.)
	Características do Sistema de Iluminação projetado e/ou existente com: <b>a)</b> Distância entre postes; <b>b)</b> Altura do ponto de luz; <b>c)</b> Luminária do poste; <b>d)</b> Inclinação do braço extensor; <b>e)</b> Pendor do ponto de luz; <b>f)</b> Distância entre o

poste e a pista de rolagem; **g)** Comprimento do braço extensor.

Características da luminária com: **a)** tipo de distribuição; **b)** potência; **c)** eficiência luminosa (lumens/watt); e **d)** curva fotométrica.



- A elaboração do projeto deve atender as normas estabelecidas na NBR-5101;
- As informações sobre classificação da via, temperatura de cor da luminária e outras pertinentes ao sistema de iluminação, podem ser obtidas no Setor de Iluminação Pública da Emurb.

## 14. Projeto Legal de Arquitetura



Também conhecido como Projeto de Prefeitura, trata-se de um documento composto por peças gráficas como plantas de localização, situação, implantação, plantas baixas, cortes e fachadas que apresentam as informações técnicas necessárias ao licenciamento urbanístico.

Para sua elaboração é fundamental a contratação de um profissional responsável técnico a fim de que a edificação fique de acordo com a legislação e com as expectativas de quem quer construir. Esse profissional deverá apresentar Anotação/Registro/Termo de Responsabilidade Técnica (ART/RRT/ TRT) relativa ao projeto arquitetônico apresentado.

Para garantir a legibilidade do projeto os desenhos deverão ser legíveis, sem informações repetidas e compatibilizados, devendo atentar-se para o tamanho das fontes, espessura das linhas e a escala dos desenhos, observando o estabelecido pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) relativas a desenho técnico.

Nesta seção serão apontados os **requisitos mínimos** de representação do projeto legal de arquitetura, devendo ser

representado em projeto as informações que comprovem o atendimento à legislação vigente.

### 14.1 Legislação aplicável

Conjunto de normas, decretos, leis e outros que se fazem necessários para a aprovação do projeto Legal de Arquitetura.

---

Legislação Urbanística	<b>Lei Complementar Nº 42, de 4 de outubro de 2000</b> - institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU).
	<b>Lei Complementar Nº 43, de 26 de dezembro de 2000</b> - institui o Código de Obras do Município de Aracaju.
	<b>Lei Complementar Nº 44, de 26 de dezembro de 2000</b> - institui o Código de Urbanismo do Município de Aracaju.

---

Leis Específicas	<b>Lei Complementar Nº 165, de 20 de dezembro de 2017</b> - estabelece regras e procedimentos para a adequação urbanística no Município de Aracaju, e dá providências correlatas.
	<b>Lei Municipal Nº 2524, de 09 de setembro de 1997</b> - dispõe sobre o armazenamento de botijões de gás liquefeito de petróleo (GLP).
	<b>Lei Municipal Nº 2529, de 17 de setembro de 1997</b> - regulamenta a instalação de posto de abastecimento e serviços de veículos no município de Aracaju e dá outras providências.

---

Leis Específicas	<b>Lei Municipal Nº 5547, de 22 de dezembro de 2022</b> - dispõe sobre o procedimento para licenciamento, cadastramento e comunicação de instalação de infraestrutura de suporte para Estação Transmissora de Radiocomunicação, e dá providências correlatas.
	<b>Lei Municipal Nº 5404, de 21 de outubro de 2021</b> - fica estabelecida a criação de “parklets” no município de Aracaju, e dá outras providências.

---





Acessibilidade

---

**ABNT NBR 9050/2020** - acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

---

**ABNT NBR 16537/2016** - acessibilidade – sinalização tátil no piso – diretrizes para elaboração de projetos de instalação.

---

**ABNT NBR NM 313** - elevadores de passageiros.

---

**ABNT NBR ISO 9386-1** - plataformas para pessoas com mobilidade reduzida.

---

**Lei Nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000** - estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

---

**Lei Federal Nº 13.146, de 6 de julho de 2015** - institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

---

**Lei Municipal Nº 1687, de 27 de março DE 1991** - dispõe de acesso adequado às pessoas com deficiência.

---

**Lei Municipal Nº 4444 de 16 de outubro de 2013** - estabelece normas de acessibilidade para a cidade de Aracaju e dá outras providências.

---

**Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004** - normas gerais e critérios básicos para a promoção de acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência e com mobilidade reduzida. (obs: este decreto determina que o atendimento seja conforme as normas da ABNT).

---

**Decreto Federal Nº 9404, DE 11 de junho de 2018** - dispõe sobre a reserva de espaços e assentos em teatros, cinemas, auditórios, estádios, ginásios de esporte, locais de espetáculos e de conferências e similares para pessoas com deficiência.

---

**Decreto Federal Nº 9405, de 11 de junho de 2018** - Dispõe sobre o tratamento diferenciado, simplificado e favorecido às microempresas e às empresas de pequeno porte.

---



Trânsito

---

**Decreto Federal Nº 9296, de 1º de março de 2018** - acessibilidade em hotéis, pousadas e estruturas similares.

**Decreto Federal Nº 9451, de 26 de julho de 2018** - acessibilidade em hotéis, pousadas e estruturas similares.

---

**Lei Municipal Nº 3685-N, de 13 de março de 2009** - estabelece a obrigatoriedade de estacionamento de bicicletas e dá outras providências.

---

**Lei Municipal Nº 4679, de 17 de agosto de 2015** - dispõe sobre a obrigatoriedade de estabelecimentos comerciais que especifica oferecerem espaço para instalação de pontos de táxi e dá providências correlatas.

---

**Resolução Nº 973, de 18 de julho de 2022** - institui o Regulamento de Sinalização Viária.

---

**Resolução Nº 738, de 6 de setembro de 2018** - estabelece os padrões e critérios para a instalação de travessia elevada para pedestres em vias públicas.

---

**Resolução Nº 965, de 17 de maio de 2022** - define e regulamenta as áreas de segurança e de estacionamentos específicos de veículos.

---



- É importante salientar que poderá ser exigida informações não constantes nesta instrução, de forma a comprovar o atendimento a alguma legislação específica.
- Dentro do licenciamento urbanístico poderá ser solicitado projeto de sistema viário, drenagem pluvial e iluminação.

## 14.2 Peças Gráficas

Elementos gráficos necessários ao licenciamento urbanístico de edificações e parcelamento do solo. Após atendimento do projeto, deverá apresentar o projeto completo com assinatura do proprietário e responsável técnicos envolvidos.



- Para finalização do processo e emissão do ato administrativo é necessário que todas as peças gráficas analisadas estejam assinadas digitalmente pelo responsável do imóvel (proprietário, procurador ou locatário resguardado por meio legal) e respectivos responsáveis técnicos.
- Ao assinar os projetos o arquivo deverá ser fornecido em formato PDF editável.

### 14.2.1 Planta de Localização

A **planta de localização** ([Figura 2](#)) deverá permitir a localização do lote e deverá conter, no mínimo:

---

Escala 1:5000, ou outra compatível com a identificação de, no mínimo, uma via arterial ou principal de acordo com classificação do PDDU;

---

Orientação do norte verdadeiro;

---

Identificação do perímetro do lote dentro da malha urbana com identificação das vias;

---

Em caso de estacionamento vinculado, representar a localização do estacionamento dentro de um raio de 300 m, tendo como o centro o terreno a ser licenciado.

---

Denominação e escala.

---

Figura 2 - Planta de Localização.





- Os elementos gráficos apresentados serão detalhados em tópico específico.
- O desenho pode ser apresentado em imagem satélite, desde que resguardadas as informações mínimas solicitadas acima.

### 14.2.2 Planta de Situação

A **planta de situação** ([Figura 3](#)) apresenta informações sobre o terreno e a edificação. Deve constar a cobertura com a projeção da edificação na escala 1:200 ou outra compatível, demonstrando os itens:

	Orientação do terreno em relação ao norte verdadeiro;
	Medidas totais e parciais do lote (cotar todos os vértices do terreno) com seus respectivos confrontantes, conforme número de porta e/ou título de propriedade atualizado;
	A projeção da edificação ou das edificações dentro do lote com dimensões perimetrais e totais;
	Representação da projeção dos pavimentos e dos elementos que se projetam para fora da edificação com os respectivos afastamentos;
Planta de Situação	Afastamentos da edificação cotados perpendicularmente em relação às divisas, distância em relação à(s) outra(s) edificação(ões) porventura existentes no lote e distâncias de faixas non aedificandi e de domínio;
	Estabelecer linhas de recuos e afastamentos;
	Indicação de legenda quando for acréscimo e/ou reforma, usando as cores: amarelo - a demolir, vermelho - a construir e preto - a manter;
	Indicação, com cotas, dos acessos de pedestres, veículos e outros que se façam necessários, assim como as áreas de circulação de pedestres e circulação interna de veículos, bem como áreas de manobras;
	Indicação e cotas, quando presente, dos seguintes itens construtivos: marquises, pérgulas, beirais, sacadas e afins, piscinas, rebaixamento de guia e outros.

---

Indicação das vagas de estacionamento e pátios de carga e descarga, especificando as vagas especiais (para pessoas idosas e com deficiência), quando for o caso;

[Quadro de vagas de estacionamento](#) quando for o caso;

Na existência de mezanino ele deverá constar no quadro de áreas logo após a área do pavimento em que está situado;

Representação de equipamentos e mobiliários urbanos na testada do empreendimento, como: postes, rebaixamento de calçada, faixa de pedestre, ponto de ônibus, árvores e arbustos, entre outros. Na sua ausência apresentar nota informando que na testada do empreendimento não existe mobiliário e/ou equipamento urbano;

Indicação das áreas permeáveis com a representação da área;

[Quadro de áreas;](#)

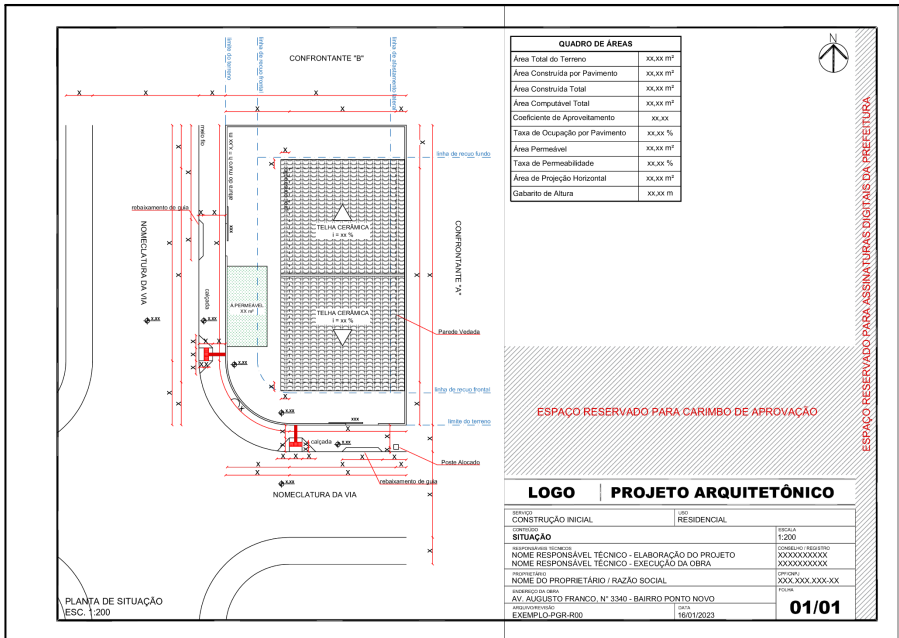
Denominação e escala.

---



- Casos as medidas ou área do terreno encontradas in loco sejam diferentes da escritura deverá ser solicitado documento equivalente (demarcação, remembramento e/ou desmembramento).

Figura 3: Planta de Situação.



Abrir arquivo



- Na existência de pavimento superior indicar o perímetro da área devidamente cotado e identificado.
- O modelo da planta de situação acima é referente à um modelo para processos de alvará de construção uniresidenciais com área total construída de até 200 m<sup>2</sup> e Adequação Urbanística com área até 250 m<sup>2</sup>, o requerente deve observar os requisitos mínimos para casa processo.

### 14.2.3 Planta de Implantação

Para projetos em que não é possível a visualização da planta baixa de todo o terreno com a(s) edificação(ões) e seus respectivos acessos na escala de 1:75 ou outra compatível, deve ser elaborada uma **planta de implantação** informando:



Planta de  
Implantação

---

Indicação do pavimento de acesso;

---

Indicação da(s) projeção(ões) da(s) cobertura(s);

---

Planta do terreno cotada;

---

Cotas totais da obra;

---

Cotas de locação da(s) edificação(ões)/afastamentos (amarração);

---

Indicação, com cotas gerais, dos acessos de pedestres, veículos, pátios de carga e descarga e outros que se façam necessários, assim como as áreas de circulação de pedestres, circulação interna de veículos e áreas de manobras;

---

Indicação, quando presente, dos seguintes itens construtivos: marquises, pérgulas, beirais, sacadas e afins, piscinas, rebaixamento de guia e outros.

---

Numerar e cotar todas as vagas de estacionamento existentes em projeto, especificando as vagas especiais (para pessoas idosas e com deficiência) e outras;

---

Indicação do sinalizador de luzes intermitentes nos acessos de veículos;

---

[Quadro de vagas de estacionamento](#) quando for o caso;

---

Representação de equipamentos e mobiliários urbanos na testada do empreendimento, como: postes, rebaixamento de calçada, faixa de pedestre, ponto de ônibus, árvores e arbustos, entre outros. Na sua ausência apresentar nota informando que na testada do empreendimento não existe mobiliário e/ou equipamento urbano;

---

Indicação dos níveis dos acessos, calçada de referência, do terreno e da obra;

---

Indicação de rampas, taludes, degraus, patamares e outras diferenças de nível;

---

Indicação e designação de muros, grades ou outros elementos de proteção e suas respectivas alturas;

---



---

Norte Verdadeiro;

---

Indicação de todos os detalhes que se façam necessários (acessibilidade, sinalização viária, etc.);

---

Denominação e escala.

---

#### 14.2.4 Plantas Baixas

Devem ser apresentadas **plantas baixas de todos os pavimentos** na escala 1:75 ou outra compatível, que demonstre o perímetro da edificação, contendo no mínimo, os elementos:

Plantas Baixas

---

Representação do perímetro de todas as unidades com a devida identificação dos compartimentos, contendo área, níveis e suas cotas internas;

---

Representação dos perímetros de todos os pavimentos da edificação, com indicação de projeções;

---

Cotas dos afastamentos e recuos em relação às divisas;

---

Indicação de áreas a manter, construir e demolir, conforme as convenções (preto para manter, vermelho para a construir e amarelo para a demolir), quando for o caso de reforma (figuras 3 e 4);

---

Indicação da linha dos planos de corte passando pelos diferentes elementos construtivos, com sentido e nomenclatura compatível com as demais peças gráficas;

---

Locação de esquadrias e proteções quando necessárias e indicá-las com convenções de nomenclatura;

---

Cotas de ângulos e raios;

---

Cotas de amarração para o centro dos raios;

---

Designação de todas as projeções (pavimentos superiores, cobertura, visita ao barrilete, entre outras);

---

Indicação de escadas e rampas com sentido de subida/descida, numeração dos degraus, cotas gerais dos

---

degraus, altura dos corrimãos, inclinações e guarda-corpos;

Indicação de vazios (poços de ventilação/ iluminação, mezaninos, etc.) com cotas gerais;

Indicação, com cotas gerais, dos acessos de pedestres, veículos, pátios de carga e descarga e outros que se façam necessários, assim como as áreas de circulação de pedestres, circulação de veículos e áreas de manobras;

Numerar e cotar todas as vagas de estacionamento existentes em projeto, especificando as vagas especiais (para pessoas idosas e com deficiência) e outras;

Indicação do sinalizador de luzes intermitentes nos acessos de veículos;

Indicação de todos os detalhes que se façam necessários (acessibilidade, sinalização viária, etc.);

Denominação e escala.

Nos projetos de acréscimo e reforma é necessário a indicação das áreas em planta baixa ([figura 4](#) e [figura 5](#)), bem como a indicação das áreas no quadro de áreas.

Figura 4: Representação das legendas na planta de acréscimo e reforma.

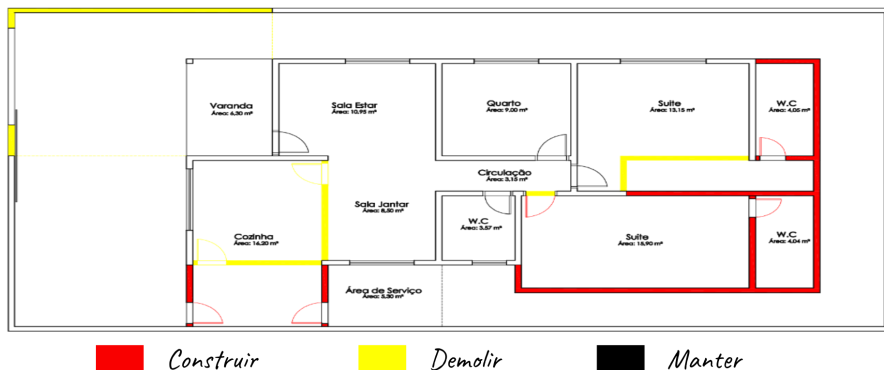
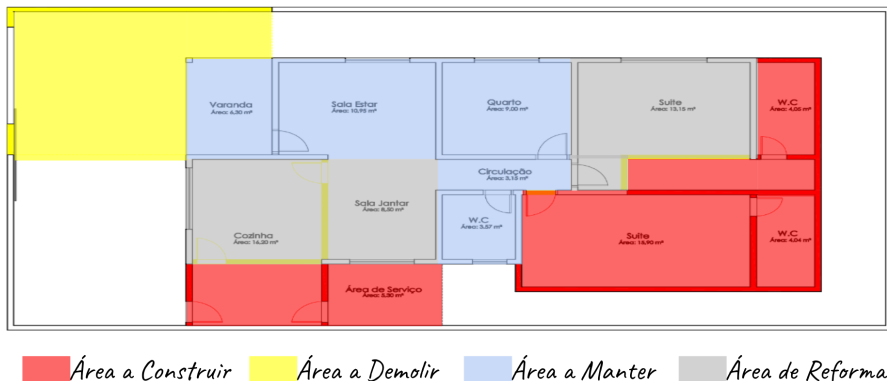


Figura 5: Identificação das áreas de acréscimo e reforma a ser informado no quadro de áreas da planta de situação.



- As figuras 3 e 4 são meramente ilustrativas, demonstrando apenas como obter as informações dos processos de acréscimo e reforma.

### 14.2.5 Cortes Esquemáticos

O esquema vertical na escala 1:75 ou outra compatível deverá ser composto por, no mínimo, 2 (dois) **cortes esquemáticos**, um transversal e um longitudinal. Devem apresentar todas as definições verticais de estrutura, alvenaria, cobertura, rebaixos especiais e outros elementos de arquitetura, tais como:

Cortes

Perfil do terreno considerado para o projeto;

Indicação de pavimentos;

Cota da altura total da edificação, a partir da calçada da via lindeira de menor cota;

Representação dos níveis, altura e pé-direito de cada pavimento e compartimento;

Indicação dos ambientes comuns ou unidades autônomas seccionados;

---

Indicação (caimento) dos níveis da pavimentação interna e externa;

---

Cotas de altura das esquadrias, peitoris, rebaixos;

---

Indicação de reservatório e capacidade em litros;

---

Indicação da visita ao barrilete e a cobertura;

---

Denominação e escala.

---

### 14.2.6 Fachada

Devem ser apresentadas todas as **fachadas** do imóvel voltadas para o logradouro na escala 1:75 ou outra compatível.

### 14.2.7 Detalhamento Específicos

Na elaboração do Projeto Legal de Arquitetura, será necessário a representação de detalhamento específico na escala 1:50 ou outra compatível, exceto para o uso uniresidencial, para que possa ser demonstrado que o projeto atende integralmente a legislação e normas de acessibilidade bem como as resoluções do Contran e Manuais de Trânsito Brasileiro quanto às vagas de estacionamento e acesso de veículos.

#### 14.2.7.1 Detalhamento de Acessibilidade

No detalhamento de acessibilidade deverá representar as cotas de aplicação e de afastamento, bem como a aplicação de equipamentos necessários à adaptação da edificação às normas técnicas de acessibilidade de acordo com as mencionadas na legislação vigente nos seguintes elementos:



---

	Escadas e rampas;
	Duchas, banheiros e sanitários acessíveis;
	Sinalização tátil no piso (pisos táteis);
	Sinalização em Braille e alto relevo;
	Plataformas e elevadores;
	Maçanetas, barras antipânico e puxadores;
	Portas e paredes envidraçadas;
	Símbolo internacional de acesso;
Detalhamento de acessibilidade	Rota acessível;
	Calçadas e acessos;
	Balcão de atendimento;
	Assentos;
	Rebaixamento de calçada e mobiliário urbano;
	Layout das unidades de uso multifamiliar adaptáveis e/ou acessíveis;
	Piscinas;
	Vagas de estacionamento destinada às pessoas com deficiências e aos idosos;
	Outros.

---

### 14.2.8 Memorial Descritivo

O **memorial descritivo** deve representar uma exposição geral do projeto, das partes que o compõem, inclusive relação geral de arquivos fornecidos com sua nomenclatura, com a finalidade de apresentar informações complementares ao processo requerido.



Projeto Simplificado de Alvará de Construção Uso uniresidencial < 200m <sup>2</sup>	Nome do proprietário;
	Tipo do serviço;
	Localização;
	Tipo de uso;
	Área do terreno (m <sup>2</sup> );
	Área construída por pavimento (m <sup>2</sup> );
	Certidão de Uso e Ocupação do Solo
	Descrição dos ambientes por pavimento.
Habite-se	Nome do proprietário;
	Tipo do serviço;
	Localização;
	Tipo de uso;
	Área do terreno (m <sup>2</sup> );
	Área construída por pavimento (m <sup>2</sup> );
	Certidão de Adequação Urbanística
	Descrição dos ambientes por pavimento;
	<a href="#">Relatório fotográfico.</a>
Substituição de Alvará de Construção	Nome do proprietário;
	Tipo do serviço;
	Localização;
	Tipo de uso;
	Área do terreno (m <sup>2</sup> );
	Área construída por pavimento (m <sup>2</sup> );
	Área total construída (m <sup>2</sup> );



	Descrição das alterações do projeto.
Autorização de Reparos Gerais	Nome do proprietário;
	Tipo do serviço;
	Localização;
	Tipo de uso;
Autorização de Reparos Gerais de Acessibilidade	Área do terreno (m <sup>2</sup> );
	Área construída por pavimento (m <sup>2</sup> );
	Área total construída (m <sup>2</sup> );
	Descrição dos serviços de reparos gerais / acessibilidade (pintura, troca de piso, troca de telhado, banheiro acessível, etc.).
Autorização de Obras de Infraestrutura	Empresa responsável pela execução da obra;
	Localização das ruas e respectivos trechos onde será executada a obra;
	Descrição resumida dos serviços propostos para execução;
	Especificações dos trechos (comprimento, diâmetro do tubo, inclinação) e o método de execução dos serviços (destrutivo ou não destrutivo);
	Prazo para a realização da obra e os horários que as vias serão interditadas.
Autorização de Terraplenagem	Nome do proprietário;
	Tipo do serviço;
	Localização;
	Tipo de uso;
	Área do terreno (m <sup>2</sup> );
	Descrever resumidamente a movimentação de terra, e identificar a destinação dos excedentes e jazidas de

---

origem do material.

---



- Nos processos de Certidão de Uso e Ocupação do Solo, para edificações acima de 500 m<sup>2</sup> de projeção horizontal, apresentar estimativa de vazão de projeto gerada, a fim de nortear o direcionamento do lançamento na rede.

### 14.2.9 Relatório Fotográfico

O **relatório fotográfico** é um documento que comprova a execução de uma edificação ou a sua existência por meio de fotos e anotações.

---

Foto de cada fachada do imóvel (frentes, fundos e laterais);

---

Fotos das áreas internas (construção principal e anexos se houver), demonstrando iluminação e ventilação dos compartimentos, revestimento em geral e demais fotos que julgar necessário;

---

Fotos das áreas externas (corredores, sacadas, varandas, terraços, coberturas, edículas, vagas de estacionamento, piscinas e demais fotos que julgar necessário);

---

Foto da calçada contemplando a guia rebaixada e os acessos.

---



- As fotos devem ter o tamanho mínimo de 9 cm x 13 cm, estar em ângulos, orientação, níveis de resolução e qualidades adequadas e que permitam a boa visualização do item demonstrado.

### 14.3 Elementos Gráficos

São os elementos essenciais das peças gráficas, desde seus formatos de folha, carimbo, quadros de índices urbanísticos e informações necessárias a complementar o projeto apresentado.



### 14.3.1 Folha de Rosto

A folha de rosto ([Figura 6](#)) deve ser a folha de apresentação do projeto quando dobrado, deve conter as informações mínimas descritas abaixo:

	Indicação do norte verdadeiro, quanto for o caso;
	Espaço para assinatura digital de aprovação pela Prefeitura;
Folha de rosto	Carimbo
	Quadro de Áreas e outras informações, quanto for o caso;
	Espaço para carimbos de aprovação dos órgãos públicos competentes.

Figura 6 - Folha de Rosto (folha A3).

LOGO		PROJETO ARQUITETÔNICO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO INICIAL / ETC.	TIPO COMERCIAL/RESIDENCIAL, ETC.	ESCALA	
LOCALIZAÇÃO, SITUAÇÃO, ETC.		1:5000	
RESPONSÁVEL TÉCNICO	CONDIÇÃO - REGISTRO	XXXXXX.XXXX.XX	
NOME RESPONSÁVEL TÉCNICO - ELABORAÇÃO DO PROJETO	XXXXXXXXXXXX		
NOME RESPONSÁVEL TÉCNICO - EXECUÇÃO DA OBRA			
IDENTIFICAÇÃO	TIPO DE OBRA	XXXX.XXX.XXX.XX	
NOME DO PROPRIETÁRIO / RAZÃO SOCIAL			
PROJETO DA OBRA	AV. AUGUSTO FRANCO, Nº 3340 - BAIRRO PONTO NOVO		
PROJETO Nº	1001/2023		
EXEMPLO: QUPGR-000			

01/01



- O projeto deve ser apresentado em folhas com dimensões estabelecidas pela ABNT para apresentação de desenhos técnicos.

### 14.3.2 Carimbo

O carimbo ([Figura 7](#)) deve apresentar todas informações de endereço do imóvel, propriedade, responsáveis técnicos e identificação da prancha, devendo conter:

	Denominação do desenho (Planta de Localização, Situação, Implantação, Planta Baixa, Cortes, Fachadas e outros);
	Tipo do uso: <b>a)</b> Uniresidencial (uma única residência em um terreno); <b>b)</b> Multiresidencial até 4 pavimentos (duas ou mais unidades residenciais com até 4 pavimentos, como por exemplo condomínio de casas e lotes ou blocos de apartamentos com até 4 pavimentos); <b>c)</b> Multiresidencial >4 pavimentos (unidades residenciais com mais de 4 pavimentos); <b>d)</b> Não Residencial (edificação(ões) para uso exclusivamente comercial); <b>e)</b> Mista (edificação(ões) com mais e um uso, localizados em mesmo terreno);
Carimbo	Atividade - Para projetos de edificações não residenciais e uso misto deverá ser informada a atividade comercial a ser exercida na edificação. Exemplo: Loja de Roupas, Restaurante, Padaria, etc.;
	Endereço da obra (nome da via, número, bairro e CEP). Em se tratando de lotes com testada para mais de uma via, deve-se discriminar primeiramente a via do acesso principal;
	Nome e CPF do(s) proprietário(s). Em caso de pessoas jurídicas, indicar a razão social e CNPJ;
	Nome completo, título, número do registro junto ao Conselho de Classe, do(s) responsável(is) técnico(s) envolvidos;



Numeração com sequência das pranchas (01/XX a XX/XX);  
Escala do desenho.

Figura 7 - Informações mínimas obrigatórias do carimbo.

<b>LOGO</b>		<b>PROJETO ARQUITETÔNICO</b>	
SERVIÇO CONSTRUÇÃO INICIAL / ETC.		USO COMERCIAL/RESIDENCIAL/ETC.	
CONTEÚDO <b>LOCALIZAÇÃO, SITUAÇÃO, ETC.</b>		ESCALA 1:5000	
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS NOME RESPONSÁVEL TÉCNICO - ELABORAÇÃO DO PROJETO NOME RESPONSÁVEL TÉCNICO - EXECUÇÃO DA OBRA		CONSELHO / REGISTRO XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	
PROPRIETÁRIO NOME DO PROPRIETÁRIO / RAZÃO SOCIAL		CPF/CNPJ XXX.XXX.XXX-XX	
ENDEREÇO DA OBRA AV. AUGUSTO FRANCO, N° 3340 - BAIRRO PONTO NOVO		FOLHA	
ARQUIVO/REVISÃO EXEMPLO-PGR-R00	DATA 10/01/2023	<b>01/01</b>	

### 14.3.3 Espaços Reservados

Todas as peças gráficas devem conter carimbo e espaço reservado às informações de aprovação pela Prefeitura na folha de rosto conforme dimensões demonstradas na [Figura 8](#) e [Figura 9](#).

Figura 8 - Espaços reservados prancha A4.

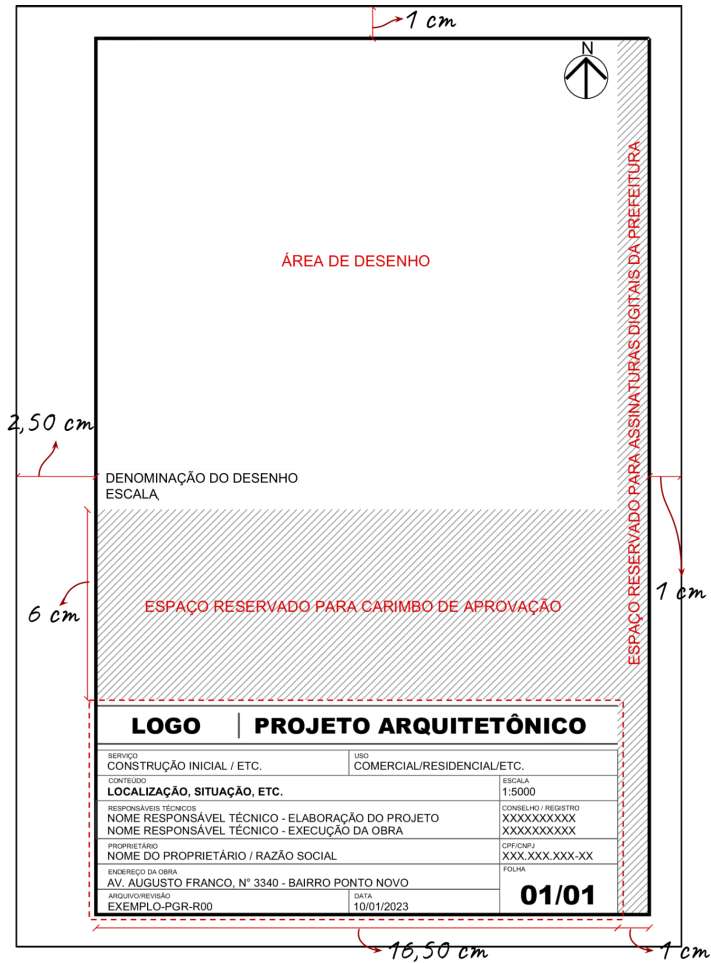
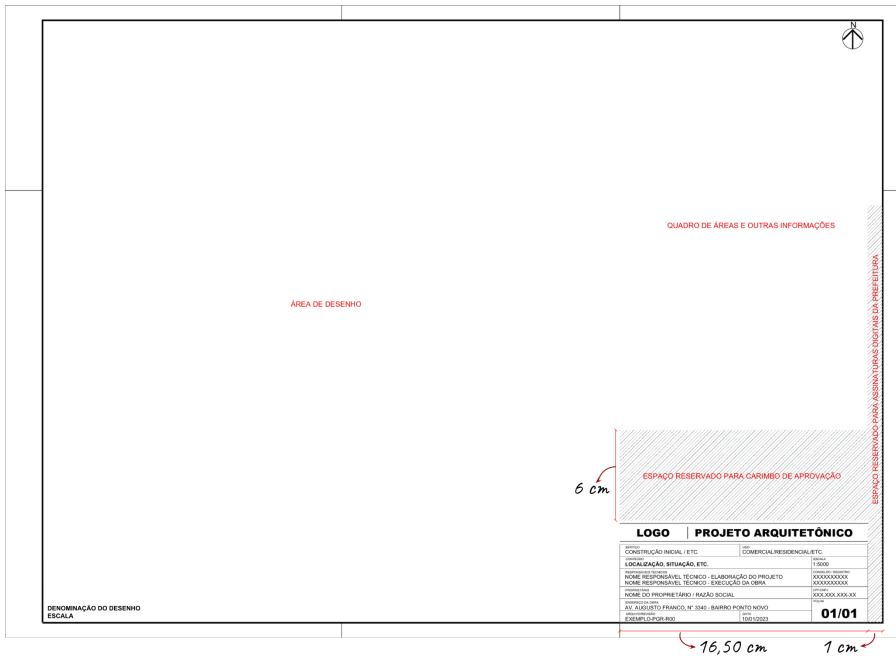


Figura 9 - Espaços reservados prancha A2.



### 14.3.4 Quadro dos Índices Urbanísticos

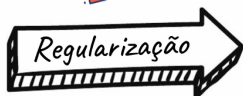
Deve ser apresentado o **quadro de áreas** com as informações mínimas necessárias de acordo com o tipo de processo, conforme modelos a seguir:

Figura 10 - Modelos dos quadros de áreas.

*Todos os projetos devem apresentar as informações básicas no quadro abaixo:*

QUADRO DE ÁREAS	
Área Total do Terreno	xx,xx m <sup>2</sup>
Área Construída por Pavimento	xx,xx m <sup>2</sup>
Área Construída Total	xx,xx m <sup>2</sup>
Área Computável Total	xx,xx m <sup>2</sup>
Coefficiente de Aproveitamento	xx,xx
Taxa de Ocupação por Pavimento	xx,xx %
Área Permeável	xx,xx m <sup>2</sup>
Taxa de Permeabilidade	xx,xx %
Área de Projeção Horizontal	xx,xx m <sup>2</sup>
Gabarito de Altura	xx,xx m

*Inserir informações adicionais nos seguintes casos:*



Área Averbada	xx,xx m <sup>2</sup>
Área a Regularizar	xx,xx m <sup>2</sup>
Área Aprovada	xx,xx m <sup>2</sup>

Área a Demolir	xx,xx m <sup>2</sup>
Área a Construir	xx,xx m <sup>2</sup>
Área a Manter	xx,xx m <sup>2</sup>
Área de Reforma	xx,xx m <sup>2</sup>



Área Residencial	xx,xx m <sup>2</sup>
Área Não Residencial	xx,xx m <sup>2</sup>



*Nos casos de Condomínio de Casas,  
inserir as seguintes informações:*

Área Construída Total Casas	xx,xx m <sup>2</sup>
Área Construída Total Equipamentos	xx,xx m <sup>2</sup>

QUADRO DE ÁREAS - EQUIPAMENTOS	
Edificação	Área Construída
Guarita	xx,xx m <sup>2</sup>
Salão de Festas	xx,xx m <sup>2</sup>
...	xx,xx m <sup>2</sup>

*Inserir todas  
as edificações  
existentes no  
projeto*

QUADRO DE ÁREAS - CASAS				
Tipologia	Und.	Área Construída (por unidade)	Área Útil (por unidade)	Área Total Construída (total por tipologia)
Casa A	xx	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>
Casa B	xx	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>
...	xx	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>
Casa PCD	xx	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>



*Nos casos dos Multiresidenciais,  
inserir as seguintes informações:*

Número de blocos/torres	xx
Número de unidades habitacionais	xx

QUADRO DE ÁREAS - EQUIPAMENTOS	
Edificação	Área Construída
Guarita	xx,xx m <sup>2</sup>
Casa de Lixo	xx,xx m <sup>2</sup>
Casa de Gás	xx,xx m <sup>2</sup>
...	xx,xx m <sup>2</sup>

*Inserir todas  
as edificações  
existentes no  
projeto*

TIPOLOGIA				
Tipologia	Quant.	Á. Construída	Á. Privativa	Á. Útil
Tipo I	xx	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>
Tipo II	xx	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>
...	xx	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>
Tipo PCD	xx	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>





*Nos casos de Condomínio de Lote,  
inserir as seguintes informações:*

Área de Lotes	xx,xx m <sup>2</sup>
Área Construída Total Equipamentos	xx,xx m <sup>2</sup>

QUADRO DE ÁREAS - EQUIPAMENTOS	
Edificação	Área Construída
Guarita	xx,xx m <sup>2</sup>
Salão de Festas	xx,xx m <sup>2</sup>
...	xx,xx m <sup>2</sup>

*Inserir todas  
as edificações  
existentes no  
projeto*

QUADRO DE LOTES						
Quadra	Lote	Área	Dimensões			
			Frente	Fundo	Lateral Direita	Lateral Esquerda
A	xx	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m	xx,xx m	xx,xx m	xx,xx m
	xx	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m	xx,xx m	xx,xx m	xx,xx m
B	xx	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m	xx,xx m	xx,xx m	xx,xx m
	xx	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m	xx,xx m	xx,xx m	xx,xx m
TOTAL	xx	xx,xx m <sup>2</sup>				



*Nos casos de Condomínio Urbano Simples,  
inserir as seguintes informações:*

Unidades	Área Construída			Área Total Construída /unidade
	1º Pavimento (Térreo)	2º Pavimento	3º Pavimento	
Residência A	xx,xx m <sup>2</sup>	–	–	xx,xx m <sup>2</sup>
Residência B	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>	–	xx,xx m <sup>2</sup>
Residência C	–	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>
Uso Comum	xx,xx m <sup>2</sup> (A e B)	xx,xx m <sup>2</sup> (B e C)	–	xx,xx m <sup>2</sup>
Área Total por Pavimento	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx m <sup>2</sup>	

Serão consideradas as seguintes definições:

**Área Aprovada** - Trata-se da edificação, total ou parte dela, com Habite-se não averbado ou Alvará de Construção válido.

**Área Averbada** - Trata-se da edificação, total ou parte dela, com averbação da edificação em escritura pública.

**Área a Construir** - Trata-se da edificação, total ou parte dela, que compõe área ou elementos arquitetônicos a serem construídos.

**Área a Demolir** - Trata-se da parte da edificação, com habite-se ou averbada, que será demolida. Quando se tratar de edificação irregular (que não possui habite-se ou averbação) que será demolida, deverá ser indicado na planta como "área a demolir não regularizada" e sua área não deverá ser indicada no quadro de áreas. Quando a área a ser demolida possuir Habite-se ou averbação deverá ser informada no quadro de áreas.

**Área a Manter** - Trata-se da edificação ou parte dela, sem alteração do acréscimo/reforma.

**Área de Reforma** - Trata-se da edificação ou parte dela, com alteração da disposição de ambientes sem alteração do perímetro externo.

**Área a Regularizar** - Trata-se da edificação, total ou parte dela, que compõe área ou elementos arquitetônicos já executados e finalizados sem obtenção do habite-se ou documento equivalente.



#### 14.3.4.1 Calculando os Índices Urbanísticos

Os índices urbanísticos devem obedecer aos parâmetros estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

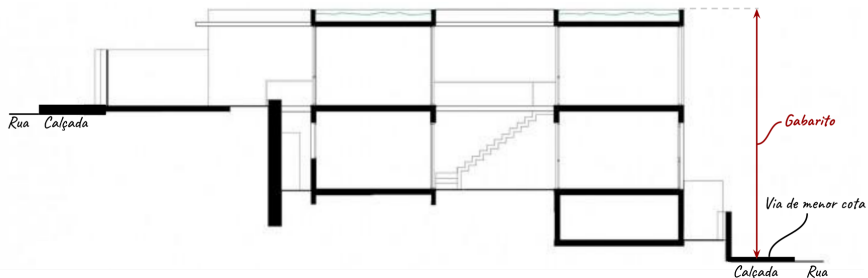
**Área total computável** - soma das áreas dos cômodos das unidades autônomas de uma edificação, exceto terraços, varandas, sacadas, jardineiras, garagens e/ou estacionamento coberto.

**Coefficiente de aproveitamento** - relação entre a área total computável e a área total do lote ou gleba.

$$\text{Coef. de Aproveitamento} = \frac{A_{\text{Computável Total}}}{A_{\text{Total do Terreno}}}$$

**Gabarito de altura** - distância entre o nível da calçada da via de menor cota e o topo da edificação.

Figura 11 - Esquema vertical com indicação do gabarito de altura.



**Taxa de ocupação** - relação entre a área ocupada pela projeção horizontal do pavimento da edificação ou edificações e a área do lote ou gleba.

$$\text{Taxa de Ocupação} = \frac{A_{\text{Construída do Pavimento}}}{A_{\text{Total do Terreno}}}$$

**Taxa de permeabilidade** - é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação ou pavimentação impermeável, e a área total do terreno.

$$\text{Taxa de Permeabilidade} = \frac{A_{\text{Permeável}}}{A_{\text{Total do Terreno}}}$$

### 14.3.5 Quadro das Vagas de Estacionamento



As vagas de estacionamento devem estar de acordo com a legislação urbanística e de trânsito vigente. O **quadro de vagas** ([Figura 12](#) e [Figura 13](#)) deve apresentar informações mínimas necessárias referentes ao quantitativo de vagas de estacionamento, conforme modelos a seguir:

Figura 12 - Modelo do quadro de vagas para imóveis não residenciais.

QUADRO DE VAGAS - NÃO RESIDENCIAL		
Número de Vagas Pequenas	xx unid.	xx %
Número de Vagas Médias	xx unid.	xx %
Número de Vagas Grandes	xx unid.	xx %
Número de Vagas Destinadas à Outros Modais*	xx unid.	xx %
<b>Número de Total de Vagas</b>	<b>xx unid.</b>	-
Número de Vagas Destinadas aos Idosos	xx unid.	xx %
Número de Vagas Destinadas às Pessoas com Deficiência	xx unid.	xx %
Número de Vagas de Motos	xx unid.	xx %
Número de Vagas para Bicicleta	xx unid.	-
<b>Área Total de Estacionamento**</b>	<b>xx,xx m<sup>2</sup></b>	

\* Apresentar número de vagas para cada modal presente no projeto, como por exemplo as vagas destinadas aos ônibus, caminhões (carga e descarga), ambulâncias, táxis e etc.  
\*\* Deverá contar com todas as áreas destinadas às vagas de estacionamento, área de manobra e circulação de veículos.

Figura 13 - Modelo do quadro de vagas para imóveis multiresidenciais.

QUADRO DE VAGAS - MULTIRESIDENCIAL		
Número de Vagas Pequenas	xx unid.	xx %
Número de Vagas Médias	xx unid.	xx %
Número de Vagas Grandes	xx unid.	xx %
Número de Vagas Destinadas às Pessoas com Deficiência*	xx unid.	xx %
<b>Total do Número de Vagas</b>	<b>xx unid.</b>	<b>xx %</b>
Número de Vagas Presas	xx unid.	xx %
Número de Vagas Soltas	xx unid.	xx %
Número de Vagas de Motos	xx unid.	xx %
Número de Vagas Destinadas à Outros Usos**	xx unid.	xx %
<b>Número de Vagas de Visitantes Total</b>	<b>xx unid.</b>	<b>xx %</b>
Número de Vagas de Visitantes - Comum	xx unid.	xx %
Número de Vagas de Visitantes - PCD	xx unid.	xx %
Número de Vagas de Visitantes - Idosos	xx unid.	xx %
<b>Área Total de Estacionamento***</b>	<b>xx,xx m<sup>2</sup></b>	

\* Para os empreendimentos multiresidenciais, observar enquadramento no Decreto Federal 9.451/2018 para disposição das vagas destinadas às pessoas com deficiência.  
\*\* Apresentar número de vagas para cada uso presente no projeto, como por exemplo as vagas destinadas aos carros elétricos, caminhões (carga e descarga) e etc.  
\*\*\* Deverá contar com todas as áreas destinadas às vagas de estacionamento, área de manobra e circulação de veículos.

## 15. Projeto de Parcelamento do Solo

Parcelamento do Solo é a divisão da terra em unidades autônomas juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, para fins de edificação. O parcelamento do solo poderá ser realizado sob a forma de loteamento, desmembramento e remembramento, devendo ser apresentado o projeto do parcelamento.

### 15.1. Peças Gráficas para Parcelamento do Solo

Para os serviços referentes ao Parcelamento do Solo no licenciamento urbanístico é necessário apresentar o projeto contendo plantas de localização, partido urbanístico do loteamento, demarcação, desmembramento ou remembramento e memorial descritivo. Cada prancha deve ser apresentada em formato PDF e arquivo tipo DWG, na escala informada e o memorial descritivo em PDF e Word.

#### 15.1.1. Planta de Localização para Loteamento

A **planta de localização (Figura 2) para loteamento** deverá permitir a localização do lote e deverá conter, no mínimo:

Planta de Localização	Escala 1:5000, ou outra compatível com a identificação de, no mínimo, uma via arterial ou principal de acordo com classificação do PDDU;
	Orientação do norte verdadeiro;
	Identificação do perímetro do lote dentro da malha urbana com identificação das vias;
	Denominação e escala.



### 15.1.2. Planta do Partido Urbanístico para Loteamento

A **planta do partido urbanístico para loteamento**, na escala 1:1000 ou 1:500 ou outra equivalente, desenhada sobre base topográfica, deverá conter, no mínimo:

Planta do Partido Urbanístico	Perímetro da gleba, informando as medidas dos segmentos e respectivos rumos/azimutes, ângulos, de acordo com a escritura;
	Orientação do norte verdadeiro;
	Confrontantes do imóvel;
	Vias de acesso à área, indicando larguras, travessias, passeios, etc.;
	Indicação do sistema viário, com a respectiva hierarquia, alinhamentos, dimensões e identificação, devendo ser indicadas na planta as seções transversais, projeto de sinalização e acessibilidade de todas as vias de circulação conforme manuais e normas técnicas;
	Delimitação das áreas destinadas a áreas verdes e institucionais públicas com respectivas dimensões e denominações, observadas as diretrizes apresentadas na Certidão de Uso e Ocupação do Solo;
	Demarcação das áreas destinadas a quadras e lotes com respectivas dimensões, numeração e identificação;
	Delimitação das faixas "non aedificandi" e demais elementos definidos nas diretrizes apresentadas na Certidão de Uso e Ocupação do Solo;
	<u><a href="#">Quadro de áreas de loteamento;</a></u>
	Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
Demais elementos quando existentes, deverão apresentar legenda;	
Denominação e escala.	

### 15.1.3. Planta de Demarcação

A **Planta de Demarcação** ([Figura 14](#)) deve apresentar o levantamento topográfico representando limite de um lote ou gleba, na escala 1:500 ou outra compatível, desenhada sobre base topográfica com todas as informações em uma única prancha, contendo, no mínimo:

---

#### Desenho 1: Planta de Localização

- a) Localização do terreno na escala 1:5000, ou outra compatível com a identificação de, no mínimo, uma via arterial ou principal de acordo com classificação do PDDU;
- b) Orientação do norte verdadeiro;
- c) Identificação do perímetro do lote dentro da malha urbana com identificação das vias;
- d) Denominação e escala.

---

#### Desenho 2: Medidas encontradas *in loco*

Prancha do levantamento topográfico

- a) Levantamento cadastral indicando vértices do lote e dimensões, número do lote, nome da via, largura do passeio, largura de rua, distância da esquina mais próxima;
- b) Área do lote ou gleba;
- c) Indicar nº de porta ou nome dos confrontantes;
- d) Indicar em quadros as coordenadas dos vértices quando georreferenciado ou ângulos e distâncias;
- e) Orientação do norte verdadeiro;
- f) Denominação e escala.

---

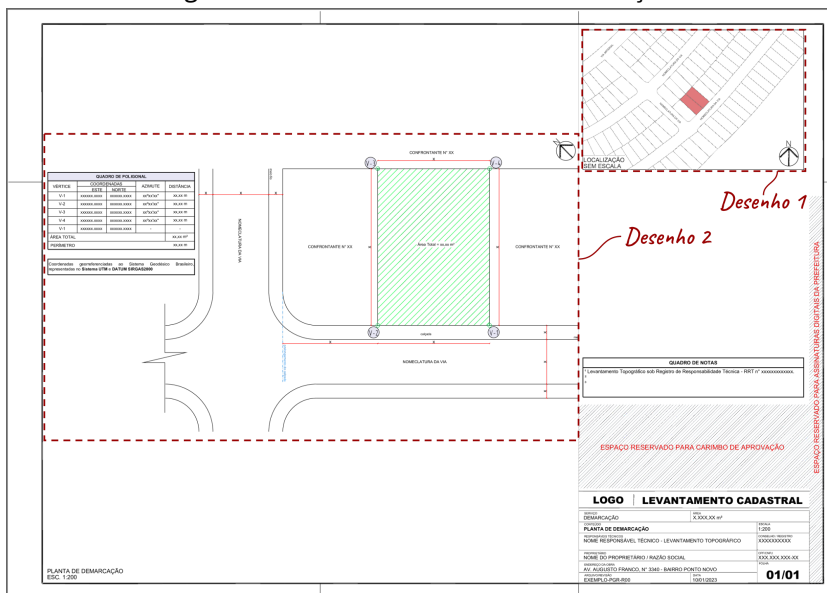
Para terrenos com área a partir de 5.000 m<sup>2</sup>, apresentar coordenadas geográficas representadas no sistema UTM e DATUM SIRGAS 2000.

---



- Apresentar vértices e quadro de poligonais apenas se a escritura possuir informações georreferenciadas e/ou para lotes acima de 5.000 m<sup>2</sup>. Nesses casos, observar a compatibilidade dos vértices que se encontram no mesmo ponto.

Figura 14 - Modelo da Planta de Demarcação.



Abriu arquivo

### 15.1.4. Planta de Desmembramento

A **Planta de Desmembramento** (Figura 15) deve apresentar o levantamento topográfico representando limite de um lote ou gleba conforme escritura e área à desmembrar, na escala 1:500 ou outra compatível, desenhada sobre base topográfica com todas as informações em uma única prancha, contendo, no mínimo:

Desenho 1: Planta de Localização

- Localização do terreno na escala 1:5000, ou outra compatível com a identificação de, no mínimo, uma via arterial ou principal de acordo com classificação do PDDU;
- Orientação do norte verdadeiro;
- Identificação do perímetro do lote dentro da malha urbana com identificação das vias;



Prancha do  
levantamento  
topográfico

---

**d)** Denominação e escala.

---

Desenho 2: Medidas de acordo com escritura

- a)** Medidas encontradas na escritura indicando vértices do lote de origem, dimensões, número de lote e área conforme escritura, nome da via, largura do passeio, largura de rua, distância da esquina mais próxima e faixa *non aedificandi* se houver;
  - b)** Área do lote ou gleba;
  - c)** Indicar nº de porta ou nome dos confrontantes;
  - d)** Indicar em quadros as coordenadas dos vértices quando georreferenciado ou ângulos e distâncias;
  - e)** Orientação do norte verdadeiro;
  - f)** Denominação e escala.
- 

Desenho 3: Medidas dos lotes desmembrados

- a)** Levantamento indicando vértices dos lotes desmembrados a partir das dimensões existentes *in loco*, distâncias dos vértices e área de cada lote, nome da via, largura do passeio, largura de rua, distância da esquina mais próxima e faixa *non aedificandi* se houver;
  - b)** Área do lote ou gleba;
  - c)** Indicar nº de porta ou nome dos confrontantes;
  - d)** Indicar em quadros as coordenadas dos vértices quando georreferenciado ou ângulos e distâncias;
  - e)** Orientação do norte verdadeiro;
  - f)** Denominação e escala.
- 

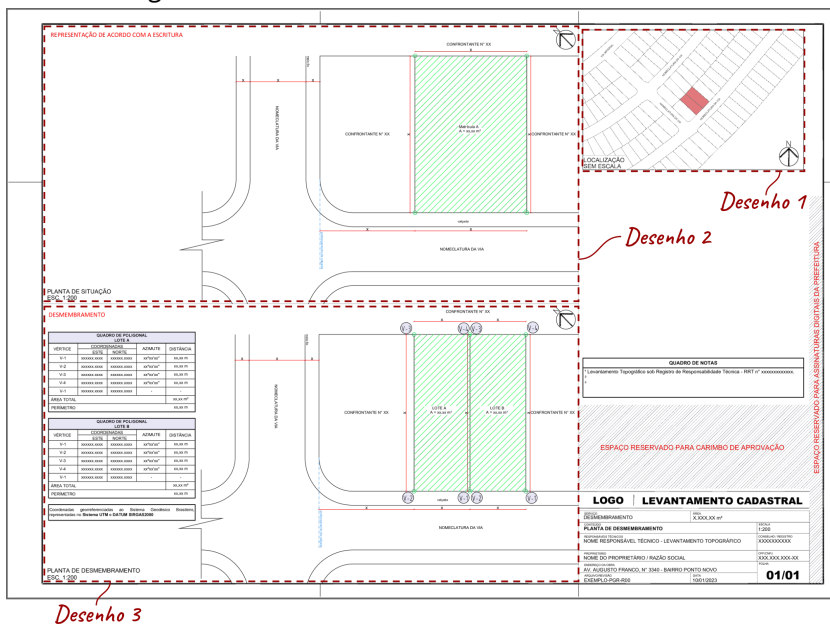
Apresentar coordenadas geográficas representadas no sistema UTM e DATUM SIRGAS 2000.

---



- Quando for verificado divergência nas dimensões entre a escritura e a situação *in loco*, deve ser apresentado desenho de demarcação entre o desenho 2 e 3 com a situação *in loco* e o desmembramento realizado conforme encontrado.
- Quando não houver medidas na escritura, deverá apresentar desenho de demarcação no desenho 2.

Figura 15 - Modelo da Planta de Desmembramento.



Abriu arquivo

### 15.1.5. Planta de Remembramento

A **Planta de Remembramento** (Figura 16) deve apresentar o levantamento topográfico representando limites de dois ou mais lotes contíguos conforme escrituras e sua área já lembrada, na escala 1:500 ou outra compatível, desenhada sobre base topográfica com todas as informações em uma única prancha, contendo, no mínimo:

Desenho 1: Planta de Localização

- a) Localização do terreno na escala 1:5000, ou outra compatível com a identificação de, no mínimo, uma via arterial ou principal de acordo com classificação do PDDU;
- b) Orientação do norte verdadeiro;
- c) Identificação do perímetro do lote dentro da

Prancha do  
levantamento  
topográfico

---

malha urbana com identificação das vias;

**d)** Denominação e escala.

---

Desenho 2: Medidas de acordo com escrituras

- a)** Levantamento cadastral indicando vértices dos lotes de origem, dimensões, número de lote e área conforme escrituras, nome da via, largura do passeio, largura de rua, distância da esquina mais próxima e faixa *non aedificandi* se houver;
  - b)** Área do lote ou gleba;
  - c)** Indicar nº de porta ou nome dos confrontantes;
  - d)** Indicar em quadros as coordenadas dos vértices quando georreferenciado ou ângulos e distâncias;
  - e)** Orientação do norte verdadeiro;
  - f)** Denominação e escala.
- 

Desenho 3: Medidas do lote lembrado

- a)** Levantamento indicando vértices do lote lembrado a partir das dimensões existentes *in loco*, distâncias dos vértices e área de cada lote, nome da via, largura do passeio, largura de rua, distância da esquina mais próxima e faixa *non aedificandi* se houver;
  - b)** Área do lote ou gleba;
  - c)** Indicar nº de porta ou nome dos confrontantes;
  - d)** Indicar em quadros as coordenadas dos vértices quando georreferenciado ou ângulos e distâncias;
  - e)** Orientação do norte verdadeiro;
  - f)** Denominação e escala.
- 

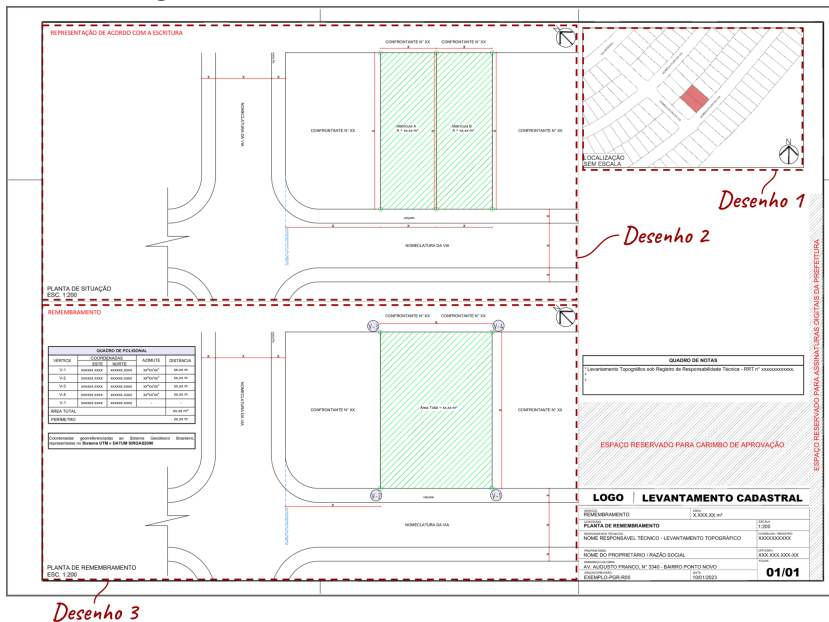
Apresentar coordenadas geográficas representadas no sistema UTM e DATUM SIRGAS 2000.

---



- Quando for verificado divergência entre a escritura e a situação *in loco*, deve ser apresentado desenho de demarcação entre o desenho 2 e 3 com a situação *in loco* e o remembramento realizado conforme encontrado.
- Quando não houver medidas na escritura, deverá apresentar desenho de demarcação no desenho 2.

Figura 16 - Modelo da Planta de Remembramento.



Abriu arquivo

### 15.1.6. Planta de Remembramento/Desmembramento

A **Planta de Remembramento/Desmembramento** (Figura 17) deve apresentar o levantamento topográfico representando limites de dois ou mais lotes contíguos conforme escrituras, sua área remembrada e essa mesma área com novo desmembramento, na escala 1:500 ou outra compatível, desenhada sobre base topográfica com todas as informações em uma única prancha, contendo, no mínimo:

Desenho 1: Planta de Localização

- Localização do terreno na escala 1:5000, ou outra compatível com a identificação de, no mínimo, uma via arterial ou principal de acordo com classificação do PDDU;

Prancha do  
levantamento  
topográfico

- 
- b)** Orientação do norte verdadeiro;
  - c)** Identificação do perímetro do lote dentro da malha urbana com identificação das vias;
  - d)** Denominação e escala.
- 

Desenho 2: Medidas de acordo com escrituras

- a)** Levantamento cadastral indicando vértices dos lotes de origem, dimensões, número de lote e área conforme escrituras, nome da via, largura do passeio, largura de rua, distância da esquina mais próxima e faixa *non aedificandi* se houver;
  - b)** Área do lote ou gleba;
  - c)** Indicar nº de porta ou nome dos confrontantes;
  - d)** Indicar em quadros as coordenadas dos vértices quando georreferenciado ou ângulos e distâncias;
  - e)** Orientação do norte verdadeiro;
  - f)** Denominação e escala.
- 

Desenho 3: Medidas do lote lembrado

- a)** Levantamento indicando vértices do lote lembrado a partir das dimensões existentes *in loco*, distâncias dos vértices e área de cada lote, nome da via, largura do passeio, largura de rua, distância da esquina mais próxima e faixa *non aedificandi* se houver;
  - b)** Área do lote ou gleba;
  - c)** Indicar nº de porta ou nome dos confrontantes;
  - d)** Indicar em quadros as coordenadas dos vértices quando georreferenciado ou ângulos e distâncias;
  - e)** Orientação do norte verdadeiro;
  - f)** Denominação e escala.
- 

Desenho 4: Medidas dos lotes desmembrados

- a)** Levantamento indicando vértices dos lotes desmembrados a partir das dimensões existentes *in loco*, distâncias dos vértices e área de cada lote, nome da via, largura do passeio, largura de rua, distância da esquina mais próxima;
  - b)** Área do lote ou gleba;
  - c)** Indicar nº de porta ou nome dos confrontantes;
-

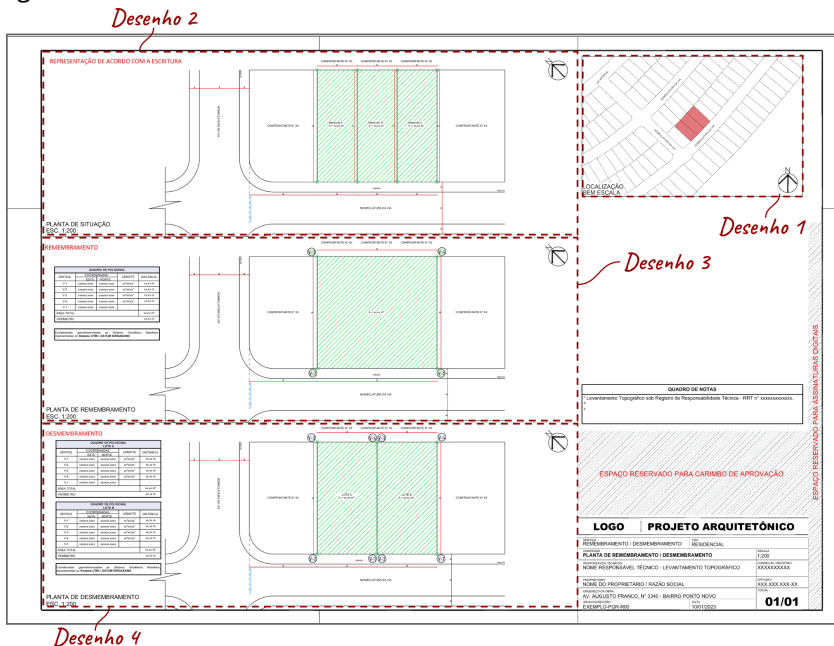
- d) Indicar em quadros as coordenadas dos vértices quando georreferenciado ou ângulos e distâncias;
- e) Orientação do norte verdadeiro;
- f) Denominação e escala.

Apresentar coordenadas geográficas representadas no sistema UTM e DATUM SIRGAS 2000.



- Quando for verificado divergência entre a escritura e a situação in loco, deve ser apresentado desenho de demarcação entre o desenho 2 e 3 com a situação in loco e o remembramento/desmembroamento realizado conforme encontrado.
- Quando não houver medidas na escritura, deverá apresentar desenho de demarcação no desenho 2.

Figura 17 - Modelo da Planta de Remembramento com Desmembroamento.





### 15.1.7. Memorial Descritivo

Loteamento	Nome do proprietário;
	Tipo do serviço;
	Endereço;
	Descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona, ou zonas e o tipo de uso dos lotes;
	<a href="#">Quadro de áreas de loteamento;</a>
	Especificação das quadras e lotes;
Demarcação Desmembramento Remembramento	Indicação das áreas públicas que passarão para o domínio do Município, no ato do registro do loteamento se for o caso;
	Descrição dos serviços de infraestrutura (sistema de abastecimento de água, energia, iluminação pública, esgotamento sanitário, sistema de drenagem de águas pluviais, pavimentação, vegetação, etc.).
	Nome do proprietário;
	Tipo do serviço;
	Localização;
	Tipo de uso;
Área e perímetro do terreno;	
	Limites e confrontantes;
	Descrição do perímetro do terreno conforme escritura(s);
Descrição do perímetro do terreno conforme situação <i>in loco</i> / áreas a desmembrar / áreas a remembrar.	

## 15.2. Elementos Gráficos

Todas as peças gráficas devem conter carimbo e espaço reservado às informações de aprovação pela Prefeitura na folha de rosto conforme dimensões demonstradas nas figuras de 6 a 9.

### 15.2.1. Quadro de Áreas para Loteamento

Deve ser apresentado o **quadro de áreas** ([Figura 18](#)) junto a planta do partido urbanístico com as informações mínimas necessárias, conforme modelo a seguir:

Figura 18 - Modelo do Quadro de Áreas para Loteamento.

*Todos os projetos devem apresentar as informações básicas no quadro abaixo:*

QUADRO DE ÁREAS - LOTEAMENTO		
Área de Origem	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx %
Área de Lagoa	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx %
Área para Cômputo de Área Verde	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx %
Área Verde Total	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx %
Área Verde	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx %
Área Institucional	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx %
Área de Praça	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx %
Área de Vias com Passeio	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx %
Área de Vias	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx %
Área de Passeio	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx %
Área de Ciclovia	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx %
Área Total de Lotes	xx,xx m <sup>2</sup>	xx,xx %
Quantidade de Lotes	xx	-

*Quando houver lagoa*

*Área de Origem menos a área de lagoa (quando houver)*

*Área de calçada, pista de rolamento, ciclovia, via de pedestre, etc.*



## 15.2.2. Quadro de Poligonal

Para os processos de parcelamento do solo, quando necessário apresentar o **quadro de poligonal** ([Figura 19](#)), de acordo com o modelo a seguir:

Figura 19 - Modelo do quadro de poligonal.

QUADRO DE POLIGONAL				
VÉRTICE	COORDENADAS		AZIMUTE	DISTÂNCIA
	ESTE	NORTE		
V-1	xxxxxx.xxxx	xxxxxx.xxxx	xx°xx'xx"	xx,xx m
V-2	xxxxxx.xxxx	xxxxxx.xxxx	xx°xx'xx"	xx,xx m
V-3	xxxxxx.xxxx	xxxxxx.xxxx	xx°xx'xx"	xx,xx m
V-4	xxxxxx.xxxx	xxxxxx.xxxx	xx°xx'xx"	xx,xx m
V-1	xxxxxx.xxxx	xxxxxx.xxxx	-	-
ÁREA TOTAL				xx,xx m <sup>2</sup>
PERÍMETRO				xx,xx m

Coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, representadas no Sistema UTM e DATUM SIRGAS2000

*Identificar sistema de georreferenciamento*

# INSTRUÇÃO TÉCNICA

## Nº 01/2023



**EMURB**  
EMPRESA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANIZAÇÃO



PREFEITURA DE  
**ARACAJU**  
Proteger a vida e cuidar da cidade



Aponte a câmera para acessar o arquivo digital.