

Diego Búrigo Sardá

**LICENCIAMENTO DE OBRAS RESIDENCIAIS NA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Trabalho de Conclusão de Curso
submetido ao Departamento de
Engenharia Civil da Universidade
Federal de Santa Catarina para
obtenção do Grau de Bacharelado em
Engenharia Civil.

Orientador: Prof. Dr. Leto Momm.

Florianópolis
2013

Diego Búrigo Sardá

**LICENCIAMENTO DE OBRAS RESIDENCIAIS NA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Esse trabalho de conclusão de curso foi julgado adequado para obtenção do Título de Bacharel em Engenharia Civil e aprovado em sua forma final pelo Departamento de Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina.

Florianópolis, 29 de Novembro de 2013.

Prof. Luís Alberto Gomez, Dr.
Coordenador do Curso de Engenharia Civil

Banca Examinadora:

Prof. Dr. Leto Momm, Dr.
Orientador
Universidade Federal de Santa Catarina

Reginaldo Campolino Jaques, M.sc.
Eng. Civil, Sanitarista e Ambiental
Prefeitura Municipal de Palhoça

Rodolfo Pagani Martins
Eng. Civil
Prefeitura Municipal de Palhoça

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus.

Agradeço ao professor Dr. Leto Momm pelas orientações deste trabalho, que apesar de nossos horários não estarem e consonância conseguiu com paciência transmitir-me segurança.

Agradeço aos integrantes da banca, ao M.sc. Eng.º Civil Reginaldo Campolino Jaques, ao também Eng.º Civil Rodolpho Pagani Martins, que reservaram tempo em suas agendas, certamente cheias, para estarem presentes durante a defesa do trabalho.

Agradeço ao carinho e compreensão ao longo deste difícil ano em que passei, à minha mãe Maria, meu irmãos Rodrigo e Matheus, e a minha namorada Janaína.

Agradeço a meu pai, o Eng.º Valmir, fiscal de Obras do município de Florianópolis, por suas observações tão pertinentes para este trabalho.

Agradeço também a todos os meus amigos de trabalho do setor de análise da prefeitura municipal de Palhoça, por sempre estarem dispostos a me ajudar com informações e opiniões.

Agradeço por último, mas de igual importância, aos amigos que, em função do tempo, e das voltas que a vida nos emprega a realizar, perdemos os contatos diários, mas estarão sempre presentes no meu coração.

“Mesmo as leis bem ordenadas são impotentes
diante dos costumes.” (Machiavelli, N.)

RESUMO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso, busca analisar as dificuldades enfrentadas pela comunidade palhocense para o licenciamento de obras, com a finalidade de melhorar os processos de legalização de construções residenciais no referido município, tanto para o funcionário público, quanto para o responsável técnico.

Oferece maior ênfase para as normas urbanísticas, discute o processo de Aprovação de Projetos no município de Palhoça, todavia todos os passos de licenciamento de obras também são discutidos; desde o pedido da Consulta de Viabilidade de construção em um lote urbano, as diretrizes do processo de Alvará de Construção, a emissão do habite-se, quitação de INSS junto à Receita Federal, finalizando com averbação do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis. As informações para realização dos processos envolvidos em licenciamento de Obras foram pesquisados nas respectivas organizações; Prefeitura de Palhoça, Câmara Municipal de Palhoça e Receita Federal, todos amparados pelas leis Federais, Estaduais, e Municipais vigentes no ano de 2013.

Palavras-chave: Aprovação de projeto, alvará, viabilidade, habite-se, Palhoça.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização de Palhoça no Estado de SC	3
Figura 2 - Antiga Prefeitura Municipal de Palhoça.....	6
Figura 3 - Atual Prefeitura Municipal de Palhoça.....	7
Figura 4 - Mapa utilizado para Consulta de Viabilidade formato dwg .	10
Figura 5 - Fluxograma de Consulta de Viabilidade.....	15
Figura 6- Formulário de Viabilidade.....	17
Figura 7 - Fluxograma de Aprovação de Projeto	19
Figura 8 - Área de Recreação Interna.....	26
Figura 9 - Esquema de Acessos/Estacionamento: Desacordo c/ Art.60	39
Figura 10 - Esquema de Acessos/Estacionamento: De acordo c/ Art. 60..	40
Figura 11 - Caso 1: Rede de Esgoto e Água.....	44
Figura 13 - Caso 2: Fossa-Filtro-Sumidouro.....	45
Figura 14 - Fluxograma de Alvará de Construção	57
Figura 15 - Fluxograma de Habite-se	59

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Mínimos: Áreas, Dimensões, Acessos	28
Tabela 2 - Dimensões mínimas de Veículos	38
Tabela 3- Divisão de Áreas para NB12721	60
Tabela 4- Quadro I do Anexo B NB12721.....	61
Tabela 5- Quadro II do Anexo B NB12721	62
Tabela 6 - Planilha de Cálculo do recolhimento do INSS.....	66

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	1
1.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS	1
1.2 OBJETIVO GERAL	2
1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	2
1.4 ORGANIZAÇÃO DO TRABALHO.....	2
2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	3
2.1 MUNICÍPIO DE PALHOÇA	3
2.1.1 O MUNICÍPIO.....	3
2.1.2 HISTÓRICO	4
2.1.2 prefeitura	6
2.2 PLANO DIRETOR.....	7
2.3 ETAPAS DO LICENCIAMENTO	8
3 LICENCIAMENTO DE OBRAS RESIDENCIAIS.....	9
3.1 CONSULTA DE VIABILIDADE	9
3.1.1 ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO.....	11
3.1.2 FLUXOGRAMA PROCESSO CONSULTA DE VIABILIDADE	14
3.1.3 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS	14
3.2 APROVAÇÃO DE PROJETO	16
3.2.1 FLUXOGRAMA DE APROVAÇÃO DE PROJETOS	18
3.2.2 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS A APROVAÇÃO DE PROJETOS.....	20
3.2.2.1 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS.....	20
3.2.3 ANÁLISE DOS PROJETOS.....	21
3.2.3.1 PROJETO ARQUITETÔNICO	22
3.2.3.1.1 Tipos de Residências	22
3.2.3.1.2 Áreas e Dimensões mínimas	27
3.2.3.1.3 Normas gerais de adequação do uso do solo.....	29

3.2.3.2 PARÂMETROS URBANÍSTICOS	30
3.2.3.2.1 Índice de Aproveitamento.....	30
3.2.3.2.2 Taxa de Ocupação	32
3.2.3.2.3 Altura das Edificações.....	33
3.2.3.2.4 Afastamentos	34
3.2.3.2.4.1 Afastamento Frontal	35
3.2.3.2.4.2 Afastamentos Laterais e Fundos	36
3.2.3.2.4.3 Afastamento entre Edificações	37
3.2.3.2.4.4 Vagas de Estacionamento	38
3.2.3.2 ANÁLISE DO PROJETO HIDROSSANITÁRIO.....	41
3.2.3.2.1 Tipos de tratamentos	41
3.2.3.2.1.1 Caso 1.....	42
3.2.3.2.1.2 Caso 2.....	42
3.2.4 LICENCIAMENTO AMBIENTAL	46
3.2.4.1 ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	46
3.2.4.2 ÁREA DE RESERVA LEGAL.....	49
3.2.4.3 UNIDADES DE CONSERVAÇÃO DA NATUREZA.....	50
3.2.4.4 ABERTURA DE PROCESSO LICENCIAMENTO AMBIENTAL	51
3.2.4.5 ESPÉCIES DE LICENÇAS AMBIENTAIS.....	53

3.3 ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO.....	54
3.3.1 VALIDADE DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	56
3.4 HABITE-SE.....	58
3.4.1 NORMA BRASILEIRA 12.721	60
3.5 RECEITA FEDERAL.....	63
3.5.1 INSS.....	65
3.6 AVERBAÇÃO DO IMÓVEL	67
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	68
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	69
ANEXOS.....	71

1 INTRODUÇÃO

1.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Assim que ingressamos à Prefeitura Municipal de Palhoça/SC, percebemos que, como na maioria da população brasileira, havia um certo desinteresse da sociedade, bem como da administração municipal em seguir as normas de zoneamento do Município. Muitas vezes movidos pela falta de informação, ou talvez pela inércia adquirida através dos tempos para ocupação urbana, e concomitante expansão do território urbano do município.

Não se percebe que a ocupação desordenada ocasionou, e continua ocasionando diversos problemas para o Município, desde os problemas adquiridos pela poluição visual, de saneamento básico (drenagem, saúde pública, fornecimento de água, coleta e tratamento de águas servidas, coleta e tratamento de resíduos), até os problemas de mobilidade urbana. Esta inércia e, sobremaneira, a desinformação das normas de ocupação do solo, influenciou na maneira como os processos de licenciamento de obras são encarados por um grande número de técnicos responsáveis no município, que por vezes, elaboram seus projetos de maneira errônea, acarretando em estagnação do processo de licenciamento, ou ainda pior, iniciam as obras sem a concessão do alvará de construção.

Um fator determinante para a confecção do trabalho foi a falta de transparência em que os processos de licenciamento estão submetidos na prefeitura de Palhoça. Depois de realizarmos estágio junto a prefeitura, percebemos que processos semelhantes, são aprovados de maneiras não semelhantes, acarretando em discussões com o contribuinte, que se sente prejudicado ao perceber que o processo pode tomar uma via de duas mãos. Assim sendo, rastreamos os processos de licenciamento junto a prefeitura de Palhoça, e elaboramos fluxogramas dos processos de consulta de viabilidade, alvará de construção e habite-se, bem como discutimos as principais normas e parâmetros urbanísticos impostos pelo Plano Diretor.

Depois de emitido o habite-se da construção pela prefeitura, inicia-se o processo de averbação do imóvel junto ao cartório de registro de imóveis. Para isso o proprietário do imóvel deverá reunir a documentação necessária para geração e posterior quitação do INSS da Obra junto à Receita Federal. Procuramos explicar, através da instrução normativa 971, a geração do imposto sobre o serviço prestado por uma obra, de maneira simplificada, em nome de uma pessoa física, a fim de apresentar o assunto para posteriores estudos.

1.2 OBJETIVO GERAL

Identificar possíveis problemas no processo de licenciamento de obras residenciais no município de Palhoça.

1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Mostrar os trâmites legais percorridos pelos processos de Consulta de Viabilidade, Alvará de Construção, e Emissão do Habite-se, junto a prefeitura municipal de Palhoça.

Entender a divisão territorial do município, seus princípios, e suas peculiaridades.

Analisar as principais normas estabelecidas pelo Código de Obras e pela Lei de Zoneamento para construção de residências.

Ilustrar as principais normas estabelecidas pela lei de zoneamento.

Mostrar as etapas de licenciamento de uma obra do tipo residencial, desde a viabilidade do imóvel, até a averbação do imóvel.

1.4 ORGANIZAÇÃO DO TRABALHO

Este trabalho de conclusão apresenta-se organizado nos capítulos temáticos a seguir:

Capítulo 1 - destina-se à introdução do tema e objetivo de pesquisa. Apresentação introdutória do tema de pesquisa ao leitor, situando-o quanto aos objetivos do autor e organização do trabalho.

O Capítulo 2 – Apresentação do município de Palhoça, seu histórico e características atuais. Principais diretrizes do Plano Diretor adotado pelos municípios, assim como nos foi apresentado ao longo da Graduação.

No Capítulo 3 – Serão discutidos as etapas do licenciamento, desde a emissão da consulta de viabilidade até averbação do imóvel.

Capítulo 4 – Considerações finais do trabalho, e sugestões para próximos trabalhos.

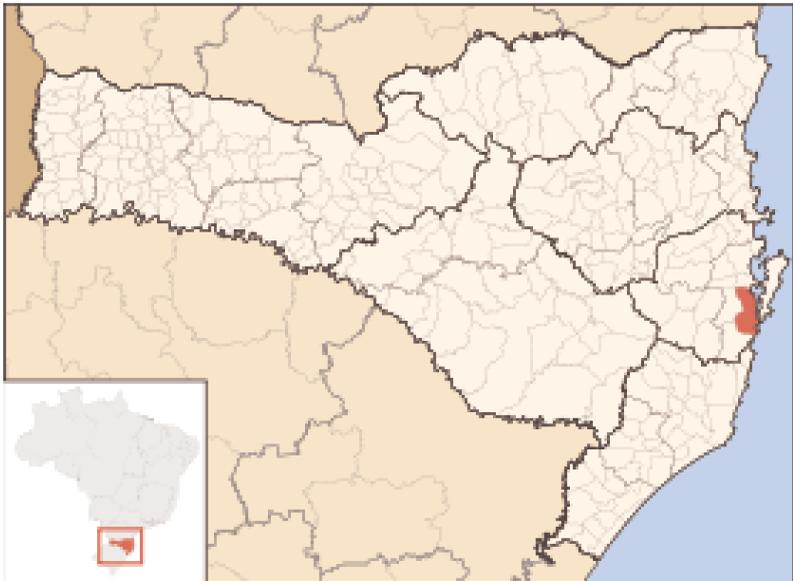
2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1 MUNICÍPIO DE PALHOÇA

2.1.1 O MUNICÍPIO

Localizada ao litoral do Estado de Santa Catarina (Figura 1), e integrante da região metropolitana de Florianópolis, o município de Palhoça possui aproximadamente, segundo pesquisa realizada no ano de 2010 pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), uma população de 137.344 habitantes, e conta com uma extensão territorial de 394.662 km².

Figura 1- Localização de Palhoça no Estado de SC



Fonte: www.wikipedia.org.br

O município de Palhoça faz fronteira ao norte: com o município de São José; ao sul com o município de Paulo Lopes; ao leste com baía sul do município de Florianópolis; e ao oeste com o município de Santo Amaro da Imperatriz.

2.1.2 HISTÓRICO¹

No ano de 1651, Dias Velhos chegou a Ilha de Santa Catarina, denominando-a de Desterro. Em 1771, portugueses de São Vicente (São Paulo) fundaram Lages. Nesse período houve a necessidade de ligação entre as duas localidades, resultando na abertura de uma estrada que ligava Desterro a Lages.

Poucos anos depois, em 1777, a Ilha de Santa Catarina foi invadida por espanhóis. Em decorrência da invasão, o governo decidiu construir duas povoações defronte à capital, na terra firme, como era chamado o continente. O objetivo principal dessas povoações era dar guarita aos desterrenses, além de servir de escudo militar à Ilha no caso de novas invasões. O governo decidiu ainda, povoar o sertão as margens do caminho que ligava a Ilha a Lages.

Da necessidade de criar um refúgio no continente caso houvesse novos ataques a Ilha de Santa Catarina, fez com que em 31 de julho de 1793, o Governador Cel. João Alberto de Miranda Ribeiro enviasse ofício n. 07 ao Conde Rezende, vice-rei do Brasil. No ofício, o governador incumbiu a Caetano Silveira de Matos a construir palhoças para guardar farinha na estrada que ia para Lages. Nesta data, deu-se a fundação do povoado.

No início, as tropas de gado que abasteciam a Ilha desciam a estrada de Lages até o Morro do Tomé e de lá vinham margeando a praia até a desembocadura do rio Maruim, onde parte ia para freguesia de São José e parte atravessava o canal até a localidade de Ribeirão da Ilha.

As tropas margeavam a praia, pois tinham grandes dificuldades para atravessar um trecho de mangue e pântano, hoje parte da rua principal de Palhoça. Além, de não quererem pagar o pedágio estabelecido por São José, no caminho que passava pela localidade de Passa Vinte.

Com o aumento da demanda de alimentos provenientes do continente e a movimentação das tropas, foi construída uma estrada atravessando o pântano. Com o aumento da povoação, após a construção da estrada, a população deslocou-se mais para o sul, estabelecendo-se o centro definitivo de Palhoça, onde é hoje.

Palhoça pertencia a Florianópolis até 1833, quando então passou a pertencer a São José, quando este foi criado.

¹ Conforme informações coletadas na Secretaria de Educação e Cultura do Município de Palhoça, e no site IBGE.

A primeira igreja de Palhoça foi construída em 1868, mais tarde passou a chamar-se de Nossa Senhora do Parto.

No final do ano do mesmo ano, inicia a construção da Igreja Matriz, com vistas à criação da freguesia. A Matriz se deu por concluída em 1883, sem ainda as torres laterais. Embora houvesse sido construída, não foi logo provida de vigário. A paróquia foi simplesmente criada novamente em 03 de maio de 1901, pela Cúria Diocesana de Florianópolis.

No ano de 1873, Palhoça foi elevada a condição de Distrito Policial. Desde sua fundação, até este período, Palhoça continuou como arraial, sendo esquecida política e administrativamente, apesar do aumento de seus habitantes e do desenvolvimento da economia.

Os primeiros colonizadores a chegarem em Palhoça foram os portugueses, que se estabeleceram na Enseada de Brito e de lá se espalharam pelas redondezas. Após vieram os açorianos e madeirenses, chegando as primeiras famílias na Ilha de Santa Catarina em fevereiro de 1747. O povoamento açoriano-madeirense tem sua origem no edital que D. João V mandou publicar em 1747. O objetivo de D. João V em enviar casais açorianos e madeirenses, era povoar as terras brasileiras e resolver o problema de excesso de população nos arquipélagos dos Açores e Madeira.

Por volta de 1824, iniciou-se a imigração alemã para o Brasil em Santa Izabel, que mais tarde viria a pertencer ao município de Palhoça. As principais causas da imigração alemã na região foram o excesso de população na Alemanha, as guerras constantes e, a propaganda brasileira atraindo colonos com promessa de doação de terras.

Palhoça tem sua formação étnica também de origem italiana. A imigração destes para o Brasil iniciou-se por volta de 1790. Além dos portugueses, alemães e italianos, outras raças contribuíram também para formação étnica do povo palhocense, entre elas negros, libaneses, gregos, japoneses, índios.

O nome do município originou-se de casas construídas de pau-a-pique, com cobertura de palha, denominada palhoça, na localidade da atual região sul do bairro da Ponte do Imaruim. Posteriormente outras construções de pescadores localizaram-se ao redor deste núcleo, com as mesmas características.

2.1.2 PREFEITURA

A Prefeitura municipal de Palhoça teve sua primeira sede (**Figura 2****Erro! Fonte de referência não encontrada.**), hoje patrimônio histórico do município, construído no ano de 1895, atualmente deslocado para o Parque Residencial Pagani, a atual prefeitura (**Figura 3**) situa-se a Avenida Hilza Terezinha Pagani, n.º 289, constante no CEP 88130-000, sob CNPJ 82.892.316/0001-08, e atualmente atende ao público em geral no horários compreendido entre 13:00 horas e 19:00 horas, de segunda-feira a sexta-feira.

Um conturbado ano eleitoral, proporcionou atrasos na definição das secretarias, e planos do novo chefe do executivo para presente ano de 2013, ao qual este trabalho foi realizado. Assim sendo não elencaremos as Secretarias e suas respectivas atribuições.

Figura 2 - Antiga Prefeitura Municipal de Palhoça



Fonte: www.folhadefloripa.com.br

No Brasil a Prefeitura² é utilizada para designar a sede do Poder executivo do município, comandada pelo chefe do poder executivo

² O termo prefeitura, originada do latim praefectura, foi utilizada pelo antigo Direito Romano para determinar um território governado por um prefeito.

(prefeito) é dividida em secretarias, como por exemplo, secretaria de Obras, e a secretaria do Planejamento.

Figura 3 - Atual Prefeitura Municipal de Palhoça



Fonte: <http://www.cmp.sc.gov.br/>

2.2 PLANO DIRETOR

A fim de garantir política urbana em todo o país, garantir o direito à Cidade para todos, o Estatuto das Cidades (Lei Federal no 10.257/2001) é imperativo para um município, ou conurbados com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes a constituição de um documento regulamentador do planejamento e ordenamento do município. A este documento chamamos Plano Diretor.

Dentre os principais atributos do Plano Diretor destacamos:

- a) Reconhecimento do Direito a moradia de todo cidadão;
- b) Princípios e Diretrizes que deverão ser tomadas por todo gestor do referido município;
- c) Fiscalização pelo Ministério Público;
- d) Definição do desenvolvimento e concomitante investimentos para os próximos 10 anos;

O Plano Diretor de Palhoça é dividido em leis, dentre as quais destacamos:

Lei 15 de 1993 (não consta a data em que foi publicada): ou ainda Código de Posturas, diz respeito às normas de uso de áreas públicas, horários de funcionamento de comércio e serviços, à higiene e ao sossego público, publicidade, etc.

Lei 16 de 1993 (não consta a data em que foi publicada): trata da lei de zoneamento, define as normas de ocupação urbana, como por exemplo; taxa de ocupação, índice de aproveitamento, gabarito máximo, afastamentos, etc. Informa também as regras para as áreas de desenvolvimento urbano do município, como por exemplo; áreas residenciais, áreas comerciais, áreas industriais, áreas verdes, áreas institucionais, etc.

Lei 17 de 1993 (não consta a data em que foi publicada): é também conhecida como Código de Obras, define as normas de construção das edificações.

O Plano Diretor do município de Palhoça, como mencionado acima foi criado no ano de 1993, e como determina o Estatuto das Cidades a cada 10 anos deveria ser realizado uma revisão, entretanto este fato não ocorreu até a hoje. Ao longo destes 20 anos de existência, inúmeras leis ordinárias foram adicionadas ao Plano Diretor, assim sendo destacaremos suas principais características ao longo do trabalho.

2.3 ETAPAS DO LICENCIAMENTO

O licenciamento de obras no município de Palhoça ocorre, basicamente, através da abertura de 4 processos:

- 1º Processo: Consulta de Viabilidade do Imóvel;
- 2º Processo: Licenciamento Ambiental (se necessário);
- 3º Processo: Alvará de Construção;
- 4º Processo: Habite-se e Averbação do Imóvel.

Além do licenciamento perante a prefeitura o proprietário deverá, no momento em que a obra estiver concluída quitar suas dívidas com a Receita Federal em função de ter utilizado mão de obra para a realização da construção.

Maiores detalhes da aplicação das Leis Federais, Estaduais, e Municipais serão relatadas ao longo do presente trabalho.

3 LICENCIAMENTO DE OBRAS RESIDENCIAIS

3.1 CONSULTA DE VIABILIDADE

O primeiro documento ao qual deveremos recorrer para aquisição de um terreno é a Consulta de Viabilidade.

Suponha que o cliente trata-se de um indivíduo afim de adquirir um imóvel para construção da própria residência, far-se-á necessário saber se a residência imaginada pelo cliente será possível construir no referido imóvel.

Suponha agora que o cliente seja um empresário, e deseja saber qual o melhor empreendimento poderá ser realizado no terreno adquirido, ou ainda, quais serão os limites máximos possíveis permitidos para aquele imóvel.

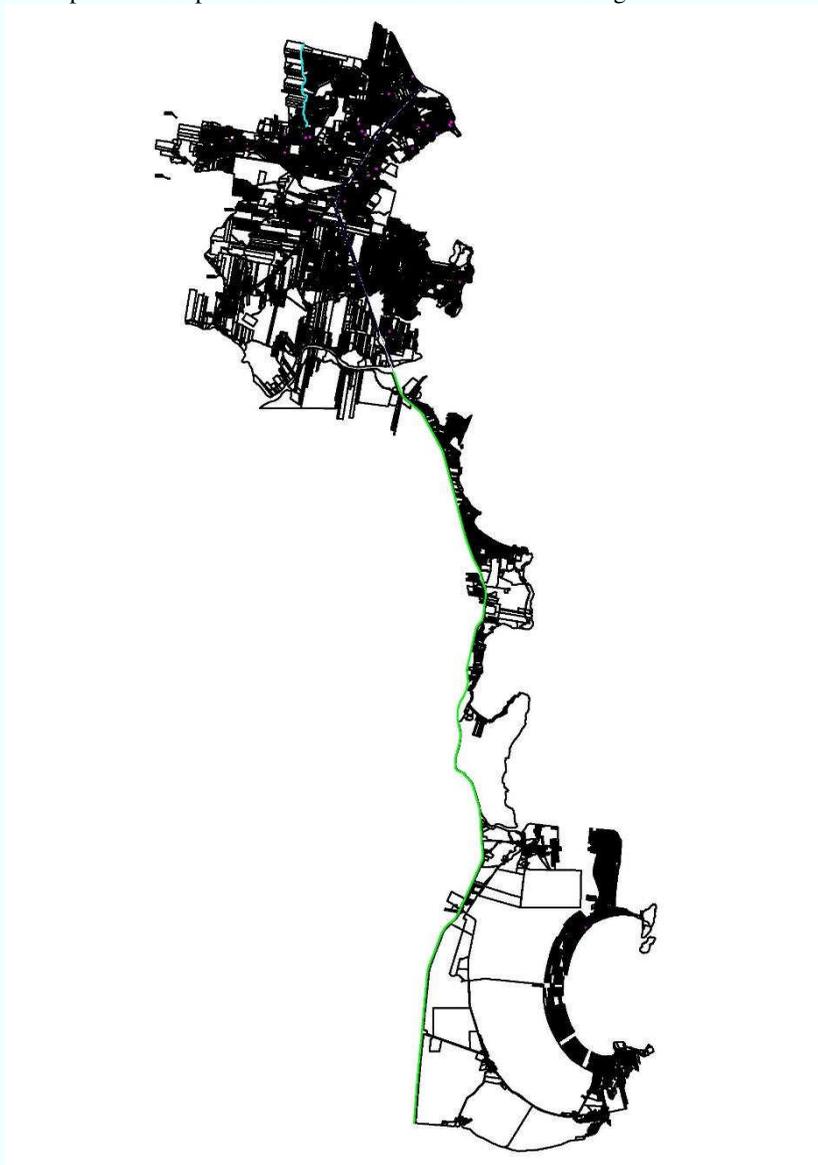
Portanto, seja qual for o perfil do cliente, algumas normas de urbanização deverão ser obedecidas para construção da futura edificação.

Cada terreno, ou gleba, do município possui um registro, ou ainda uma matrícula, adquirida junto ao Registro de Imóveis do município. Depois de gerado a matrícula do terreno, a prefeitura confere-lhe uma inscrição imobiliária e, em tese, a cada inscrição imobiliária deveria estar vinculado um determinado zoneamento.

O Município de Palhoça prevê um zoneamento regido pela Lei 16/93, também conhecida como Lei de zoneamento, através de seu anexo I. O Anexo I da lei 16/93, de acordo com o artigo 3º da própria lei é constituído de 3 mapas, entretanto ao consultarmos o setor da secretaria de governo (setor responsável por armazenar todas as leis do município), e ao setor de análise técnica, ficou claro que o único mapa disponível para consulta de zoneamento encontra-se afixado na sala do setor de análise técnica.

Todavia esta lei foi alterada constantemente ao longo do tempo através de decretos de leis, dificultando ainda mais a confirmação do zoneamento estabelecido para cada imóvel do município. Entretanto, o referido anexo encontra-se em mau estado de conservação, contando ainda com deficientes bancos de dados, e infelizmente sem o necessário cuidado da administração pública. Algumas tentativas de melhorar a gestão destes dados foram implantadas sem sucesso, como por exemplo o SIG (Sistema de Informação Geográfica), que a exemplo, por falta de investimento foi implantado com muitas falhas, mas comentar sobre estas falhas foge ao escopo do presente trabalho. Existem ainda, plantas digitalizadas como extensão de arquivos de desenho em formato dwg (do inglês drawing) desenvolvido para o Software AutoCAD (**Figura 4**).

Figura 4 - Mapa utilizado para Consulta de Viabilidade formato dwg



Fonte: Setor de Análise Técnica da Prefeitura de Palhoça

Muito embora estas plantas digitalizadas auxiliem os funcionários do setor de análise a localizarem imóveis, e outra vez por falta de investimento da administração pública possuem diversas falhas, e por vezes são motivo de dúvida, por conseguinte geradores de erros na confecção da Consulta de Viabilidade.

3.1.1 ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

De acordo com a Lei de zoneamento, o Município é dividido em 3 regiões principais:

Zonas Urbanas (ZU): Caracterizada pelos anexos 1 e 2 da lei 16/93, que apesar de não constarem na lei, ou seja, estes anexos são apenas mencionados, tratam-se de uma subdivisão do zoneamento em áreas.

Zonas Rurais (ZR): Caracterizada pelas atividades agropecuárias (cultivo de plantas, criação de animais), de silvicultura (cultura da madeira), extrativas (fornecem matéria prima aos setores da economia – primário, secundário, terciário), agroindustriais (modernamente é chamada de agronegócio: relação comercial e industrial da agropecuária), quando possuir glebas acima de 5 hectares deverão possuir projetos de integração espacial e urbana. As edificações urbanas estão submetidas as norma urbanísticas do município.

Zonas de Proteção Ambiental (ZPA): Caracterizada pela áreas destinadas a preservação dos recursos naturais notáveis. Estas áreas são conhecidas como áreas de preservação permanente (áreas sem ocupação), áreas de preservação de uso limitado (áreas submetidas a pequenas obras de contenção), e áreas de exploração turísticas (baixa taxa de ocupação).

O Município poderá ser subdividido em áreas;

I - Áreas Residenciais (AR); destinada a ocupação de habitações, complementada por outras atividades de âmbito diário, como por exemplo: padarias, vendas, escritórios de pequeno porte. É subdividida em:

- Áreas Residenciais Exclusivas (ARE);
- Áreas Residenciais Predominantes (ARP);
- Áreas Residenciais Predominantes (populares) (ARP/P).

II - Áreas Industriais (AI); destinadas as atividades do setor secundário. É subdividida em:

- Área Industrial Exclusiva (AIE);
- Área Industrial Predominante (AIP);

III - Áreas Mistas (AM); destinadas às funções urbanas que intensificam a relação entre a comunidade e a produção, como por exemplo comércio, serviços, lazer, recreação e serviços urbanos. É subdividida em:

- (AMC) Áreas Mistas Centrais;
- (AMS) Áreas Mistas de Serviço. (Aqui encontramos um erro de digitação da lei 16/93, que em vários artigos, menciona a área mista de serviço, ou simplesmente representada pela sigla AMS com a sigla MAS, possivelmente explicado pela automática correção realizada pelo editor de texto ao qual o texto da lei foi originalmente realizado.

IV - Áreas Comunitário/Institucionais (ACI); destinadas aos equipamentos comunitários (escolas, hospitais, quadras poliesportivas, segurança pública, administração pública, meios de comunicação). É subdividida em:

- (ACI-1) Áreas para Educação e Pesquisa;
- (ACI-2) Áreas para Cultura, Lazer e Esportes;
- (ACI-3) Áreas para Saúde, Assistência Social e Culto;
- (ACI-4) Áreas para Administração Pública;
- (ACI-5) Áreas para os Meios de Comunicação;
- (ACI-6) Áreas para Segurança Pública.

V - Áreas Turísticas (AT); destinadas ao turismo, e a ocupação residencial. É subdividida em:

- Áreas Turísticas Predominantes (ATP);
- Áreas Turísticas Ecológicas (ATE).

VI - Áreas Verdes (AV); destinadas às áreas de lazer, uso público ao ar livre, ou ainda a proteção e ornamentação das obras viárias.

- Áreas Verdes de Lazer (AVL);

- Áreas verdes do Sistema Viário (AVV).

VII - Áreas do Sistema Viário (ASV); destinadas ao uso da mobilidade urbana. É subdividida em:

- Áreas do Sistema Rodoviário (ASV-1);
- Áreas do Sistema Hidroviário (ASV-3);
- Áreas do Sistema de Circulação de Pedestre (ASV-5);

VIII - Áreas do Sistema de Saneamento e Energia (ASE); destinadas ao uso e locação de equipamentos para o tratamento de água, tratamento de esgotos sanitários e águas pluviais, tratamento de resíduos sólidos, geração e distribuição de energia elétrica, bem como geração e distribuição de combustíveis inflamáveis ou explosivos. É subdividida em:

- Áreas para Tratamento e Abastecimento de Água Potável (ASE-1);
- Áreas para Tratamento e Disposição Final de Esgotos Sanitários e Águas Pluviais (ASE-2);
- Áreas para Disposição Final de Resíduos Sólidos (ASE-3);
- Áreas para Geração e Distribuição de Energia Elétrica (ASE-4);

IX- Áreas de Exploração Rural (AER); destinados ao uso de produção agrícola, agroindustrial e silvicultura.

X - Áreas de Preservação (AP); destinadas à preservação da natureza, bem como da preservação dos sítios históricos, arqueológicos, culturais, e antropológicos. É subdividida em:

- Áreas de Preservação Permanente (APP): nesta área a ocupação é totalmente proibida, salvo os usos públicos necessários (construção de decks, obras de contenção, etc.)
- Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL): nesta área o uso do solo será restrito devido características do solo, clima, outros condicionamentos adversos, ou ainda por seu valor paisagístico.
- Áreas de Preservação Cultural (APC): nesta área ocorre a valoração do sítios de interesse arqueológico, histórico, antropológico, ou ainda paisagens culturais.

XI - Áreas de Alteração da Superfície do Solo (AA); destinados ao uso de extração, prospecção, ou deposição de recursos minerais. Não possui subdivisão.

XII - Áreas de Elementos Hídricos (AEH); são as áreas cobertas permanente, ou temporariamente com cursos, ou depósitos de água, como por exemplo: rios, açudes, rios, canais, riachos, lagos e lagoas. Não possui subdivisão.

XIII - Áreas de Marinha (AM); destinadas a preservação das área de elementos hídricos, são faixas compreendidas por linhas imaginárias paralelas entre si, entre o ponto mais avançado de vegetação da orla marítima até uma distância de 33,00m. Não possui subdivisão.

3.1.2 FLUXOGRAMA PROCESSO CONSULTA DE VIABILIDADE

Para facilitar a visualização do processo de consulta de viabilidade realizamos um organograma simplificado (Figura 5).

3.1.3 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Depois de preencher um formulário padrão (anexo-1) para abertura de processo, o requerente deverá montar o processo. A relação de documentos necessários para a abertura do processo de consulta de viabilidade poderá ser adquirido no setor de Gerencia de Correspondência e Protocolo. Para o processo de consulta de viabilidade não se faz necessário que o requerente (pessoa ao qual requererá abertura do referido processo) seja o proprietário do imóvel. Segue abaixo a relação de documentos necessários a abertura do processo de Consulta de Viabilidade:

Documento (1): Carteira de identidade [RG]:

- Apresentação do documento original;
- Anexar 1 (uma) cópia ao processo;

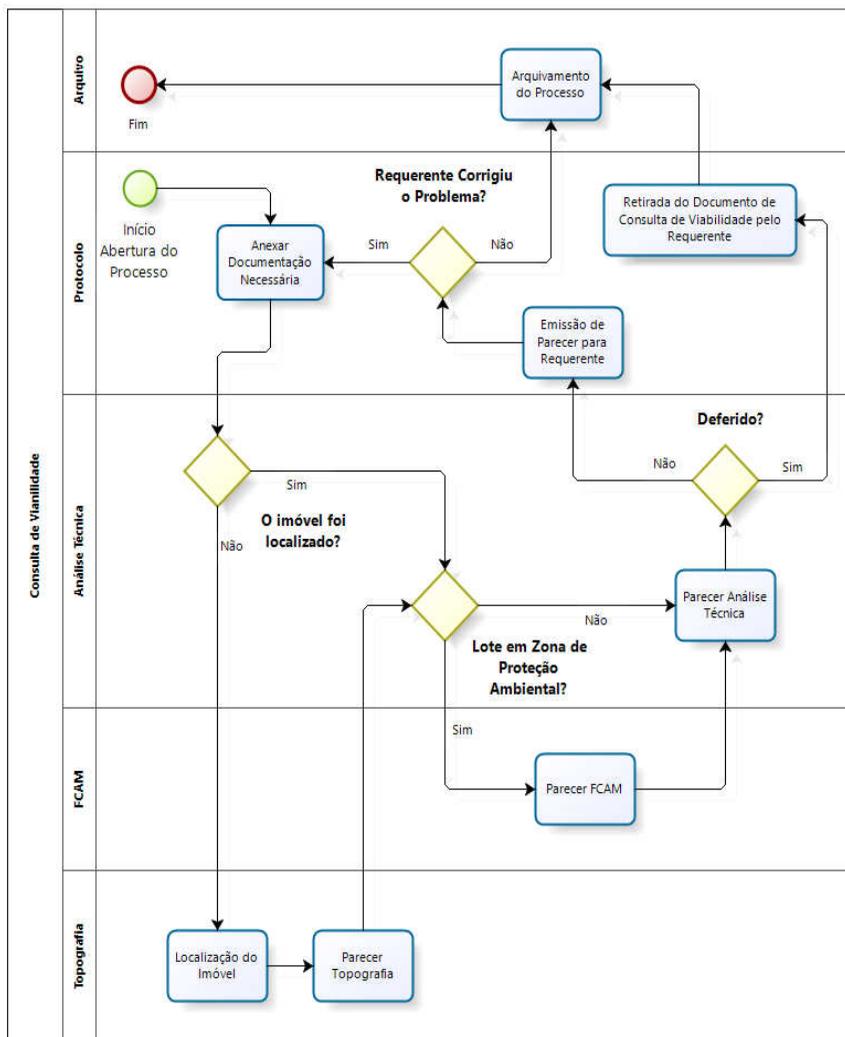
Documento (2): Comprovante de Situação Cadastral [CPF]:

- Apresentação do documento original;
- Anexar 1 (uma) cópia ao processo;

Documento (3): Escritura Pública do referido imóvel, ou Contrato Particular de Compra e Venda:

- Informações necessárias;
- Dimensões do lote;
- Identificação dos extremantes;

Figura 5 - Fluxograma de Consulta de Viabilidade



- Área do Lote;
- Número da inscrição imobiliária;
- Descrição da localização do imóvel;
- Anexar 1 (uma) cópia ao processo

Documento (4): Carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano [IPTU]:

- Apresentação do documento original;
- Anexar 1 (uma) cópia ao processo;

Documento (5): Formulário de Viabilidade (Figura 6)

- Pode ser preenchido a mão livre;
- Anexar 2 (duas) cópias preenchidas ao processo;

Documento (6): Comprovante de Residência:

- São exemplos de comprovante: Contas de: água, luz, telefone.
- Anexar 1 (uma) cópia ao processo.

3.2 APROVAÇÃO DE PROJETO

Aprovação de Projeto é um ato administrativo em que o requerente deverá solicitar para obter a autorização de construção (alvará de construção), ou a legalização da obra quando existente. O código de obras do município de Palhoça/SC é bem claro ao mencionar em seu artigo decimo que:

“Todas as obras de construção, acréscimo, modificação ou reforma a serem executadas no Município de Palhoça, serão precedidos dos seguintes atos administrativos:

I. Aprovação de projeto;

II. Licenciamento da obra.

...” (Art.10 da Lei 17/93).

Figura 6- Formulário de Viabilidade

 <p style="text-align: center;">ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA Secretaria de Infra-Estrutura e Meio Ambiente Diretoria de Infra-Estrutura e Urbanismo Av. Hilza Terolinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani - Palhoça/SC - CEP. 89.130-000 Fone/Fax: (48) 3279-1700 - CNPJ: 82.892.316/0001-08 - Visite nosso Site: www.palhoça.sc.gov.br</p>			
Consulta de Viabilidade		N.º Processo: _____	
DADOS DO REQUERENTE			
Nome: _____			
Rua/Av.: _____		N.º _____	
Complemento: _____		Fone: _____	CEP: _____
Bairro: _____			
REQUERIMENTO			
<input type="checkbox"/> Viabilidade para Construção			
<input type="checkbox"/> Viabilidade para instalação/funcionamento			
<input type="checkbox"/> Residência	<input type="checkbox"/> Edifício Residencial	<input type="checkbox"/> Edifício Residencial e Comercial	<input type="checkbox"/> Edifício Comercial
<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Indústria	<input type="checkbox"/> Oficina	<input type="checkbox"/> Depósito
<input type="checkbox"/> Garagem para veículo	<input type="checkbox"/> Garagem para mais de um veículo	<input type="checkbox"/> Loteamento	<input type="checkbox"/> Desmembramento
		<input type="checkbox"/> Reforma	<input type="checkbox"/> Acréscimo
		<input type="checkbox"/> Exploração de Jazida	
Finalidade da Edificação: _____			
CROQUI DE SITUAÇÃO			
Nome do loteamento		Número do Quadro	Número do Lote
			Número de inscrição imobiliária (IPTU)
Deve Conter			
A) Situação do terreno dentro da quadra			
B) Nome (número) da rua em frente			
C) Distância até a transversal mais próxima com nome			
D) Indicação da posição do norte com uma flecha.			
E) Todas as Dimensões			
F) Escala que convier.			
G) Desenhe a tinta.			
Data: _____		Assinatura do Requerente: _____	
DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA			
Viabilidade para construção/acréscimo/reforma		Documento de Propriedade do Imóvel e cópia do IPTU	
Viabilidade para instalação/funcionamento		Habite-se do imóvel e cópia do IPTU	

A Aprovação do Projeto consistirá em análise prévia do projeto arquitetônico, de tal maneira que encontre-se em consonância com as leis vigentes do Município.

Não se faz necessário aprovação de projeto para os seguintes casos:

1. Obras de substituição de revestimento;
2. Consertos em coberturas, forros, assoalhos;
3. Substituição de esquadrias;
4. Instalações comerciais em até 30 metros quadrados.³
5. Dependências não destinadas à habitação humana com área de até 12 metros quadrado.³
6. Pequenos reparos em prédios existentes, desde que não se altere sua configuração geométrica (pintura e conserto de pavimentação do passeio).⁴

Entretanto será exigido a Aprovação de Projeto quando julgar-se conveniente pelo poder público municipal (parágrafo único do Art.12 da Lei 17/93), ou ainda, quando for exigido para a obra o uso de andaime ou tapume (Art.13 da Lei 17/93).

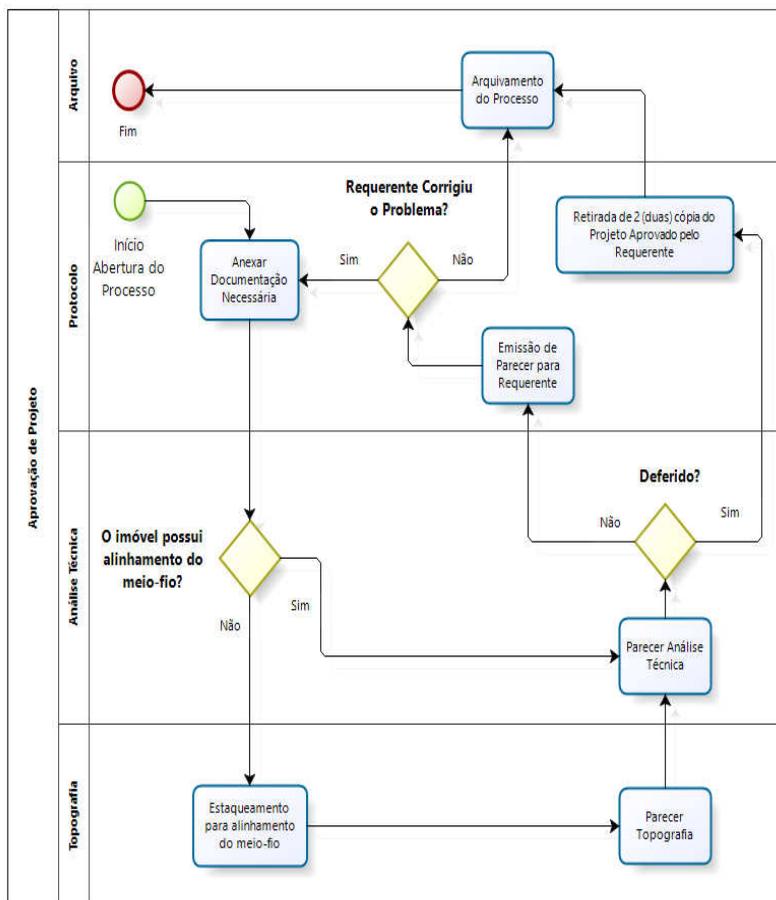
3.2.1 FLUXOGRAMA DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

Para facilitar a visualização do processo de aprovação de projetos realizamos um fluxograma (Figura 7).

³Embora o Código de Obras não seja claro no Art.12, fica determinado pelo Diretor de Gerencia de Análise Técnica que o texto diz respeito a obras em que o padrão urbanístico do município serão obedecidos, portanto na prática, mesmo para pequenas obras será necessária uma consulta prévia do setor de análise técnica para a realização da referida obra. Depois de realizada a consulta, o diretor da gerencia de análise técnica emitirá um documento autorizando a construção com um croquis delimitando a área do lote a ser construída.

⁴Não será permitida a obra de reconstrução parcial ou total, modificações ou acréscimo, em prédios existentes que atingem o afastamento frontal obrigatório.

Figura 7 - Fluxograma de Aprovação de Projeto



3.2.2 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS A APROVAÇÃO DE PROJETOS

Antes de escrever sobre os documentos necessários para o processo de aprovação de projetos, a ideia inicial era apenas relatar e enumerar a relação de documentos para abertura do processo, assim como descrito na abertura de processo para consulta de viabilidade, entretanto ao longo de meu estágio na prefeitura de Palhoça percebi que o número de indeferimentos pela falta de documentos era expressiva, e, conforme visto no organograma da aprovação do projeto, assim que indeferido, o processo é encaminhado a gerencia de protocolo, depois o requerente deverá locomover-se até o setor de protocolo e só depois de ler o parecer do indeferimento poderá corrigir o problema, anexar os documentos faltantes (ou com insuficiência de informação ao processo), o processo será encaminhado novamente a gerencia de análise técnica para finalmente ser reanalisado. O tempo deste processo atrasará a efetiva análise do projeto arquitetônico, e a análise de outros processos, por conseguinte gerará irritação do contribuinte, fato que seria facilmente corrigido se na abertura do processo todos os documentos necessários fossem exigidos, e pré-analisados.

3.2.2.1 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

Depois de preencher um formulário padrão (anexo) para abertura de processo, será montado o processo. A relação de documentos necessários para a abertura do processo de Aprovação de Projeto poderá ser adquirido no setor de Gerencia de Correspondência e Protocolo. Para o processo de Aprovação de Projeto é necessário que o requerente (pessoa ao qual requererá abertura do referido processo) seja o proprietário do imóvel. Segue abaixo a lista de documentos necessários:

Documento (1): Carteira de identidade [RG]:

- Apresentação do documento original;
- Anexar 1 (uma) cópia ao processo;

Documento (2): Comprovante de Situação Cadastral [CPF]:

- Apresentação do documento original;
- Anexar 1 (uma) cópia ao processo;

Documento (3): Escritura Pública do referido imóvel, ou Contrato Particular de Compra e Venda:

- Informações necessárias;
- Dimensões do lote;
- Identificação dos extremantes;
- Área do Lote;
- Número da inscrição imobiliária;
- Descrição da localização do imóvel;
- Anexar 1 (uma) cópia ao processo

Documento (4): Carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano [IPTU]:

- Apresentação do documento original;
- Anexar 1 (uma) cópia ao processo;

Documento (5): Formulário de Viabilidade (Figura 6)

- Pode ser preenchido a mão livre;
- Anexar 2 (duas) cópias preenchidas ao processo;

Documento (6): Comprovante de Residência:

- São exemplos de comprovante: Contas de: água, luz, telefone.
- Anexar 1 (uma) cópia ao processo.

Documento (7): 3 Cópias do Projeto Arquitetônico:

- Muito embora não esteja descrito na relação de documentos fornecidos pelo setor de Gerência de Protocolo, o contribuinte poderá anexar 1 cópia apenas do projeto arquitetônico para análise prévia, e assim que ocorrer deferimento prévio do projeto, poderão ser anexadas ao processo as outras duas cópias restantes. Outro fato é que, a critério do requerente, poderá ser anexado ao processo 2 cópias do projeto hidrossanitário para análise.

3.2.3 ANÁLISE DOS PROJETOS

Ao ser direcionado para o setor de análise técnica o processo de Aprovação de Projeto sofrerá análise de um técnico da Prefeitura responsável da área. A prefeitura municipal de Palhoça dispõe de dois grupos de analistas:

- o primeiro responsável pela análise do Projeto Arquitetônico;
- o segundo responsável pela análise do projeto Hidrossanitário.

3.2.3.1 PROJETO ARQUITETÔNICO

A análise do projeto arquitetônico será realizada, como já mencionado, de tal maneira que a futura obra esteja de acordo com os padrões urbanísticos do município, entretanto para cada tipo de obra existe uma determinada norma que o rege. Para o presente trabalho estaremos focados em aprovação de projeto de residências, portanto algumas definições deverão ser estabelecidas.

Com base na lei municipal 2218 de 13 de dezembro de 2005, podemos dizer:

É dito residência a edificação que é utilizada por pessoa que naquela habita de forma permanente ou transitória.

3.2.3.1.1 Tipos de Residências

As residências são classificadas em isolada, geminadas, edifícios de apartamentos, meios de hospedagem, conjuntos habitacionais populares.

Antes de falarmos sobre as casa isoladas, sejam elas residências isoladas, ou geminadas, devemos salientar que serão classificadas como **residências populares** aquelas que, de acordo com artigo 58 do código de obras, possuírem área menor que 70m².

As **residências isoladas**, são ditas unifamiliares, é interessante observar que entre os compartimentos obrigatórios, de acordo com o artigo 46 do código de obras, deverão constar:

- a) 01 (uma) cozinha;
- b) 01 (um) banheiro e sanitário;
- c) 01 (uma) sala e dormitório.

Perceba que a sala poderá ter as duas utilidades, ora ter uso de sala, ora ter uso de dormitório, entretanto ao conversar com os analistas da prefeitura sobre o assunto, nunca ocorreu de um compartimento com este uso duplo, talvez em decorrência da cultura do município. É permitido a construção de uma residência isolada para cada 250m² de lote⁵, com o limite máximo de três residências isoladas por lote, de acordo com artigo 72 da lei de zoneamento.

⁵ Esta razão entre o número de unidade autônomas e a área do lote é denominada fração ideal.

As **residências geminadas**, são classificadas especialmente, visto que, apesar de possuírem gabarito máximo de dois pavimentos, terem como compartimentos obrigatórios:

- a) 01 (um) banheiro e instalação sanitária;
- b) 01 (uma) cozinha;
- c) 01 (uma) sala e dormitório.

Surge uma dúvida: Uma residência geminada é unifamiliar, ou multifamiliar? Esta análise é necessária ao passo que a geração de impostos serão realizadas de maneira diferente para cada caso. Uma residência geminada possui características de uso unifamiliar, não existe na edificação uso comum entre os moradores das casas gêmeas, além do mais, é permitido a divisão do lote com muretas, entretanto ao fim do licenciamento não fica permitido o desmembramento. Alguns analistas a caracterizam como edificações unifamiliares, e em conversa com o corpo de bombeiros do município foi dito que são classificadas como multifamiliares; exige-se inclusive, para aprovação do projeto de residências geminadas cópia do protocolo emitido pelo corpo de bombeiros, mesmo em edificações do tipo geminada de baixo risco, ou seja menores que 200m², e o setor de arrecadação da prefeitura as classificam como multifamiliares.

É permitido uma unidade autônoma para cada 75m² de lote (fração ideal)³, com o limite máximo de 12 unidades sem constituir condomínio. Um outro fato que ocorre erroneamente no município é a permissão de um afastamento de vinte centímetros entre as unidades autônomas das edificações geminadas, o artigo 58 do código de obras é bem claro ao informar que:

“...II – a parede comum às residências deverá ser de alvenaria, com espessura mínima de 0,25 m (vinte e cinco centímetros) alcançando o ponto mais alto da cobertura, ou de outro material que atenda as mesmas condições de segurança, estabilidade e isolamento acústico.
...”

A explicação para o ruído entre a legislação e a prática comum ao município, é que inicialmente a fração ideal para residências geminadas era de uma unidade para cada 125m² de lote, entretanto, no ano de 2004, a lei 1896 de 15 de junho permitiu que a referida fração ideal

caísse de 125 metros quadrados para 75 metros quadrados⁶, e a testada mínima reduziu-se de 12 metros para 10 metros, impossibilitando assim obter-se as áreas mínimas necessárias de cada compartimento, e ainda pior, dimensões mínimas não são exigidas, ou seja, a aprovação do projeto fica sujeita a uma discussão entre analistas, projetistas, e o diretor vigente do setor de análise.

Os **edifícios de apartamentos**, também classificados como residências multifamiliares, possuem, bem como as residências isoladas e geminadas, uma subclassificação, podem ser edifícios de apartamentos, ou edifícios de apartamentos populares. São ditos populares, de acordo com o artigo 59 do código de obras, os apartamentos que obedecerem aos critérios listados abaixo:

Quando possuírem:

- a) 01 (um) dormitório apenas, deverão ter área privativa de no máximo 40m²;
- b) 02 (dois) dormitórios apenas, deverão ter área privativa de no máximo 60m²;
- c) 03 (três) dormitórios apenas, deverão ter área privativa de no máximo 70m².

Em ambos os casos, populares, ou não, e conforme o artigo 50 do código de obras, os edifícios de apartamentos deverão possuir ainda:

- a) Portaria com local destinado a caixa correspondência dos moradores;
- b) Local destinado ao depósito temporário de lixo (este item é analisado no projetos hidrossanitário).

Quando possuírem mais do que 15 unidades habitacionais, portanto 16 apartamentos, deverão constar em projeto área de recreação (Figura 8), na proporção de 1(um) metro quadrado para cada compartimento de permanência prolongada (os analistas contam o número de dormitórios, salas e cozinhas presentes em cada apartamento), além de outras peculiaridades, como por exemplo:

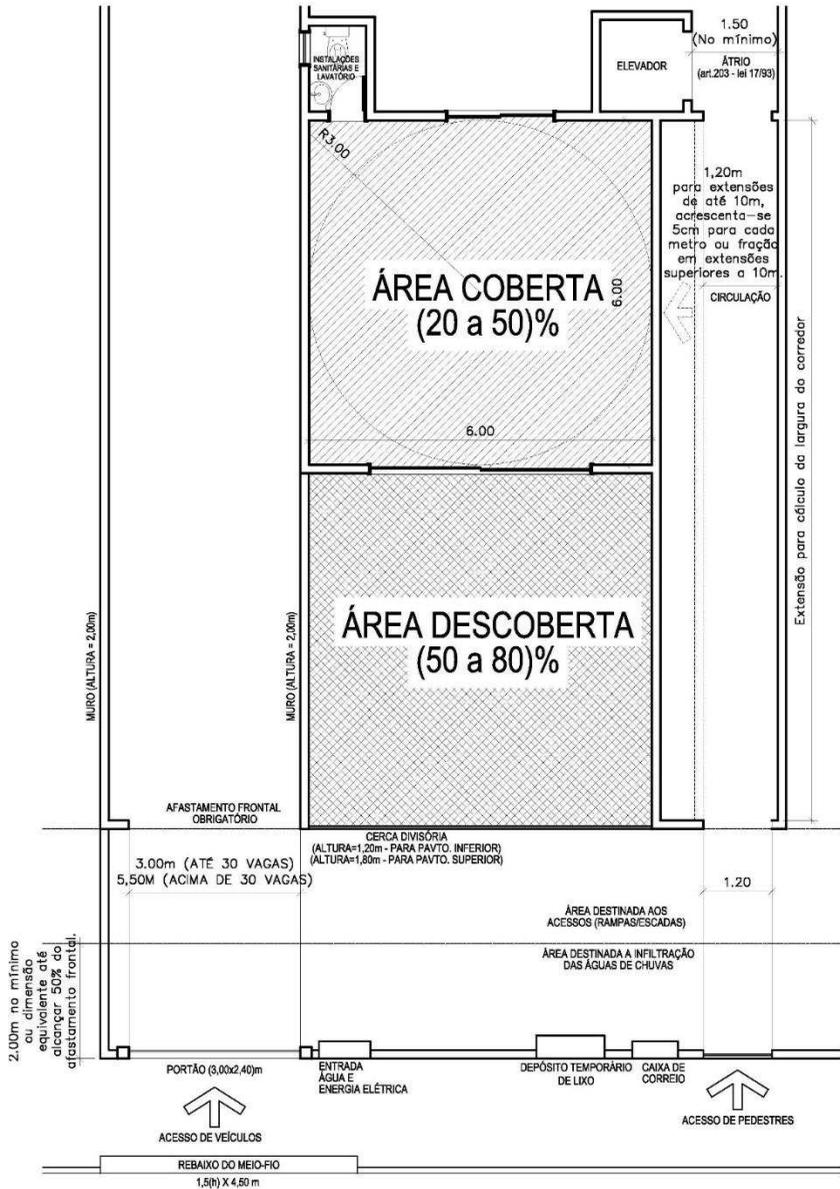
⁶ O fato de alterar-se a fração ideal consistiu, de acordo com o depoimento de um antigo diretor do setor de análise, no o código civil, em seu capítulo II, no art.º4: “II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;”

- a) Existir a possibilidade de nela inscrever-se um círculo de raio 3,00 metros;
- b) Ter cobertura compreendida entre 20% e 50% de sua área;
- c) Ter continuidade entre as áreas exigidas (entende-se como áreas cobertas e descobertas);
- d) Ter facilidade de acesso entre as áreas comuns da edificação, e ser afastada dos depósitos de lixo, e isoladas das passagens de veículos.

As edificações de **meios de hospedagem**, também classificadas como edificações multifamiliares, deverão, de acordo com os artigos 51, 52, 53, 54, 55, 56 do código de obras, possuir sempre:

- a) 01 (uma) sala de recepção ao serviço de hospedaria;
- b) 01 (um) sala de estar (comum a todos os hóspedes);
- c) 01 (um) compartimento próprio reservado a administração do prédio;
- d) 01 (um) depósito de utensílios domésticos e roupa em todos os pavimentos do prédio que possuem apartamentos;
- e) Instalação sanitária dos funcionários separado e independente das dos hóspedes;
- f) 01 (uma) entrada de serviço separada da dos hóspedes.
- g) Área de embarque e desembarque com capacidade mínima para 2(dois) automóveis e 1(um) ônibus, em frente à entrada principal sem prejuízo da largura do passeio.
- h) Atender quaisquer exigências impostas pelo Conselho Nacional de Turismo (CNTur).

Figura 8 - Área de Recreação Interna



3.2.3.1.2 Áreas e Dimensões mínimas

As dimensões mínimas, bem como as áreas mínimas exigidas para cada compartimento de uma residência estão dispostas nas leis de zoneamento, código de obras, e outras leis ordinárias do município. Para tanto elaboramos um quadro de itens ao qual torna-se mais eficiente o processo de análise (Tabela 1). O referido quadro deverá ser lido da esquerda para direita de cima para baixo, ou seja, um item desejado em uma determinada linha, deverá ser confrontado com a coluna ao qual deseja-se obter a informação. Algumas observações contidas no quadro:

* As vagas de garagem (ou estacionamento) deverão conter; numeração, dimensões mínimas de 2,40mx5,00m, espaço de manobra de acordo com anexo IX da Lei 16/93, bem como respeitar a quantidade mínima de 1 Vaga para unidades autônomas de até 100m² de área privativa, 2 Vagas para unidades autônomas acima de 100m² de área privativa, além de prever 1 Vaga destinada a visitantes para cada 20 unidades autônomas em edificações do tipo multifamiliar.

** Embora o art.º251 da Lei 17/93 informe 4,00m² como área mínima de banheiro, ficou determinado entre os analistas do setor de análise que trata-se de um erro de digitação, desta forma a área mínima de banheiro é convencionada como 3,00m², o que torna-se um transtorno para os analistas posto que abre um precedente para contestar outros itens das leis municipais.

*** Embora não conste dimensão mínima para dormitórios de apartamentos tipo populares é prudente estabelecer a dimensão mínima de 2,40m, visto que de acordo com o §2º do art.254 da lei 17/93 é necessários inscrever-se uma circunferência de diâmetro 2,40m em frente as janelas dos compartimentos de permanência Prolongada, no caso de cozinhas o diâmetro reduz-se para 1,50m, todavia esta dimensão é contemplada pelo item III do art.60º da lei 17/93.

**** O compartimento denominado área de serviço possui duas peculiaridades:

1º Não é obrigatório para residências isoladas tipo popular;

2º Embora não conste pé-direito mínimo (altura) para os compartimentos sem permanência em apartamentos do tipo popular, adota-se por conveniência o pé-direito de 2,40m.

***** A Lei 17/93 em seu artigo 59, classifica 3 tipos de apartamentos populares limitando-os por áreas máximas privativas em função do número de apartamentos que cada um deverá conter.

Tabela 1 - Mínimos: Áreas, Dimensões, Acessos

Uso	Padrão	Característica Básica	Legislação		Mínimos Exigidos	Obrigatório [O]						Não Obrigatório [NO]				[O]/[NO]
			Lei	Ano Art(s)		Cozinha	Sala (1Dorm.)	Sala (2Dorm.)	Sala (3Dorm.)	Banheiro (*)	Garagem (*)	Dormitórios		Área de Serviço (****)		
Unifamiliar	Não Popular	Área construída >70m²	17	93	250;	6,00m²	12,00m²		3,00m²	1 Vaga(s)	11,00m²	9,00m²	7,00m²	3,00m²		
					251;	2,40m	2,40m		1,30m	(2,40x5,00)m	2,40m	2,40m	2,40m	2,40m	1,30m	
					252	0,80m	0,80m	0,70m	2,40m	2,20m	2,60m	2,60m	2,60m	2,60m	2,40m	
	Popular	Área construída >70m²	2849	2008	58;	N consta	N consta		2,00m²	1 Vaga(s)	6,00m²	6,00m²	6,00m²	N consta		
					251;	2,40m	2,40m		2,40m	(2,40x5,00)m	N consta	N consta	N consta	6,00m²	N consta	
					252	0,80m	0,80m	0,70m	0,60m	2,40m	2,40m	2,40m	2,40m	2,40m	2,40m	N consta
	Popular-1	Área construída >70m²	17	93	250;	6,00m²	12,00m²		3,00m²	1 Vaga(s)	11,00m²	9,00m²	7,00m²	3,00m²		
					251;	2,40m	2,40m		1,30m	(2,40x5,00)m	2,40m	2,40m	2,40m	2,40m	1,30m	
					253	0,80m	2,60m		2,40m	2,20m	2,60m	2,60m	2,60m	2,60m	2,40m	
					59;	0,80m	0,80m		0,60m	2,40m	0,80m	0,80m	0,80m	0,70m	0,70m	
Multifamiliar (****)	Popular-2 (****)	Área construída >70m² (1Dorm.)	17	93	60;	4,50m²	-	-	3,00m²	1 Vaga(s)	10,50m²	-	-	2,40m²		
					251;	1,50m	-	-	2,40m	(2,40x5,00)m	2,40m	2,40m	-	-	1,20m	
					252	2,40m	2,40m	-	2,40m	2,20m	2,40m	2,40m	-	-	2,40m	
					59;60	0,80m	-	-	0,60m	2,40m	0,80m	-	-	-	0,70m	
					251;	4,50m²	10,00m²	-	3,00m²	1 Vaga(s)	10,00m²	8,00m²	8,00m²	8,00m²	2,40m²	
					252	1,50m²	2,40m	-	2,40m	(2,40x5,00)m	2,40m	2,40m	2,40m	2,40m	1,20m	
Popular-3 (****)	Área construída >70m² (3Dorm.)	17	93	59;60	0,80m	0,80m	-	0,60m	2,40m	0,80m	0,80m	0,80m	0,70m			
				251;	4,50m²	10,00m²	12,00m²	3,00m²	1 Vaga(s)	10,00m²	8,00m²	8,00m²	2,40m²			
				252	1,50m	2,40m	2,40m	2,40m	(2,40x5,00)m	2,40m	2,40m	2,40m	2,40m			
				Acesso	0,80m	0,80m	0,70m	0,60m	2,40m	0,80m²	0,80m²	0,80m²	0,70m²			

3.2.3.1.3 Normas gerais de adequação do uso do solo.

Depois de classificado o tipo de edificação a ser projetado, faz-se necessário saber qual as formas e volumes a referida edificação poderá ter. Estas formas e volumes, chamadas de parâmetros urbanísticos, são planejadas em função dos tipos de zoneamento em que o plano diretor determina para o desenvolvimento da cidade.

Além da infraestrutura a cidade necessita de condições básicas para desenvolver-se, como por exemplo, podemos citar as necessidades do cidadão: trabalho, educação, saúde, e lazer. Portanto a cidade deverá constituir-se de regiões contendo estas necessidade básicas citadas acima. Outra condição que podemos citar diz respeito a capacidade de resistir a ação das intempéries sem causar danos, ou prejuízos a população em uma determinada área ou região do município. Daí uma importância de prever-se locais para permeabilidade do solo. Muitas outras necessidades poderiam ser ditas, como adequação e conservação da cultura local, mobilidade urbana e interurbana, todavia não faz parte do escopo deste trabalho, o que gostaríamos de relatar é que alguns dispositivos do Plano Diretor são criados para que a cidade possa se desenvolver de maneira a satisfazer estas necessidades dos cidadãos, e o progresso da nação.

Entretanto, a medida em que a cidade se desenvolve, e cresce, a administração municipal sofre pressão de empresários do ramo da construção civil afim de “criar” novas áreas para construções, aliado a falsa premissa de que não se faz necessários investimentos de infraestrutura, a solução procurada consistirá em aumentar a densidade populacional em áreas já ocupadas, desta maneira existe uma tendência de ocorrer alterações no zoneamento do município. Infelizmente o plano diretor não possui uma ferramenta para proibir a alteração do zoneamento de maneira eficiente, seu único dispositivo consiste no artigo 171 da Lei de Zoneamento, ao qual menciona que a lei só poderá ser alterada por três vias:

1^a – por iniciativa de dois terços dos membros do poder legislativo (vereadores);

2^a – proposta do chefe do poder executivo (prefeito) após consulta ao órgão municipal de planejamento.

3^a – manifestação popular de pelo menos 5% dos eleitores.⁷

⁷ De acordo com Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina (TRE/SC) as eleições referentes ao ano de 2012 registrou 91056 eleitores, portanto seriam necessários 4553 assinaturas para que ocorresse abertura de processo de alteração do zoneamento do solo.

Sendo que, após a tramitação do projeto de lei, o poder executivo poderá:

- a) Suspender a concessão de licença ou autorização para urbanização, até três meses.
- b) Suspender a concessão de licença ou autorização para urbanização, até um ano mediante lei, caso o licenciamento dos usos e edificações possam comprometer, ou tornar mais onerosa à execução futura do plano.

Existe ainda as normas de votação para alteração da lei zoneamento, que consistirá em dois turnos, como interstício⁸ mínimo de um mês e aprovação por dois terços dos membros da Câmara Municipal (vereadores).

3.2.3.2 PARÂMETROS URBANÍSTICOS

O município de Palhoça utiliza os parâmetros os urbanísticos listados abaixo aplicados simultaneamente: (Art.40 da Lei de Zoneamento):

- a) Índice de aproveitamento;
- b) Taxa de ocupação;
- c) Altura das edificações;
- d) Afastamento obrigatório;
- e) Vagas de estacionamento;

Que em tese, são estabelecidos para o adequado funcionamento das vias urbanas.

3.2.3.2.1 Índice de Aproveitamento

O índice de aproveitamento, ou simplesmente IA, é um parâmetro urbanístico ao qual determinará a área máxima a ser construída no terreno. Entretanto, o artigo 42 da lei de zoneamento permite excluir do somatório de áreas construídas:

⁸ Neste caso diz-se interstício o intervalo entre a primeira e a segunda votação do projeto de lei.

a) **Subsolos** destinados ao uso de garagem, são caracterizados por não serem destinados à habitação⁹, a face superior da laje de sua cobertura poderá alcançar altura máxima de 1,50 metros em relação ao nível natural do terreno medido no ponto médio da fachada na menor cota altimétrica do terreno, não possui limites de gabarito e ocupação estabelecido por lei¹⁰. (Art.49 da Lei de Zoneamento)

b) **Sobrelojas**; poderão ter ocupação de 50% do pavimento térreo¹¹ em Áreas Residenciais Predominantes (ARP's), ter pé-direito mínimo de 2,20m, ter comunicação direta com a loja correspondente. (Art.250 e Art.85 do Código de Obras)

c) **Mezaninos**, também conhecidos como jiraus, deverão ser abertos, ter altura mínima de 2,10 metros, área mínima de 2,10 metros quadrados, ocupar apenas 30% do pavimento em que se encontra, de tal maneira que não prejudiquem a iluminação do referido pavimento (Art.212 do Código de Obras).

d) **Pilotis**, quando abertos em no mínimo 75% de sua área, ou seja, no pavimento pilotis constará uma área equivalente a 25% de sua área delimitada por paredes de vedação, geralmente destinados ao fechamento de compartimentos de escada, elevador e depósitos, todavia nada impede de que neste pavimento sejam instalados compartimentos de permanência prolongada, ou transitória (Figura 8);

e) **Equipamentos de lazer** (Parques infantis, piscinas e outros) implantados ao nível natural do terreno, ou no terraço da própria edificação, vale lembrar que estes equipamentos serão de fácil remoção.

f) **Casas de Máquinas; Caixas d'água; Centrais de ar-condicionado**; quando implantados em pavimento cobertura.

g) **Sacadas privativas**; sendo que o somatório de suas áreas não ultrapasse 10% da área do pavimento em que estão implantadas, e não sejam parte integrante das dependências de serviço (Área de Serviço e Cozinha).

⁹Existe um impasse entre o que poderá ser considerado legal quanto ao uso de pavimentos subsolos; alguns analistas não consideram salão de festas, estúdios, banheiros, áreas de serviço, entre outros, como áreas destinadas a habitação, o que não ocorre com outras opiniões.

¹⁰ O pavimento subsolo por não possuir uma legislação completa sobre seu uso, geralmente fica a critério do Diretor do setor de análise sua aprovação.

¹¹ Existe um conflito entre os artigos 250 e 85 do Código de Obras, no que diz respeito a ocupação compreendida pela sobreloja, posto que o §2º do Art.250 informa que a ocupação máxima deverá ser de 50%, enquanto o Art.85 diz que a altura mínima corresponderá a 2,20m quando a ocupação da sobreloja for igual, ou superior a 50% da área da Loja, todavia o usual consiste em aceitar apenas o artigo 250.

3.2.3.2.2 Taxa de Ocupação

A Taxa de Ocupação, ou simplesmente T.O., é um parâmetro urbanístico em que limita a ocupação da(s) edificação(ões) pela relação percentual entre a projeção horizontal de área construída e a área do terreno.

Entretanto o artigo 43 do Código de Obras exclui da projeção horizontal de área construída:

a) **Equipamentos de Lazer:** como por exemplo piscinas e parques infantis, implantados ao nível natural do terreno;

b) **Pérgolas** com largura de no máximo 5 metros, entende-se como largura, neste caso, como qualquer dimensão da pérgola.

c) **Marquises:** de acordo com artigo 214 do código de obras, as marquises deverão ter altura entre o nível do passeio e a face inferior da marquise compreendida entre 4 metros e 5 metros, estarem afastadas 30 centímetros do alinhamento dos passeios públicos, não deverão em hipótese alguma prejudicar iluminação e arborização pública, ser uma estrutura sempre em balanço, deverão ser contíguas e ocuparem toda a extensão da quadra ¹², deverão permitir o escoamento das águas pluviais para dentro dos limites do lote, e encaminhar as referidas águas para sarjeta por baixo do passeio público. A construção de marquises são obrigatórias em comércios com mais de 1 pavimento, e construídos a menos de 2 metros do alinhamento frontal, e em logradouros predominantemente de uso comercial.

d) **Beiras (ou beirados):** quando possuírem balanço de até 1,20 metros, lembrando que, de acordo com item XV do artigo 2º da lei 2218 de 13 de dezembro, são considerados beirais “prolongamento do telhado que sobressai das paredes externas da edificação”.

e) **Sacadas e Balcões:** quando engastadas em até dois lados, profundidade máxima de 1,20 metros, sendo que o somatório de suas áreas não ultrapasse 5% da área do pavimento em que estão implantadas, lembrando que, de acordo com item LXXV do artigo 2º da lei 2218 de 13 de dezembro, são considerados sacadas e balcões:

¹² O simples fato de ocupar toda a extensão de uma quadra, e ser contígua a outras marquises, dificulta a aprovação de uma edificação com marquise no meio de quadra, o que normalmente ocorre no município são processos em que os proprietários de todos os lotes de uma quadra são a mesma pessoa, ou ainda, os proprietários de todos os comércios de uma quadra abrem processos conjuntamente (todos ao mesmo tempo) de Acréscimo e Reforma com a adição de marquises com mesmas dimensões e características em seus respectivos comércios.

“parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo, pelo menos, uma face aberta para o espaço livre exterior”.

3.2.3.2.3 Altura das Edificações

A altura das edificações será o comprimento de uma linha vertical que se estende do nível natural do terreno localizado no ponto médio da fachada principal até o cimo da construção, como por exemplo o ponto em que se encontra a linha de cumeeira, ou a platibanda.

De acordo com artigo 45 da lei de zoneamento, serão excluídos do cálculo os equipamentos implantados na laje de cobertura:

- a) Caixas d’água com até 10 metros de altura;
- b) Antenas;
- c) Casas de máquinas (elevadores, aquecedores e resfriadores).

Poderá existir também um limite estabelecido para a altura das edificações em função do gabarito máximo exigido, ou seja, em função do tipo de edificação fica estabelecido um pé-direito mínimo, e um pé-direito máximo.

O cálculo dos pavimentos, de acordo com artigo 46 do Código de Obras, ocorrerá da seguinte maneira: A cada 3,60 metros de pé-direito será computado um pavimento, sendo autorizado ao primeiro pavimento de Edificações Comerciais, ou Mistas (Comerciais e Residenciais) um pé-direito de 6,60 metros para a contagem de um pavimento, quando estes estão destinados ao uso comércio e serviços, ou ainda em pilotis.

Não são computados ao número de pavimentos, mas são parte integrante da altura das edificações os três primeiros pavimentos destinados ao uso de garagem, pilotis, e o pavimento ático¹³.

¹³ O pavimento Ático é fruto de discussão entre os analistas do Setor de Urbanismo, visto que o mesmo possui apenas uma limitação quando mencionado no artigo 42 da Lei de Zoneamento:

“...**Parágrafo único** As áreas fechadas sob pilotis e áticos deverão ser centralizadas em relação à projeção da edificação, afastando-se no mínimo 2,00 (dois) metros de cada extremidade da projeção exceto nos casos de *embasamento e coroamento das circulações verticais.*”

Contudo cobra-se também uma ocupação de no máximo 30% do pavimento de cobertura para o referido uso, sem haver nenhuma menção de tal limitação no Plano Diretor do Município.

Lembramos também que em residências unifamiliares é vetado o uso de pilotis e ático.

Para facilitar as alturas mínimas e máximas, por tipo de edificação residencial, poderão ser encontradas na Tabela 1.

As alturas para comércios e indústrias fogem ao escopo do trabalho, todavia poderão com certo esforço serem resumidas em um quadro, assim como foi realizado uma pesquisa para os padrões de altura em residências, compilando-se as leis de: Zoneamento, Código de Obras, e demais leis complementares do município de Palhoça compreendidas entre os anos de 1993 e 2013.

3.2.3.2.4 Afastamentos

Os afastamentos são dimensões mínimas exigidas entre as extremas do lote e a edificação, ou entre as edificações que, em tese, caracterizam a classe da região em que estão submetidas as construções. Quando dizemos classe nos referimos ao poder aquisitivo dos habitantes da edificação, assim sendo, quanto maior a classe, maior o poder aquisitivo do habitante da edificação. Continuando o raciocínio, quanto mais afastados estão as edificações umas das outras, maior será a classe daquela determinada região. É fácil perceber que em zonas de interesse social, menores serão os lotes, e por conseguinte menores serão os afastamentos, enquanto em regiões mais nobres ocorre o inverso. Poderão existir áreas de classes superiores, que devido a alteração do zoneamento ao longo do tempo, possuam afastamentos menores.

Existem ainda, afastamentos projetados para:

- a) Futuros alargamentos viários;
- b) Faixas de domínio: ao qual serão exigidos autorização de construção mediante a concessionária local, como nos casos em que os logradouros façam frente para a BR-101 (autorização será expedida pelo DNIT- Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes) e BR-282 (autorização será expedida pela concessionária Auto Pista Litoral);
- c) Em função da sombra projetada no logradouro devido à altura da edificação.

Os afastamentos são classificados como:

- **Frontais;**
- **Laterais e fundos;**
- **Entre Edificações.**

3.2.3.2.4.1 Afastamento Frontal

Diz-se o afastamento entre o limite externo da edificação de frente para o logradouro, de acordo com artigo 40 da lei de zoneamento, este afastamento deverá ser de:

- a) 4,00 metros para edificações de usos residenciais com pouca altura, geralmente menores que 4 andares (aproximadamente 12 metros);
- b) 5,00 metros para edificações de usos comerciais, ou industriais.

Entretanto, de acordo com § 1º do mesmo artigo:

“Nos locais em que a largura das vias existentes não for igual às caixas programadas nesta lei os alinhamentos das edificações deverão corresponder aos afastamentos frontais mínimos médios a partir do eixo da via (anexo VI).” (§ 1º do Art. 50º da Lei 17/93)

Fato interessante a se destacar é: não se aplica este dispositivo da lei sem explicação alguma. Ainda mencionando o artigo 50 da lei de zoneamento, destacamos o parágrafo 2º:

“Para garantir adequada insolação e ventilação dos logradouros, a altura das edificações poderá determinar a exigência de maior afastamento frontal, segundo a fórmula a seguir:

L = Largura média da rua na testada do lote

H = Altura da edificação

A = Afastamento frontal

R = 4,00 metros para usos residenciais e 5,00 metros para usos não residenciais

Equação 1 - Afastamento Frontal

$$A = \frac{2H - 2,75L}{6,5} > R$$

(v Nova redação dada pelo artigo 1º da Lei Nº 2.850, de 23 de abril de 2008.)

3.2.3.2.4.2 Afastamentos Laterais e Fundos

Diz-se o afastamento entre o limite externo da edificação de frente para as laterais do terreno e a fronteira da referida lateral, ou ainda, para as extremas do terreno que não são fronteiras com os logradouros e a lateral de menor distância relativa a edificação.

Essa distância, de maneira análoga ao afastamento frontal, é dada em função:

- Da altura do prédio pela relação:

Equação 2 - Afastamento Lateral e Fundos

$$\frac{H}{8} > 1,50\text{m}$$

- Da extensão da Fachada ¹⁴do prédio pela relação:

Equação 3 - Afastamento Lateral para Fachadas entre 40 e 60 metros

$$Al_{(40\text{m} < F < 60\text{m}; H > 12\text{m})} = \left[\frac{H}{8} m \right] + [0,05(F - 40)m]$$

Equação 4 - Afastamento Lateral para Fachadas maiores que 60 metros

$$Al_{(F > 60\text{m}; H > 12\text{m})} = \left[\frac{H}{2} m \right] > 3,00\text{m}$$

Onde:

H = Altura da Edificação;

F = Extensão da Fachada perpendicular ao afastamento lateral;

¹⁴ De acordo com artigo 52 do Código de Obras:

“§ 1º Os afastamentos laterais e de fundos das edificações com fachadas entre 40,00 m (quarenta metros) e 60,00 m (sessenta metros) sofrerão um acréscimo de 5% (cinco por cento) desse afastamento, para cada metro ou fração que exceder a quarenta.

§ 2º As edificações com fachadas de comprimento igual ou superior a 60,00 m (sessenta metros) deverão manter afastamentos laterais e de fundos em medida não inferior a ½ (um meio) da altura máxima da edificação, respeitando sempre um afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) das divisas.”

O afastamento lateral estará isento de ser aplicado em edificações de até 2 (dois) pavimentos, sempre sem direito a aberturas, de acordo com o artigo 51 da lei de zoneamento, nos seguintes casos:

- a) Para todas¹⁵ as laterais quando a testada do lote for menor que 12 metros.
- b) Para apenas 1 (uma) lateral quando a testada do lote for igual a 12 metros.
- c) Para apenas uma vaga de garagem¹⁶ quando a testada do lote for maior que 12 metros.
- d) Entre as paredes de edificações de lotes fronteiros de um mesmo proprietário, desde que aprovadas simultaneamente, e sem direito a aberturas entre estes.

3.2.3.2.4.3 Afastamento entre Edificações

Como o próprio nome diz, é o afastamento mínimo exigido entre edificações de um mesmo lote.

Deverá ser de:

- a) 3,00 metros entre edificações isoladas¹⁷, sendo permitida a construção de passarelas cobertas e abertas conectando a residência principal a edícula auxiliar (Art. 57 do Código de Obras).
- b) 0,00 metros entre edificações geminadas (não são classificadas como isoladas) até o limite de 12 unidades autônomas;
- c) De acordo com as equações 3 e 4, com um mínimo de 6,00 metros em edificações com mais de 2 pavimentos e com fachadas entre 40 e 60 metros (**Equação 3**), ou edificações com mais de 2 pavimentos e para fachadas maiores que 60 metros (**Equação 4**).

Este dispositivo do Plano Diretor não contempla a distância mínima exigida entre torres de um mesmo conjunto arquitetônico, o que

¹⁵ Alguns analistas entendem que este artigo diz respeito as laterais e fundos do terreno, outros entendem que o afastamento não será exigido apenas nas laterais, devendo os fundos ter afastamento mínimo de 1,50 metros.

¹⁶ De acordo com os analista do setor, esta vaga de garagem compreende a vaga propriamente dita, ou seja 5,00 metros, e/ou ainda o espaço de manobra com mais 5,00 metros, desde que comprovado o uso exclusivo destas áreas de circulação de veículos.

¹⁷ Inclui-se nesta categoria, de acordo com o parágrafo 2º do artigo 57 da lei de zoneamento, as edículas classificadas como edificações isoladas, ou ainda, de acordo com alguns analistas, edículas constituídas dos compartimentos; banheiro, dormitório e/ou sala, e cozinha (Ver o tópico deste trabalho denominado Tipos de Residência).

ocorre muitas vezes, é assumir –devido a altura das torres, a distância mínima de 6,00 metros disposta no item II no artigo 53 da Lei de Zoneamento, ou mediante aprovação do Diretor do Setor de Análise.

3.2.3.2.4.4 Vagas de Estacionamento

As vagas de estacionamento são espaços livres de obstáculos, podendo ser cobertas (vagas de garagem), ou descobertas (vagas de estacionamento), destinados a locação de um veículo, com dimensões mínimas (Tabela 2) e contempladas com espaço de manobra, estipuladas pelo anexo IX da Lei de Zoneamento (lei 16/93).

Tabela 2 - Dimensões mínimas de Veículos

Veículo	Dimensões mínimas
Automóvel	(2,40x5,00) m
Veículos de Carga	(3,50x11,00) m
Ônibus	(3,20x13,00) m

Não será exigido a previsão de estacionamento para comércios com áreas menores que 30 metros quadrados, localizados em lotes com testada menores que 8,00 metros (§ 3 do Art. 59°).

De acordo com a Lei de Zoneamento:

Art. 60 As vagas de estacionamento não poderão ocupar a área correspondente ao afastamento frontal.

“Parágrafo único Não se aplica à regra do “caput” deste artigo ao caso do inciso II, do Art. 52, e ao estacionamento descoberto das atividades comerciais e de serviços, desde que não utilizem o espaço previsto para alargamento da via e desloquem o passeio para dentro do lote, mantendo sua continuidade, com uma inclinação menor ou igual a 45° (quarenta e cinco graus) *conforme desenho abaixo”*

Um fato interessante é que o desenho citado não consta no artigo 60 da Lei de Zoneamento. Desta maneira, e sem outras explicações, permite-se o uso do afastamento frontal para previsão de vagas de estacionamento (**Figura 9**), desde que estejam dispostos conforme o anexo

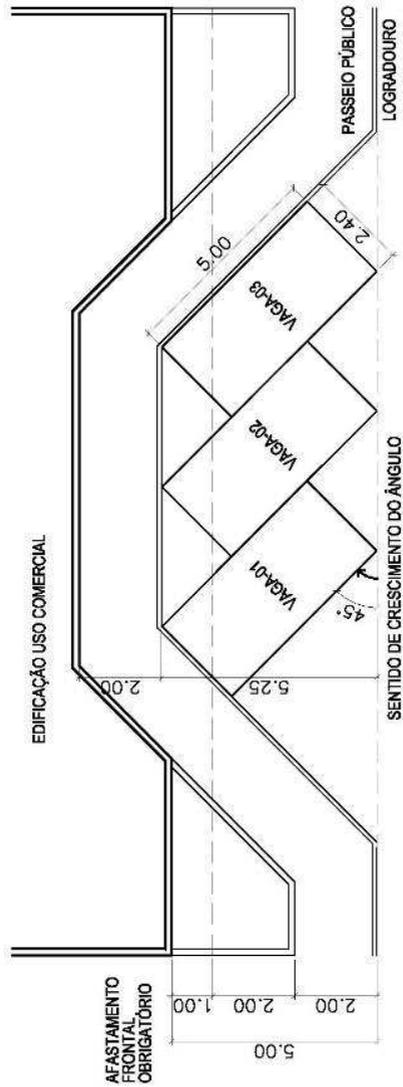
IX da Lei de Zoneamento. Para o presente trabalho, ilustramos qual deveria ser a interpretação do referido artigo 60 (**Figura 10**):

Figura 9 - Esquema de Acessos/Estacionamento: Desacordo c/ Art.60



**ESQUEMA DE ACESSOS E ESTACIONAMENTO
EM DESACORDO COM ART.60 DA LEI DE ZONEAMENTO**

Figura 10 - Esquema de Acessos/Estacionamento: De acordo c/ Art. 60



ESQUEMA DE ACESSOS E ESTACIONAMENTO
DE ACORDO COM ART. 60 DA LEI DE ZONEAMENTO

3.2.3.2 ANÁLISE DO PROJETO HIDROSSANITÁRIO

A análise do projeto hidrossanitário será realizada em conformidade com as leis municipais, todavia o artigo 221 do código de obras é claro ao dizer:

“...A instalação dos equipamentos de coleta de esgotos sanitários e águas pluviais obedecerão às normas da ABNT e prescrições da empresa concessionária local, e do órgão estadual de proteção ambiental.”

Portanto, em complemento ao código de obras utilizam-se as normas:

NBR 5626: - Instalação predial de água fria (ABNT, 1998);

NBR 10844: - Instalações prediais de águas pluviais (ABNT, 1989);

NBR 8160: - Sistemas prediais de esgoto sanitário (ABNT, 1999);

NBR 7229: - Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos (ABNT, 1993);

NBR 13969: - Tanques sépticos – Unidades de tratamento complementar e disposição final dos efluentes líquidos – Projeto, construção e operação (ABNT, 1997).

NBR 15527: - Água de Chuva – Aproveitamento de cobertura em áreas urbanas para fins não potáveis – Requisitos (ABNT, 2007).

3.2.3.2.1 Tipos de tratamentos

O tratamento aplicado a edificação ficará subordinada a infraestrutura oferecida pelo município, e/ou pela administradora do loteamento ao qual consta o imóvel. Todavia, de acordo com o artigo 50 do código de obras, os edifícios de apartamento deverão possuir sempre:

“...X – Estação de Tratamento de Esgoto compacta para edifícios com mais de 60 (sessenta) vasos sanitários, conforme regulamentação da Vigilância Sanitária Municipal, caso não haja rede de estação coletiva de tratamento de esgoto na área de implantação da edificação...”

O analista do projeto, em qualquer momento poderá solicitar laudos técnicos quanto as características do solo, ou ainda, quando for o caso, exigir, ou fiscalizar condição adequada da operação das estações de tratamento de esgotos (ETE's).

Consideremos dois casos: O primeiro em que a ligação de esgoto produzido pela residência far-se-á diretamente a rede de esgoto municipal, e a segunda nos casos em que se faz necessário um tratamento prévio do esgoto produzido pela residência, a fim de causar o menor dano possível para o solo.

3.2.3.2.1.1 Caso 1

Um bairro, e/ou um loteamento é dotado de rede pública de distribuição de água e de coleta de esgotos (**Figura 11**). Como podemos observar, quando se tem os dois serviços oferecidos pelo município, simplesmente ligamos a água tratada através do hidrômetro, armazenamo-la em um reservatório com capacidade de no mínimo, de acordo com artigo 194 do código de obras, 100 litros por dia por compartimento habitável existente na edificação, e lança-se o esgoto na rede de esgoto.

3.2.3.2.1.2 Caso 2

Um bairro é dotado, ou não, de rede de água e não tem rede de esgoto. Se o bairro tem sistema de água entende-se que não haja uso sanitário da água do lençol freático e, portanto, a disposição do esgoto não trará maiores problemas sanitários. A questão é dispor o esgoto de maneira a não causar problema para cada produtor de água residuária.

A região além de não ter rede de esgoto, poderá não ter rede de abastecimento de água; a água para consumo humano é retirada do lençol freático. Temos de dispor os esgotos de forma cuidadosa para minimizar os prejuízos à qualidade do lençol freático. Usam-se neste caso: fossa séptica, e a infiltração controlada do efluente da fossa séptica.

A fossa séptica é uma construção impermeabilizada, de alvenaria, plástico ou concreto onde ocorre depuração do material pesado (sólido) e ocorre uma certa mortandade de organismos patogênicos (que causam doenças).

As Fossas Sépticas são fundamentais no combate a doenças, verminoses e endemias, pois evitam o lançamento de desejos humanos diretamente em rios, lagos ou mesmo na superfície do solo. O diâmetro e

a altura do conjunto Fossa, Filtro e Sumidouro (**Figura 12**) variam de acordo com o número de pessoas.

O sistema funciona retendo a parte sólida na Fossa e purificando a parte líquida (efluente) através do processo biológico que ocorre no interior do Filtro, para completar o processo o efluente deve ser infiltrado no solo através do Sumidouro, caso exista rede coletora de tratamento de esgoto no local, é obrigatório abandonar o sistema mencionado acima, e o efluente deverá ser direcionado para a referida rede de esgoto.

A infiltração controlada consiste em prever-se um sistema de infiltração do esgoto de maneira a afastá-lo ao máximo do lençol freático, ou seja, o esgoto caminha muito antes de chegar a atingir e se diluir no lençol freático. A infiltração de esgotos, depois de passar por fossas sépticas, é muito favorecida pois os sólidos ficaram na fossa séptica e o líquido sofreu, então, um tratamento parcial. A extensão de linhas de infiltração serão em função do solo ao qual será construída. Observamos que, com o uso contínuo da fossa séptica, há um acúmulo progressivo de lodo na fossa que deve ser periodicamente retirado. Por exemplo, por caminhões fossa.

A tendência é que a cidade tenha rede pública de esgoto em todas as ruas, devendo então, abandonar-se as fossas sépticas.

Existe ainda o caso em que a permeabilidade do solo comprometa o uso de sumidouro, assim sendo, o analista solicitará a implantação de sistema clorador (desinfecção através de cloração).

Figura 11 - Caso 1: Rede de Esgoto e Água

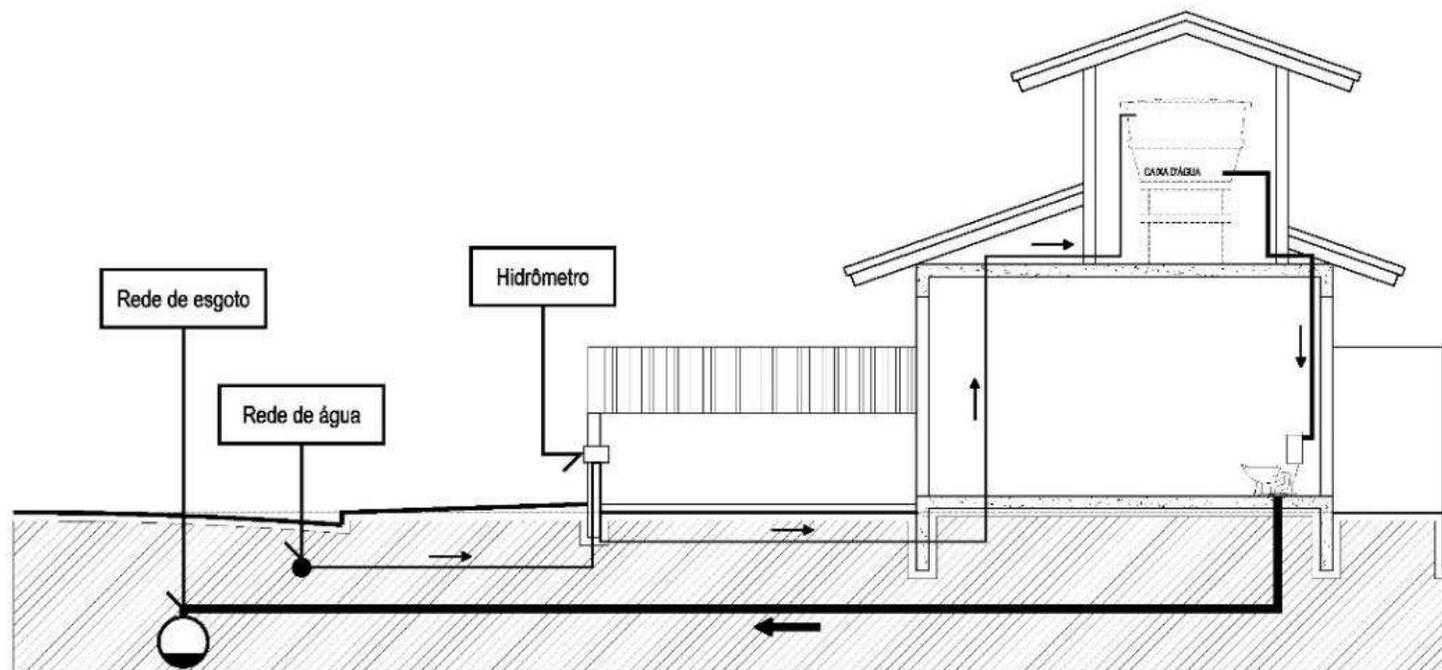
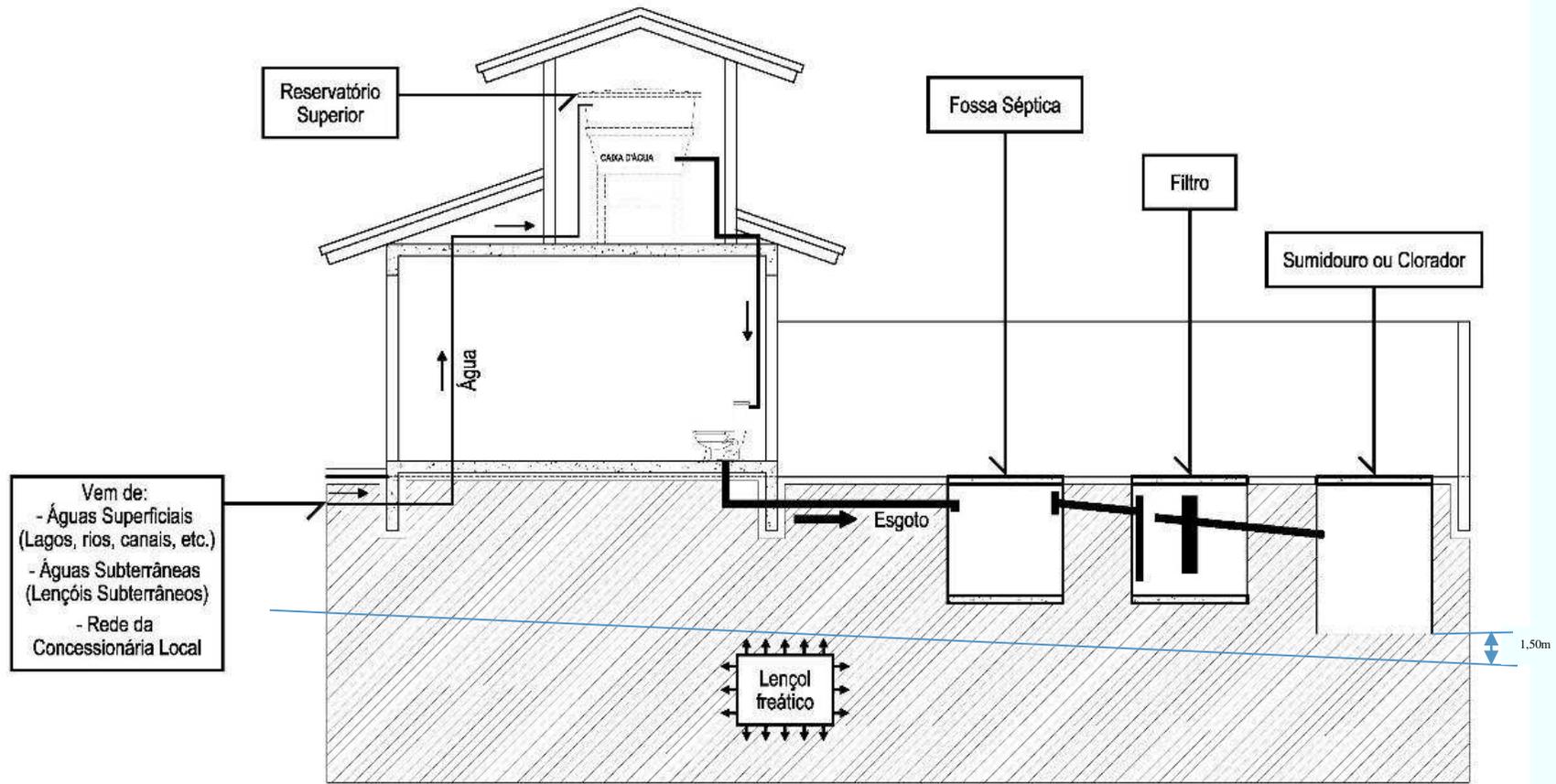


Figura 12 - Caso 2: Fossa-Filtro-Sumidouro



3.2.4 LICENCIAMENTO AMBIENTAL

O Licenciamento ambiental é um procedimento administrativo, e trata-se de um instrumento de gestão do ambiente, visto que, por meio dele, a Administração Pública procura exercer o necessário controle sobre as atividades humanas - em nosso caso, a construção de residências - que interferem nas condições ambientais, de forma a compatibilizar o desenvolvimento econômico com a preservação do equilíbrio ecológico.

As etapas do Licenciamento Ambiental estão disciplinadas no artigo 10 da Resolução 237/97 do CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente).

O Setor de Análise da Prefeitura Municipal de Palhoça exigirá o licenciamento ambiental para obras localizadas em áreas de interesse ambiental nos seguintes casos:

- a) Residências Multifamiliares (art. 23, Código de Obras);
- b) Comércio (art 23, Código de Obras);
- c) Indústrias extrativas (art. 23, e art. 159 Código de Obras);
- d) Outros casos (art. 23, Código de Obras)

O contribuinte poderá saber se o lote de sua propriedade encontra-se em áreas de interesse ambiental mediante consulta prévia de viabilidade do imóvel, ou ainda, conforme vimos no Capítulo Consulta de Viabilidade nas ZPA's (Zonas de Proteção Ambiental), que de acordo com inciso III, § 1º do art. 225, subdivide-se nas seguintes regiões:

- a) Áreas de Preservação Permanente (art. 2º e 3º do Código Florestal);
- b) Áreas de Reserva Legal (art. 16 do Código Florestal);
- c) Unidades de Conservação da Natureza (Lei n.º 9.985/2000).

3.2.4.1 ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

As Áreas de Preservação Permanente, também chamadas de APP's, são definidas de acordo com Código Florestal como:

“...área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar

o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas...” (art. 3º, inciso II, Lei N.º 12.651/2012)

Ainda de acordo com Código Florestal, em seu artigo 4º, consideram-se de preservação permanente as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

“I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento, observado o disposto nos §§ 1º e 2º;

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45º, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão;

VIII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

XI - *as veredas.*” (Art.4º, Lei 12.651/2012).

Consideram-se, ainda, APP's:

“ *áreas declaradas de interesse social* por ato do Chefe do Poder Executivo, áreas cobertas por florestas ou outras formas de vegetação destinadas a uma ou mais das seguintes finalidades:

I - conter a erosão do solo e mitigar riscos de enchentes e deslizamentos de terra e de rocha;

II - proteger as restingas ou veredas;

III - proteger várzeas;

IV - abrigar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;

V - proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;

VI - formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

VII - assegurar condições de bem-estar público;

VIII - auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares. (Art. 6º, Lei 12.651/2012).

3.2.4.2 ÁREA DE RESERVA LEGAL

Quando de interesse do poder público, parte de uma área, de uma determinada propriedade particular, poderá ser classificada como Reserva Legal, com o objetivo evidente de preservar a vegetação ali existente.

Toda propriedade Rural deve preservar um determinado percentual de vegetação:

“...II - localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento).

§ 1º Em caso de fracionamento do imóvel rural, a qualquer título, inclusive para assentamentos pelo Programa de Reforma Agrária, será considerada, para fins do disposto do caput, a área do imóvel antes do fracionamento.

(...)

§ 3º Após a implantação do CAR, a supressão de novas áreas de floresta ou outras formas de vegetação nativa apenas será autorizada pelo órgão ambiental estadual integrante do Sisnama se o imóvel estiver inserido no mencionado cadastro, ressalvado o previsto no art. 30.

(...)

§ 6º Os empreendimentos de abastecimento público de água e tratamento de esgoto não estão sujeitos à constituição de Reserva Legal.

§ 7º Não será exigido Reserva Legal relativa às áreas adquiridas ou desapropriadas por detentor de concessão, permissão ou autorização para exploração de potencial de energia hidráulica, nas quais funcionem empreendimentos de geração de energia elétrica, subestações ou sejam instaladas linhas de transmissão e de distribuição de energia elétrica.

§ 8º Não será exigido Reserva Legal relativa às áreas adquiridas ou desapropriadas com o objetivo de implantação e ampliação de

capacidade de rodovias e ferrovias.” (Art. 12, Lei N.º12.651/2012).

Uma observação pertinente, trata-se do computo das APP's no cálculo do percentual da Reserva Legal do Imóvel, desde que:

“I - o benefício previsto neste artigo não implique a conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo;

II - a área a ser computada esteja conservada ou em processo de recuperação, conforme comprovação do proprietário ao órgão estadual integrante do Sisnama; e

III - o proprietário ou possuidor tenha requerido inclusão do imóvel no Cadastro Ambiental Rural - *CAR, nos termos desta Lei.*” (Art. 15, Lei N.º12.651/2012).

3.2.4.3 UNIDADES DE CONSERVAÇÃO DA NATUREZA

De acordo com artigo 8º da SNUCN – Lei 9.985/2000 - (Sistema Nacional de Unidade de Conservação da Natureza), o grupo das Unidades de Proteção Integral é composto pelas seguintes categorias de unidade de conservação:

- I. Estação Ecológica;
- II. Reserva Biológica;
- III. Parque Nacional;
- IV. Monumento Natural;
- V. Refúgio de Vida Silvestre.

A Estação Ecológica tem como objetivo a preservação da natureza e a realização de pesquisas científicas sendo de posse e domínio públicos, ao que as áreas particulares incluídas em seus limites serão desapropriadas, de acordo com o que dispõe a lei. (Adaptação do artigo xx da Lei 9.985/2000)

É proibida a visitação pública, exceto quando com objetivo educacional, de acordo com o que dispuser o Plano de Manejo da unidade ou regulamento específico. A pesquisa científica depende de autorização prévia do órgão responsável pela administração da unidade e está sujeita

às condições e restrições por este estabelecidas, bem como àquelas previstas em regulamento.

A Reserva Biológica tem como objetivo a preservação integral da biota e demais atributos naturais existentes em seus limites, sem interferência humana direta ou modificações ambientais, excetuando-se as medidas de recuperação de seus ecossistemas alterados e as ações de manejo necessárias para recuperar e preservar o equilíbrio natural, a diversidade biológica e os processos ecológicos naturais.

O Parque Nacional tem como objetivo básico a preservação de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica, possibilitando a realização de pesquisas científicas e o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico.

O Monumento Natural tem como objetivo básico preservar sítios naturais raros, singulares ou de grande beleza cênica.

O Refúgio de Vida Silvestre tem como objetivo proteger ambientes naturais onde se asseguram condições para a existência ou reprodução de espécies ou comunidades da flora local e da fauna residente ou migratória.

A execução de ações referentes à política nacional de unidades de conservação da natureza é atribuição do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), órgão vinculado ao Ministério do Meio Ambiente, de acordo com Lei 11.516 de 28 de agosto de 2007.

3.2.4.4 ABERTURA DE PROCESSO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

O Setor responsável pela expedição da Licença Ambiental é a Fundação Cambirela do Meio Ambiente (FCAM), que diagnosticará o potencial poluidor do empreendimento requerido pelo proprietário do imóvel.

Existem diversas espécies de impactos ambientais, alguns de grandes outros de baixo impacto, ao que em decorrência disto, há normas ambientais diversas para diferentes tipos de atividades. Para atividades de pouco impacto ambiental, exige-se apenas uma Avaliação de Impacto Ambiental (AIA), ao ponto de que em outro mais complexo, com significativa degradação, requer-se a realização de um Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

Artigo 2º - Dependerá de elaboração de Estado de Impacto

Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, a serem submetidos à aprovação do órgão estadual competente, e da SEMA em caráter supletivo, o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, tais como:

I - estradas de rodagem com 2 (duas) ou mais faixas de rolamento;

II - ferrovias;

III - portos e terminais de minério, petróleo e produtos químicos;

IV - aeroportos conforme definidos pelo inciso I, artigo 48, do Decreto-Lei 32, de 18 de novembro de 1966;

V - oleodutos, gasodutos, minerodutos, troncos coletores e emissários de esgotos sanitários;

VI - linhas de transmissão de energia elétrica, acima de 230 KV;

VII - obras hidráulicas para exploração de recursos hídricos, tais como: barragem para quaisquer fins hidrelétricos, acima de 10 MW, de saneamento ou de irrigação, abertura de canais para navegação, drenagem e irrigação, retificação de cursos d'água, abertura de barras e embocaduras, transposição de bacias, diques;

VIII - extração de combustível fóssil (petróleo, xisto, carvão);

IX - extração de minério, inclusive os da classe II, definidas no Código de Mineração;

X - aterros sanitários, processamento e destino final de resíduos tóxicos ou perigosos;

XI - usinas de geração de eletricidade, qualquer que seja a fonte de energia primária, acima de 10MW;

XII - complexo e unidades industriais e agroindustriais (petroquímicos, siderúrgicos, cloroquímicos, destilarias de álcool, hulha, extração e cultivo de recursos hidróbios;

XIII - distritos industriais e Zonas Estritamente Industriais - ZEI;

XIV - exploração econômica de madeira ou de lenha, em áreas acima de 100ha (cem hectares) ou menores, quando atingir áreas significativas em

termos percentuais ou de importância do ponto de vista ambiental;

XV - projetos urbanísticos, acima de 100 há (hectares) ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da SEMA e dos órgãos municipais e estaduais competentes;

XVI - qualquer atividade que utilizar carvão vegetal, derivados ou produtos similares, em quantidade superior à dez toneladas por dia;

XVII - projetos agropecuários que contemplem áreas acima de 1.000ha, ou menores, neste caso, quando se tratar de áreas significativas em termos percentuais ou de importância do ponto de vista ambiental, inclusive nas áreas de proteção ambiental.

Assim que localizado o lote, e classificado como potencialmente poluidor, a solicitação será analisada mediante a apresentação de um Estudo de Impacto Ambiental (EIA), que de acordo com inciso I, do artigo 17, da Lei N.º 6.938/81, este estudo deverá ser realizado por um profissional inscrito no Cadastro Técnico Federal de Atividades e Instrumentos de Defesa Ambiental, administrado pelo IBAMA.

Será parte integrante do EIA um documento intitulado: Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), ao qual deverá conter conclusões do EIA de forma clara e acessível aos interessados quando solicitado.

3.2.4.5 ESPÉCIES DE LICENÇAS AMBIENTAIS

O Poder Público, em nosso caso a Prefeitura de Palhoça, no exercício de sua competência de controle, representada pela FCAM, e de acordo com artigo 8º da Resolução N.º 237/97, expedirá as seguintes licenças:

D) **Licença Prévia (LP)** – concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação. Com **validade** de no **mínimo** o estabelecido pelo cronograma de elaboração dos planos, programas e projetos relativos ao empreendimento ou atividade, e de no **máximo** 5 anos.

II) **Licença de Instalação (LI)** – autoriza a instalação do empreendimento ou atividades de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes, da qual constituem motivo determinante. Com **validade** de no **mínimo**, o estabelecido pelo cronograma de instalação do empreendimento ou atividade, e de no **máximo** 6 anos.

III) **Licença de Operação (LO)** – autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para operação.

Ao iniciar-se um processo de Alvará de Construção de uma edificação Residencial, de um determinado loteamento munido de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), por exemplo, o setor de análise poderá Indeferir o referido processo, na medida em que a Licença de Operação esteja vencida.

3.3 ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

O Alvará de Construção é um documento ao qual o poder executivo municipal concede ao requerente para construção de sua edificação desde que:

- a) Seja proprietário de um imóvel devidamente regularizado no município;
- b) Não tenha dívidas com a municipalidade;
- c) Possuidor de Projeto Aprovado pelo município;
- d) Contrate profissional habilitado, devidamente cadastrado em seu respectivo conselho regional, sem dívidas com o município;
- e) Obtenha Viabilidade prévia de construção;
- f) Licença Ambiental para os casos em que o imóvel encontra-se em área de ZPA – Baixada do Massiambú, ou quando o imóvel possuir 10 ou mais unidades.
- g) Protocolado processo no Corpo de Bombeiros do município, como por exemplo de aprovação de projetos preventivos de incêndios se necessário.

O processo de Alvará seguirá os mesmos passos do processo de Aprovação de Projeto, inclusive será anexado os mesmos documentos, diferenciando-se apenas:

- a) Recolhimento das taxas de: protocolo, alvará;
- b) Obrigatoriedade de apresentação dos Projetos: Arquitetônico e Hidrossanitário¹⁸, aprovados, ou não;
- c) Parecer¹⁹ do Fiscal de Obras depois do Deferimento do processo;
- d) Abertura do Cadastro Específico de INSS (CEI), que de acordo com a Instrução Normativa RFB (Receita Federal Brasileira) de 13 de novembro de 2009, em seus artigos 24 e 25 informam (RFB, 2009):

“...Deverão efetuar a Matrícula CEI no prazo máximo de até 30 dias do início de sua atividade, junto à Receita Federal do Brasil:

(...)

b) o proprietário do imóvel, o dono da obra ou o incorporador de construção civil, pessoa física ou pessoa jurídica;

c) a empresa construtora, quando contratada para execução de obra por (2006)empreitada total;

d) a empresa líder do consórcio, no caso de contrato para execução de obra de construção civil mediante empreitada total celebrado em nome das empresas consorciadas;

(...)

Estão dispensados de matrícula no CEI:

(...)

I - os serviços de construção civil, tais como os destacados no Anexo VII com a expressão "(SERVIÇO)" ou "(SERVIÇOS)", independentemente da forma de contratação;

II - a construção sem mão-de-obra remunerada e desde que o proprietário do imóvel ou dono da obra seja pessoa física, não possua outro imóvel e a construção seja:

- a) Residencial e unifamiliar;*

¹⁸ Obras já realizadas deverão constar no projeto arquitetônico, sejam elas averbadas ao lote, ou não. De outra maneira far-se-á necessário apresentação de Certidão de Demolição Fato curioso é que ao tratar-se de legalização de obras apenas, erroneamente não são exigidos para análise os projetos Hidro Sanitário.

¹⁹ Um fato consiste que nenhum Fiscal de Obras possui formação na área de construção civil, comprometendo assim qualquer conclusão dos pareceres emitidos ao requerente. Muitas vezes, o parecer informa apenas indeferimento pela obra estar em desacordo com projeto aprovado sem mencionar qual item destoou do referido projeto.

- b) Com área total não superior a 70m² (setenta metros quadrados);
 - c) Destinada a uso próprio;
 - d) Do tipo econômico ou popular;
 - e) Executada sem mão-de-obra remunerada;
- III - a reforma de pequeno valor, assim conceituada como aquela de responsabilidade de pessoa jurídica, que possui escrituração contábil regular, em que não há alteração de área construída, cujo custo estimado total, incluindo material e mão-de-obra, não ultrapasse o valor de 20 (vinte) vezes o limite máximo do salário-de-contribuição vigente na data de início da obra. (...)"

- e) Roteiro efetivo do processo de acordo com fluxograma da
- f)
- g) Figura 13.

3.3.1 VALIDADE DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Depois que emitido o Alvará de Construção, o proprietário do imóvel terá, de acordo com artigo 25 do Código de Obras, um prazo máximo de 12 (doze) meses para iniciar-se a construção. A obra será considerada iniciada assim que puderem ser iniciados os serviços de infraestrutura das vigas de baldrame do edifício, ou seja, quando a fundação alcançar o baldrame. Para os casos em que o lote contiver mais de uma obra, será considerado iniciada a execução das fundações individualmente.

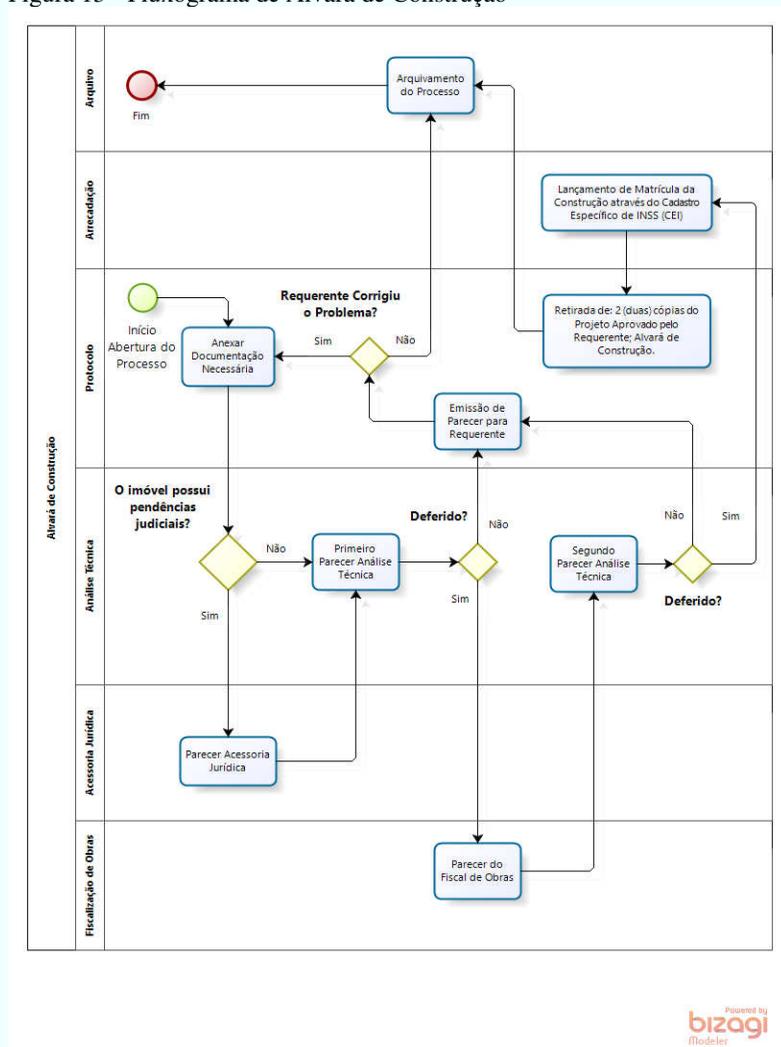
O prazo máximo do alvará será estipulado de acordo com a emissão do alvará, normalmente válida por um ano. Findo este prazo o requerente deverá solicitar prorrogação do documento via requerimento.

O proprietário poderá construir tapumes cercando o lote, desde que não avance sobre o passeio público²⁰(Art.171 da Lei 17/93). Para os casos em que a obra estiver paralisada a mais de 120 dias (4 meses) faz-se obrigatória a retirada dos tapumes (Art.175 da Lei 17/93).

²⁰ Poderão existir casos em que o afastamento frontal seja menor do que 4,00 metros, nestes casos, o Código de Obras trata os tapumes de maneira especial, sendo então obrigatório a construção de tapumes com altura mínima de 3,00 metros, oferecerem segurança aos pedestres, estarem em boas condições de conservação.

Caso a Obra fique paralisada por mais de 180 dias (6 meses), só poderá reiniciá-la sob o regime da legislação anterior²¹ em que o projeto foi aprovado somente se a estrutura do primeiro pavimento estiver concluída (Art. 165 da Lei 16/93).

Figura 13 - Fluxograma de Alvará de Construção



²¹ Entende-se legislação anterior, casos em que ocorreram alterações nos dispositivos, de qualquer espécie, do Plano Diretor.

3.4 HABITE-SE

O habite-se trata-se do documento ao qual permite ao requerente solicitar averbação do imóvel, visto que este documento atesta que o referido imóvel foi construído de acordo com a legislação vigente no município.

Assim que emitido o alvará de construção, o requerente deverá executar a edificação, e depois de terminado a obra poderá iniciar o processo de Habite-se e Averbação do Imóvel.

A Obra será considerada terminada quando:

- a) A obra estiver de acordo com o projeto aprovado, e;
- b) A obra esteja em condições de ser habitada, e;
- c) Os serviços de Acabamento²² estiverem concluídos, e;
- d) Os passeios e muros estiverem concluídos.

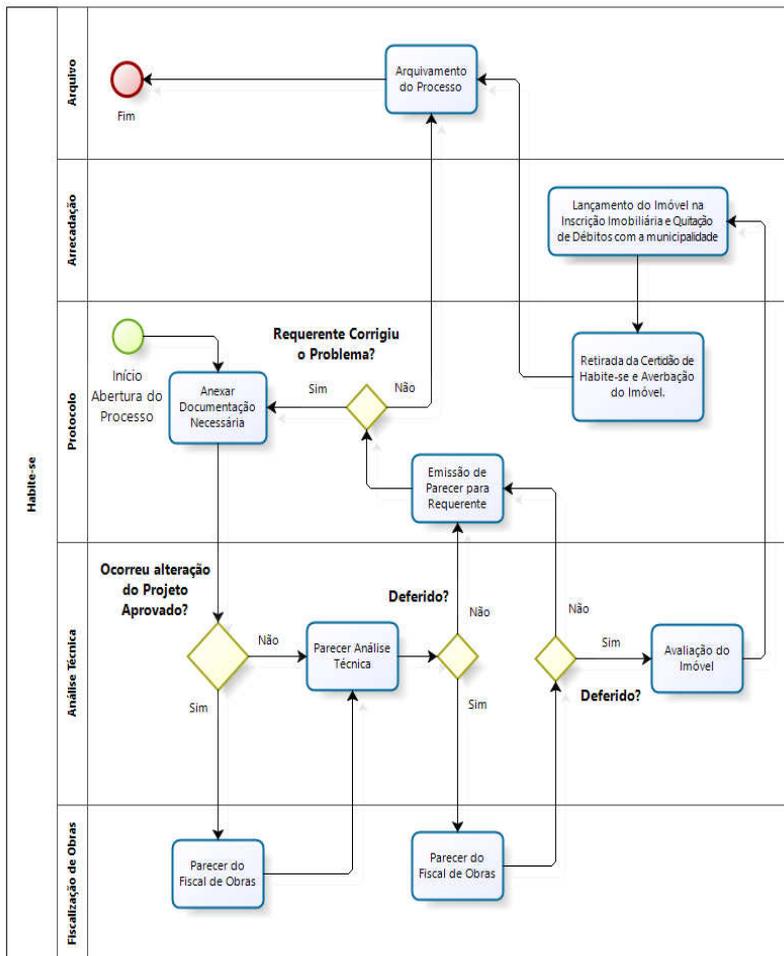
Para iniciar-se o processo de habite-se, basta o requerente dirigir-se ao setor de protocolo da prefeitura e seguir os seguintes passos:

- a) Solicitar, via requerimento padrão (anexo-1), abertura de Processo de Habite-se e Averbação do Imóvel;
- b) Informar o número do protocolo em que foi realizado o Alvará;
- c) Memorial Descritivo de Incorporação, ou Instituição de Condomínio para obras acima de 2 unidades.
- d) Quadro de Áreas das unidades de acordo com NBR 12721, para Residências do tipo Multifamiliar.
- e) Quitação da ISSQN (Imposto Sobre Qualquer Natureza, ou ISS (Imposto Sobre Serviço).

Para facilitar a visualização do roteiro efetivo, ou o programado para os processos de Habite-se e Averbação de Imóveis seguirá de acordo com Fluxograma (Figura 14) abaixo:

²² Os serviços de acabamento subentende-se uma etapa do planejamento da Obra, tais como: pinturas, ajardinamento, testes de funcionalidade.

Figura 14 - Fluxograma de Habite-se



3.4.1 NORMA BRASILEIRA 12.721

A Norma Brasileira de Avaliação de custos unitários e preparo de orçamentos de construção para incorporação de edifícios em condomínios – procedimentos, ou simplesmente NB 12.721/2006, nos informa as diretrizes para a divisão de áreas para registro de incorporações de edifícios, tendo como base o que diz o artigo 32 da Lei 4591/64:

“(…) e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem *de área construída*; (...)”

O município de Palhoça solicitará o quadro II, do anexo B, da NB 12.721/2006 para os casos que caracterizarem residências multifamiliares.

O preenchimento do quadro dar-se-á da seguinte maneira:

1º Encontram-se as áreas de acordo com a Tabela 3;

2º Preenche-se as colunas dos quadros I e II do anexo B da NB12.721 de acordo com a **Tabela 4** e **Tabela 5**.

Tabela 3- Divisão de Áreas para NB12721

Áreas		Divisão Não Proporcional	Divisão Proporcional
Área de Uso Comum	Coberta Padrão	Ex.: Vagas de Garagem.	Ex.: Hall de Entrada; Escadas; Projeção da Caixa do Elevador.
	Coberta Padrão Diferente ou Descoberta	Ex.: Vagas de Estacionamento.	Ex.: Circulação de Garagem;
Área de Uso Privativo	Coberta Padrão	Ex.: Apartamento sem sacada.	Ex.:
	Coberta Padrão Diferente ou Descoberta	Ex.: Sacadas de Apartamentos;	Ex.:

Tabela 4- Quadro I do Anexo B NB12721

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS																			
(Lei 4591 - 16/12/64 - Art. 32 (NBR 12.721))																			
QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS																Adotar numeração seguida do Quadro I ao VIII			
Colunas 1 a 18																Total Fls.:			
Local do Imóvel:																			
Incorporador									Profissional Responsável pelo Cálculo										
Nome:									Nome:										
Assinatura									Assinatura										
Data:									Data:			Registro CREA:							
Pavimento	ÁREA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL						ÁREA DA UNIDADE	OBSERVAÇÕES	
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM								
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão diferente ou Descoberta		Totais		Coberta Padrão	Coberta de Padrão diferente ou Descoberta		Totais		Coberta Padrão	Coberta de Padrão diferente ou Descoberta		Totais		Real			De Construção
		Real	Equivalente de Construção	Real	De construção		Real	Equivalente de Construção	Real	De construção		Real	Equivalente de Construção	Real	De Construção				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
1 ^o Andar	A	B	C	(1+2)	(1+3)	D	E	F	(7+8)	(7+9)	G	H	I	(12+13)	(12+14)	(5+10+15)	(5+11+15)		
2 ^o Andar																			
...																			
N-1																			
N																			
Totais (Σ)	Σ(2)	Σ(3)	Σ(4)	Σ(5)	Σ(6)	Σ(7)	Σ(8)	Σ(9)	Σ(10)	Σ(11)	Σ(12)	Σ(13)	Σ(14)	Σ(15)	Σ(16)	Σ(17)	Σ(18)		

Tabela 5- Quadro II do Anexo B NB12721

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS																				
(Lei 4591 - 16/12/64 - Art. 32 (NBR 12.721))																				
QUADRO II - CÁLCULO DAS ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS																		Adotar numeração seguida do Quadro I ao VIII		
Colunas 19 a 38																		Total Fls.:		
Local do Imóvel:																				
Incorporador						Profissional Responsável pelo Cálculo														
Nome:						Nome:														
Assinatura						Assinatura														
Data:						Data:						Registro CREA:								
Unidade	ÁREA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL											Coeficiente de Proporcionalidade	ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL					ÁREA DA UNIDADE		OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM							ÁREA DE USO COMUM							
	Coberta Padrão	Coberta de Padrão diferente ou Descoberta		Totais		Coberta Padrão	Coberta de Padrão diferente ou Descoberta		Totais		Total Área de Construção		Coberta Padrão	Coberta de Padrão diferente ou Descoberta		Totais		Real	De Construção	
		Real	Equivalente de Construção	Real	De construção		Real	Equivalente de Construção	Real	De construção				Real	Equivalente de Construção	Real	De Construção			
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
1 _{Apto101}	a	b	C	(20+21)	(20+22)	d	e	f	(25+26)	(25+27)	(24+29)	$30/\Sigma_{(30)}$	$31 \times \Sigma_{(12)}$	$31 \times \Sigma_{(13)}$	$31 \times \Sigma_{(14)}$	(32+33)	(32+34)	(23+28+35)	(30+36)	
2 _{Apto102}																				
...																				
N-1																				
N																				
Totais (Σ)	Σ(20)	Σ(21)	Σ(22)	Σ(23)	Σ(24)	Σ(25)	Σ(26)	Σ(27)	Σ(28)	Σ(29)	Σ(30)	Σ(31)	Σ(32)	Σ(33)	Σ(34)	Σ(35)	Σ(36)	Σ(37)	Σ(38)	

3.5 RECEITA FEDERAL

Após retirar o documento de Habite-se da construção recém concluída junto ao setor de protocolo da prefeitura (ver Figura 14), o proprietário do imóvel deverá reunir os seguintes documentos a fim de realizar o pagamento do INSS do imóvel:

Quando Pessoa Física:

- a) Declaração e Informação Sobre Obra (DISO), conforme modelo previsto no Anexo V da IN RFB nº 971, de 13/11/2009, devidamente preenchida e assinada pelo responsável pela obra ou representante legal da empresa, em duas vias; (2011)
- b) Planilha com Relação de Prestadores de Serviços, Anexo VI da IN RFB nº 971, de 13/11/2009 assinada pelos responsáveis pela empresa, em duas vias;
- c) Original (acompanhado de cópia) ou cópia autenticada do Alvará de concessão de licença para construção ou projeto aprovado pela prefeitura municipal, este quando exigido pela prefeitura ou, na hipótese de obra contratada com a Administração Pública, não-sujeita à fiscalização municipal, o contrato e a ordem de serviço ou a autorização para o início de execução da obra;
- d) Original (acompanhado de cópia) ou cópia autenticada do Habite-se ou certidão da prefeitura municipal ou projeto aprovado ou, na hipótese de obra contratada com a Administração Pública, termo de recebimento da obra ou outro documento oficial expedido por órgão competente, para fins de verificação da área a regularizar;
- e) Quando houver mão-de-obra própria, documento de arrecadação comprovando o recolhimento de contribuições sociais previdenciárias e das destinadas a outras entidades e fundos, com vinculação inequívoca à matrícula CEI da obra e respectiva GFIP relativa à matrícula CEI da obra e, quando não houver mão-de-obra própria, a GFIP com declaração de ausência de fato gerador (GFIP sem movimento);
- f) A nota fiscal, a fatura ou o recibo de prestação de serviços em que conste o destaque da retenção de 11% (onze por cento) sobre o valor dos serviços, emitidos por empreiteira ou subempreiteira que tiverem sido contratadas com vinculação inequívoca à matrícula CEI da obra, e a GFIP relativa à matrícula CEI da obra;

- g) A nota fiscal ou a fatura relativa aos serviços prestados por cooperados intermediados por cooperativa de trabalho, que esteja vinculada à matrícula CEI da obra e a GFIP²³ do responsável pela obra, vinculada à respectiva matrícula CEI.
- h) Original (acompanhado de cópia) ou cópia autenticada da Certidão de Nascimento do menor e documento de identidade do declarante (pai ou mãe) quando se tratar de regularização de obra em nome de menor;
- i) Original (acompanhado de cópia) ou cópia autenticada da documento oficial que comprove a condição de inventariante ou arrolante do declarante quando se tratar de regularização de obra em nome de espólio;
- j) Quando se tratar de regularização de obra rural (fora do perímetro urbano), apresentar projeto arquitetônico ou laudo técnico ambos acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), em que comprove a execução e especifique os dados necessários ao enquadramento.

Quando Pessoa Jurídica

- a) A mesma documentação exigida para pessoa física, acrescentando-se:
- b) Contrato social original de constituição da empresa ou cópia autenticada, para comprovação das assinaturas dos responsáveis legais constantes da DISO e, no caso de sociedade anônima, de sociedade civil ou de cooperativa, apresentar também a ata de eleição dos diretores e cópia dos respectivos documentos de identidade;
- c) Cópia do último balanço acompanhado de declaração da empresa, sob as penas da lei, firmada pelo representante legal e pelo contador responsável com identificação do seu registro no CRC de que a empresa possui escrituração contábil regular Escrituração Contábil Digital (ECD) do período da obra. O Livro Caixa não faz prova de escrituração contábil para empresas enquadradas no Simples Nacional ou Lucro Real.

²³ Não será exigida comprovação de apresentação de GFIP de pessoa física responsável por execução de obra de construção civil, quando a regularização se der integralmente por aferição indireta ou em relação à eventual diferença apurada no ARO.

- d) Declaração de Opção, firmada pelo representante legal, de opção da forma de recolhimento das contribuições previdenciárias para obras matriculadas no período compreendido entre 1º de junho de 2013 e 31 de outubro de 2013, quando o responsável pela obra for empresa do setor de construção civil enquadrada nos grupos 412, 432, 433 e 439 da CNAE 2.0. A citada declaração deverá ser apresentada, tendo em vista que para obras matriculadas no período, o recolhimento da contribuição previdenciária poderá ocorrer, tanto na forma do caput do artigo 7º da Lei nº 12.546/2011, como na forma dos incisos I e III do caput do art. 22 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. (inciso III do § 9º do art. 7º da Lei nº 12.546/2011). A opção deverá ser feita pelo contribuinte de forma irretratável, sendo aplicada até o termino da obra.
- e) Certidão negativa de débitos referentes à obra de construção civil – Essa certidão não poderá ser obtida via internet, devendo o contribuinte solicitá-la nas unidades de atendimento da Receita Federal do Brasil.

3.5.1 INSS

O cálculo do imposto, de acordo com IN (Instrução Normativa) n.º971 de 2009, será efetuado em função do CUB (Custo Unitário Básico) médio obtido do mês em que for solicitado a quitação do Imposto, seguindo para isso os critérios da NB 12721.

Para obras em que não foram efetuados os controles necessários para obter-se o valor do custo da Mão de Obra, serão recolhidos 11% dos valores dos imóveis avaliados de acordo com o CUB médio do mês em que foi solicitada a regularização na RFB (Receita Federal Brasileira).

Todas os serviços utilizados com mão de obra terceirizada serão descontados, como por exemplo o concreto usinado, estruturas pré-fabricadas, pré-moldadas, etc. Todavia, tendo em vista o grande número de casos em que ocorrerão descontos no cálculo do INSS pela IN 971 de 2009, decidimos, para uma melhor visualização do imposto gerado, realizarmos uma simulação, no mês de Novembro do ano de 2013, de uma residência com as seguintes características:

- a) Construído em lote urbano;
- b) 3 Pavimentos;
- c) 500 m² de área total de projeto aprovado;
- d) Única obra existente no lote;

- e) Construído dentro do prazo estabelecido pelo Alvará de Construção.

O resultado da simulação consistiu na construção da Tabela 6:

Tabela 6 - Planilha de Cálculo do recolhimento do INSS

Planilha de Cálculo do recolhimento do INSS					
Dados Básicos					
CEP		Início da Obra		Término da Obra	
Meses de Duração			Meses de Decadência		

Dados Enquadramento						
Nome	Existente	Acréscimo	Reforma	Obra nova		Demolição
Residência				Categoria	3B	
				Pavimentos	3	
				Área	500,00m ²	
Total						

Categoria da Obra	Destinação	Padrão	Número de Unidades	Enquadramento	Valor CUB	Área Enquadramento
Nova/Antiga	Residência	Normal	1	R(01)	R\$ 1.000,00	500,00m ²
Total						

Aferição da Remuneração da Mão de Obra Total						
Destinação	Área Faixa	Custo Global	% Desconto	Custo Líquido	% Mão de Obra	Remuneração Mão de Obra
Residência	100	R\$ 100.000,00	0	R\$ 100.000,00	4%	R\$ 4.000,00
Residência	100	R\$ 100.000,00	0	R\$ 100.000,00	8%	R\$ 8.000,00
Residência	100	R\$ 100.000,00	0	R\$ 100.000,00	14%	R\$ 14.000,00
Residência	200	R\$ 200.000,00	0	R\$ 200.000,00	20%	R\$ 40.000,00
Total		R\$ 500.000,00				R\$ 66.000,00

Quadro de Áreas e Remunerações						
Área Total Projeto	% Não Decadente	Área Total não Decadente	Área para Cálculo	Remuneração Atualizada	Remuneração Mão Obra Total	Remuneração Mão Obra Não Decadente
500,00m ²	100%	500,00m ²	500,00m ²	0	R\$ 66.000,00	R\$ 66.000,00
Remuneração Mão de Obra Regular	Código de Pagamento	Patronal INSS	Segurado INSS	RAT	Patronal INSS	Total a Recolher
		20%	8%	3%	5,8%	36,8%
R\$ 66.000,00	2208	R\$ 13.200,00	R\$ 5.280,00	R\$ 1.980,00	R\$ 3.828,00	R\$ 24.288,00

3.6 AVERBAÇÃO DO IMÓVEL

O último passo para regularização da obra trata-se da averbação do imóvel. Assim que emitido o habite-se o proprietário do imóvel, poderá dirigir-se ao Cartório de Registro de Imóveis e solicitar a averbação do imóvel, desde que tenhas os seguintes documentos:

- a) Requerimento do interessado, com firma reconhecida, dirigido ao Oficial de Registro de Imóvel da localidade do lote, solicitando a averbação da construção;
- b) Habite-se, expedido pela prefeitura, serve para comprovar que aquele imóvel pode ser habitado;
- c) Certidão de conclusão da obra, expedido pela prefeitura, informa o número dado à casa construída, bem como a metragem da sua construção (algumas prefeituras, após a conclusão da obra expedem o habite-se, auto de conclusão e certidão de conclusão da obra);
- d) Certidão Negativa de Débito (CND) é emitida pelo INSS, caso a construção seja maior que 70 m² (setenta metros quadrados).

Ressaltamos, por fim, que há casos em que o proprietário do imóvel está isento de apresentação de CND (Certidão Negativa de Débitos) do INSS para averbar a construção. Para que isto ocorra é necessário que o proprietário seja:

- a) Pessoa física, não possua outro imóvel e a construção seja, cumulativamente: residencial e unifamiliar;
- b) Com área total não superior a 70m² (setenta metros quadrados);
- c) Destinada a uso próprio;
- d) Do tipo econômico ou popular;
- e) E executada sem mão-de-obra remunerada;

A comprovação desses requisitos são feitas mediante declaração do proprietário do imóvel, sob as penas da lei, com firma reconhecida, declarando preencher todos os requisitos (§ 10º do art. 383 da Instrução Normativa nº 971/2009 da Receita Federal).

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como percebemos ao longo do trabalho, faz-se necessário maiores investimentos no cadastro de imóveis da prefeitura.

A prefeitura de Palhoça conta apenas com um antigo mapa impresso, em que não se sabe ao menos a empresa que o confeccionou, um mapa digitalizado desatualizado, e um sistema de informações globais deficiente.

Atualmente é utilizado softwares para gerir ou representar o espaço, inclusive sugere-se para futuras pesquisas no município o uso de tal tecnologia.

O uso de regras mais simples de urbanismo, como por exemplo afastamentos obrigatórios definidos por uma única função, é uma ideia que os próprios analistas sugerem para otimizar o tempo de processos de licenciamentos de obras, sejam eles de alvará de construção, legalização de obras existentes, ou habite-se.

Os únicos problemas detectados na fase de alvará de construção, trata-se da falta do anexo VI da lei zoneamento, visto que o mesmo contemplaria a caixa adotada para as vias municipais, assim sendo o setor de topografia fica incapaz de prever o alinhamento de meios-fios planejados, e também o já mencionado parecer emitido pelo setor de fiscalização de obras.

A fase de habite-se, os problemas encontrados ficaram em torno da falta de fiscalização das instalações hidrossanitárias e do sistema de tratamento de esgotos das obras residenciais, fato que compromete totalmente a validade do documento, os pareceres sem responsabilidade técnica emitidos pelo setor de fiscalização de obras, e avaliação do imóvel em desacordo com a NBR12721.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- 1989.** ABNT 10844: Instalações prediais de águas pluviais. Rio de Janeiro : s.n., 1989.
- 2006.** ABNT 12.721: Avaliação de custos unitários e preparo de orçamentos de construção para incorporação de edifícios em condomínios - procedimentos. 2006.
- 1997.** ABNT 13969: Tanques sépticos - Unidades de tratamento complementar e disposição final dos efluentes líquidos - Projeto, construção e operação. Rio de Janeiro : s.n., 1997.
- 2007.** ABNT 15527: Água de Chuva - Aproveitamento de cobertura em áreas urbanas para fins não potáveis - Requisitos. Rio de Janeiro : s.n., 2007.
- 1998.** ABNT 5626: Instalação predial de água fria. Rio de Janeiro : s.n., 1998.
- 1993.** ABNT 7229: Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos. Rio de Janeiro : s.n., 1993.
- 1999.** ABNT 8160: Sistemas prediais de esgoto sanitário. Rio de Janeiro : s.n., 1999.
- 1993.** Código de Obras: Lei 17. Palhoça : s.n., 1993.
- 1993.** Código de Posturas: Lei 15. Palhoça : s.n., 1993.
- 2012.** Código Florestal: Lei 12.651. Brasil : s.n., 2012.
- CONAMA. 1997.** Resolução 237. Brasil : s.n., 1997.
- 2001.** Estatuto das Cidades: Lei Federal N.º 10.257. Brasil : s.n., 2001.
- Floripa, Folha de. 2013.** Folha de Floripa. Folha de Floripa. [Online] 13 de 10 de 2013. www.folhadefloripa.com.br.

2011. Lei 12.546. Brasil : s.n., 2011.

2005. Lei 2218. Palhoça : s.n., 2005.

1993. Lei de Zoneamento: 16. Palhoça : s.n., 1993.

Mendes, Instituto Chico. 2007. ICMBio: Lei 11.516. Brasil : s.n., 2007.

Palhoça, Câmara Municipal de. 2013. CMP. Câmara Municipal de Palhoça. [Online] 12 de 10 de 2013. www.cmp.sc.gov.br.

Palhoça, Secretaria de Educação e Cultura do Município de. 2010. Palhoça Terra de Muitas Histórias. Palhoça : s.n., 2010.

Palhoça/SC. Wikipedia. [Online] Wikipedia. [Citado em: 06 de Junho de 2013.] <http://pt.wikipedia.org/wiki/Palho%C3%A7a>.

RFB. 2009. IN 971. Brasil : s.n., 2009.

SNUCN. 2000. Lei 9.985. Brasil : s.n., 2000.

ANEXOS

Os anexos estão contidos no CD que acompanham este trabalho de conclusão de curso.