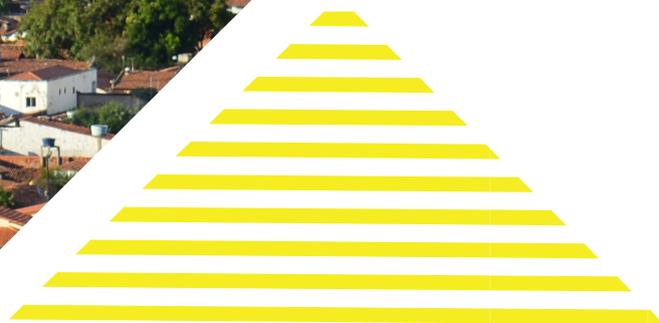


MANUAL

PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Imperatriz - Maranhão



Prefeitura de Imperatriz

Francisco de Assis Andrade Ramos

Prefeito de Imperatriz

Secretaria de Planejamento Urbano

Fidélis Rodrigues da Silva Uchôa

Secretário Municipal Planejamento Urbano

Felipe Policarpo Coelho de Melo

Secretário Municipal Adjunto Planejamento Urbano

Supervisores

Jordânia Natália Aguiar Carneiro

Assessora de Projetos Especiais – Arquiteta e Urbanista

Carlos Eduardo dos Santos Gomes

Arquiteto e Urbanista

Revisão

José Ubirajara Gomes dos Santos

Assistente Administrativo – Departamento de Gestão Urbana

Jane Léia Borges Lima

Técnica de Edificações – Departamento de Gestão Urbana

Marcilio Cruz Carvalho

Agente Operacional – Departamento de Gestão Urbana

Kainã Maciel Reis

Analista Técnico – Departamento de Gestão Urbana

Lorena Rodrigues Bandeira

Analista Técnico – Departamento de Gestão Urbana

Rômulo Borromeu Agapto

Assessor de Engenharia – Departamento de Gestão Urbana

Colaboradores

Douglas Serejo da Silva

Acadêmico de Engenharia Civil

Guilherme Carreiro Rosendo Silva

Acadêmico de Engenharia Civil

Isadórate Sales Nunes

Acadêmica de Arquitetura e Urbanismo

Igor Cunha Silva

Acadêmico de Engenharia Civil

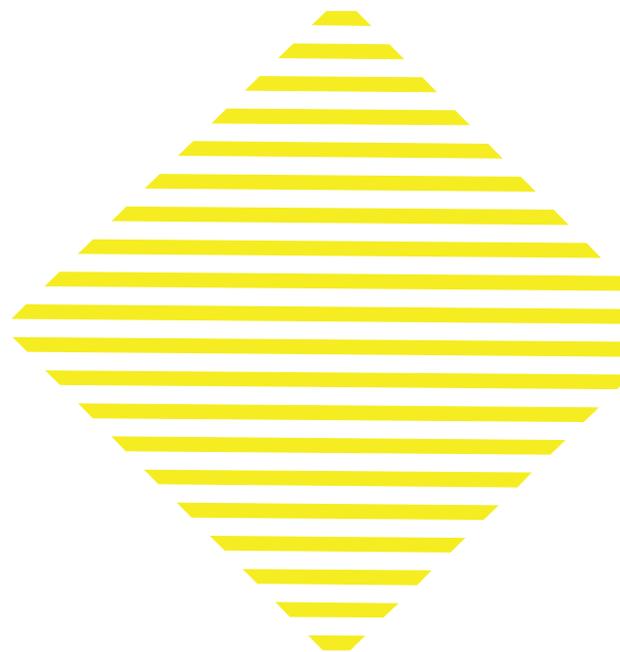
Lucas Manoel Martins Bandeira

Acadêmico de Engenharia Civil

Diagramação

Paulo Henrique Alves Leão

Canal Grupo



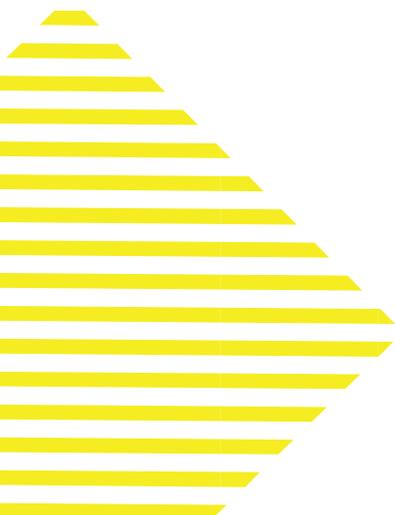


APRESENTAÇÃO

Senhores Munícipes,

Este manual tem como objetivo orientar todos os interessados em construir, reformar ou regularizar um imóvel no município de Imperatriz, Maranhão.

Nesse sentido, o presente material explica os passos para o licenciamento da obra, e esclarece dúvidas acerca da apresentação dos projetos, normas e leis vigentes do município e federação.



SUMÁRIO

05

Introdução

07

Certidão de uso e ocupação do solo, alvará de construção, regularização de obra, habite-se e parcelamento do solo

08

Elaborando o projeto

- ▶ Ocupação do solo
- ▶ Modelo sugestivo de plantas
- ▶ Planta-baixa
- ▶ Cortes e fachadas

14

Fala dos técnicos

15

Tramitação regular do processo e serviços

16

Informações úteis

16

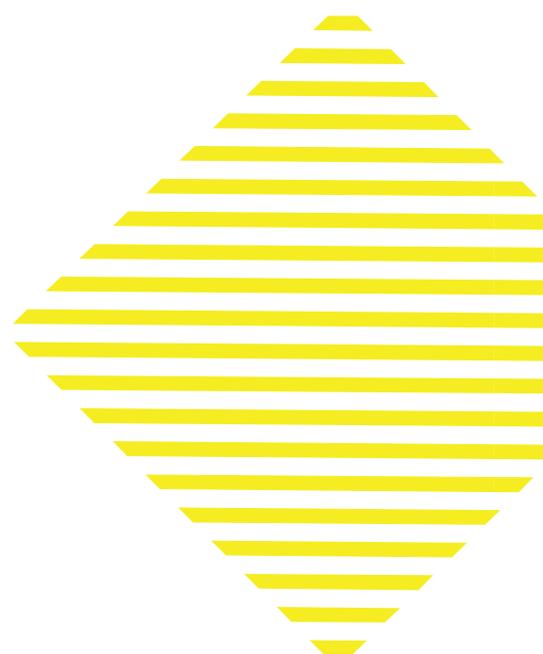
Notas

17

Referências legais

17

Referência bibliográfica



Introdução

POR QUE LICENCIAR A OBRA?

Segundo a Legislação Municipal, qualquer construção realizada na cidade de Imperatriz, deve ser aprovada pela Prefeitura Municipal de Imperatriz.

Art. 1º - Qualquer edificação ou construção só poderá ser iniciada dentro do perímetro urbano, se o interessado possuir "Alvará de Construção". CÓDIGO DE OBRAS, 1978.

Além de ser uma exigência da legislação vigente do município, o licenciamento da obra garante um projeto em conformidade com as normativas que buscam qualidade e segurança para obra e o crescimento ordenado da cidade. O licenciamento é o procedimento necessário para se obter a autorização, também chamada de Alvará, que regulariza as modificações no imóvel.

ATENÇÃO¹: As obras iniciadas sem Alvará poderão ser embargadas.

Em alguns casos — dependendo do porte e tipo da obra — a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano poderá solicitar a apresentação de documentos expeditos por outros órgãos ou mesmo encaminhar seu projeto a outra secretaria.

VIABILIDADE DA OBRA

Antes de levar seu pedido de licenciamento à Prefeitura, sugere-se que seja realizado um estudo de viabilidade do empreendimento, podendo ser realizado pelo profissional devidamente habilitado, ou pelo próprio munícipe ou ainda por seu representante, através de consulta à legislação municipal, isso assegura que o local escolhido para implantação da atividade, é viável e segura.

ATENÇÃO²: Deverá ser solicitado à Secretaria a Certidão de Uso e Ocupação do Solo (C.U.O.S.), exceto para obras unifamiliar.

LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Zoneamento

O município está subdividido em zonas, para cada subdivisão existem critérios diferentes que estabelecem o que é e como poderá ser construído, ou seja, a Lei 003/04 estabelece os parâmetros urbanísticos a serem seguidos.

Uso e ocupação do solo

Com o conhecimento da zona e a definição da atividade a ser implantada, deve-se observar como poderá ser construída. Isto é: Os recuos, a quantidade de pavimentos, área livre mínima do lote, área máxima total edificável, entre outros. Para imóveis que estão inseridos em mais de uma zona, deve ser seguido a que possuir maior critérios.

Parcelamento do solo

Para realização das alterações (subdivisão/unificação) de lotes e glebas, deve ser consultado o zoneamento, legislação estadual e federal.

Lei das calçadas

Esta lei estabelece o conjunto de orientações normativas para a construção, manutenção e recuperação de passeios públicos ou calçadas, a fim de assegurar o deslocamento de qualquer pessoa.

Código de obras

Estabelece normas técnicas, que visam assegurar, além de salubridade, procedimentos para aprovação do projeto.

CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO, REGULARIZAÇÃO DE OBRA, HABITE-SE E PARCELAMENTO DO SOLO

Para requerer o pedido de Licenciamento, o contribuinte deve estar ciente de que seu processo será iniciado somente com o preenchimento das exigências do checklist e do requerimento.

Documentações Gerais

- ▶ Cópia de RG e CPF/CNPJ;
- ▶ Comprovante de endereço de Pessoa Física/Jurídica;
- ▶ Contrato Social;
- ▶ Procuração com firma reconhecida em cartório (Se houver procurador);
- ▶ Cópia atualizada do documento do terreno/imóvel (Registro do Imóvel ou Certidão de Inteiro Teor Autenticada);
- ▶ Certidão Negativa de Débitos do imóvel junto à Receita Municipal (SEFAZGO);
- ▶ Certidão Negativa de Débitos ISS do Responsável Técnico junto a Receita Municipal;

Certidão de uso

- ▶ Descrição da atividade;
- ▶ Planta de Situação;

Regularização de obra

- ▶ Planta de Situação;
- ▶ Projeto Arquitetônico;
- ▶ Projeto Sanitário;
- ▶ Laudo de Obra Existente;
- ▶ Comprovante de Antiguidade;
- ▶ Memorial Descritivo da Obra

Carta de habite-se³

- ▶ Cópia aprovada da Planta de Situação;
- ▶ Cópia aprovada do Projeto Arquitetônico;
- ▶ Cópia aprovada do Projeto Sanitário.

Alvará de construção³

- ▶ Planta de Situação;
- ▶ Projeto Arquitetônico;
- ▶ Projeto Sanitário;
- ▶ Memorial Descritivo da Obra.

Alvará de reforma e ampliação

- ▶ Planta de Situação;
- ▶ Projeto Arquitetônico;
- ▶ Projeto a demolir/a construir
- ▶ Projeto Sanitário;
- ▶ Memorial Descritivo da Obra
- ▶ Laudo de Obra Existente.

OBSERVAÇÃO

O munícipe pode estar solicitando o **REQUERIMENTO** através do e-mail: (seplu@imperatriz.ma.gov.br), de acordo com seu projeto.

ELABORANDO O PROJETO⁴

Após consultar a viabilidade da atividade, e obter a documentação necessária, é importante que o responsável técnico contratado seja habilitado e registrado no seu conselho (CREA e/ou CAU), para que o mesmo garanta a elaboração de um projeto de acordo com as normativas e legislação vigente.

Desenho Técnico

É de suma importância que o projeto atenda as exigências da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

NBR 6492:1994

Linhas: As especificações de linhas, bem como suas espessuras nos projetos arquitetônicos.

Hachuras: Para a prefeitura, as hachuras somente constituem significância em áreas molhadas como cozinhas e banheiros, contudo é importante seguir as corretas representações dos materiais contidos no projeto.



OBSERVAÇÃO: As normativas e legislações devem ser acompanhadas, pois ao longo dos anos, podem ser atualizadas e sofrerem modificações.

OBSERVAÇÃO: O departamento técnico poderá solicitar informações adicionais nos projetos quando necessário.

ATENÇÃO: A Secretaria de Planejamento Urbano, atenderá exclusivamente o autor do projeto habilitado pelo CAU ou CREA para esclarecimento sobre o projeto apresentado a secretaria.

Modelo de Uso e Ocupação do Solo



ALME - área livre mínima edificável

Área total construída

Gabarito - É o número de pavimentos permitido ou fixados para uma construção ou edificação em determinada zona.

Recuo - É o limite entre a edificação e a extremidade do terreno.

Passeio Público - É área destinada a circulação de pedestre.

Área Computável - Área que será contabilizada nos índices para área total construída.

Área Não Computável - Área que não será computada na área total construída.

Área Permeável

É a área do terreno que não é pavimentada, em outras palavras, o espaço onde a cobertura do solo é livre de qualquer tipo de material que possa impedir sua absorção natural. A importância de ter no terreno área permeável, é para se evitar inundações, pontos de alagamentos, em suma frear as enchentes urbanas que são vistas nos períodos de chuvas.

Referência de imagem: www.arquidicas.com.br

Permeabilidade Urbana



Modelo Sugestivo de Plantas:

Os exemplos que serão apresentados a seguir, são apenas sugestões ilustrativas de apresentação do projeto. Vale lembrar que informações foram inseridas nos projetos, foram levantadas pelo Departamento Técnico visando assertividade nos mesmos.



PLANTA DE SITUAÇÃO
ESCALA: 1/XX

Planta de Situação

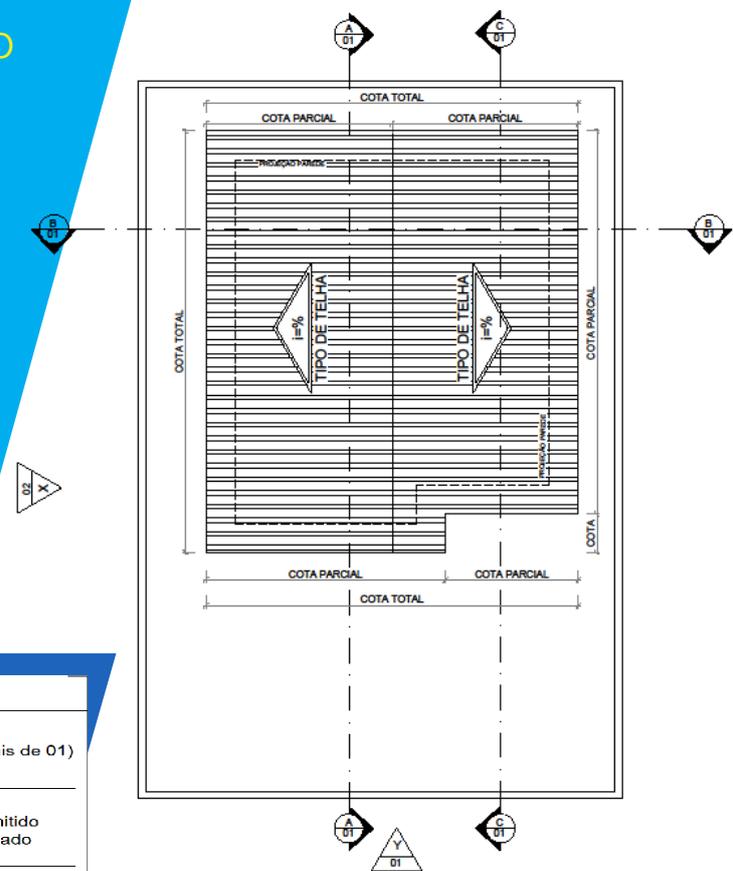
RESSALVA:

- ▶ Indicar o norte geográfico;
- ▶ Indicar a dimensão do lote, conforme registro de imóveis;
- ▶ Nome dos logradouros públicos (ruas), que compõem a quadra;
- ▶ Escrever título do desenho e escala.

Planta de Cobertura e Locação

RESSALVA:

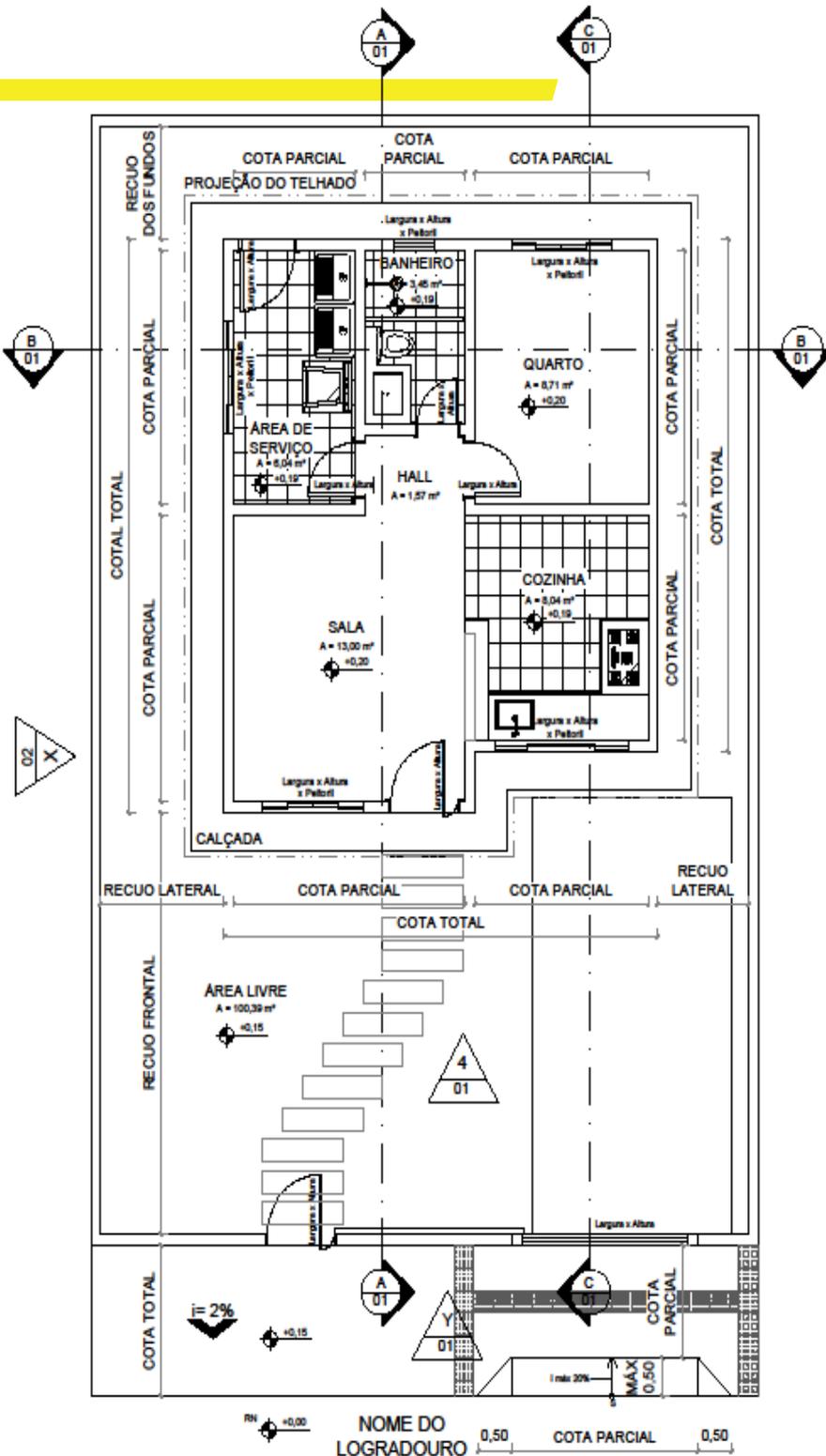
- ▶ Representação dos limites do terreno, conforme Registro de Imóveis;
- ▶ Projeção do contorno das paredes;
- ▶ Indicação da inclinação, tipo de cobertura e sentido do caimento das águas do telhado;
- ▶ Inserir cotas parciais e totais da cobertura;
- ▶ Indicação das fachadas e linhas de corte;
- ▶ Escrever título do desenho e escala.



PLANTA DE COBERTURA
ESCALA: 1/XX

OBSERVAÇÃO:
Nas pranchas deverão informar:

Quadro de Áreas	
Área Total do Terreno;	
Área Total dos Pavimentos (caso tenha mais de 01)	
Área Total Construída	
Área Existente	ATME Permitido
Área a Construir	ATME Utilizado
Área a Demolir	
Zona Urbanística - Afastamento Frontal	

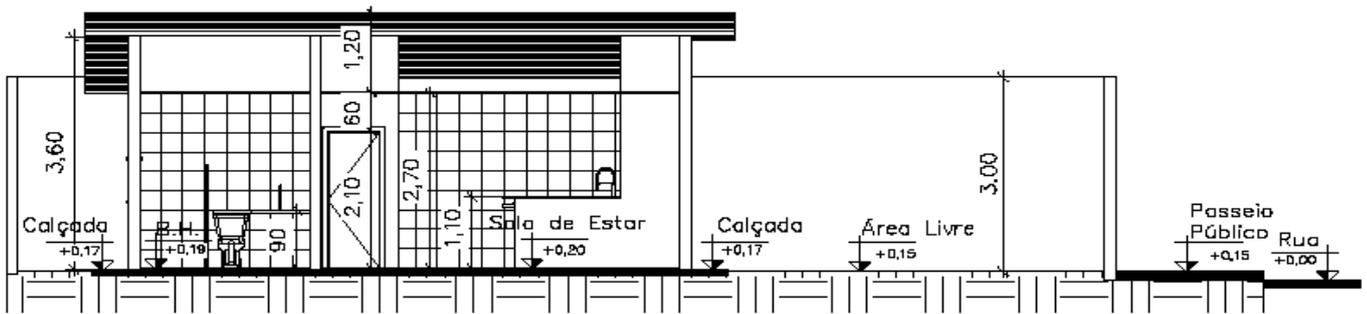


RESSALVA:

- ▶ Amarração da edificação no terreno (afastamentos/recuos);
- ▶ Calçada de acordo com a Lei 1.642/2016;
- ▶ Indicação dos acessos;
- ▶ Indicação das fachadas e linhas de corte (mínimo dois: um transversal e um longitudinal);
- ▶ Traçar projeção do beiral da Cobertura;
- ▶ Inserir cotas parciais e totais; Indicar em planta e/ou por meio de Quadro de Esquadria, as dimensões das portas e janelas, inclusive altura do peitoril;
- ▶ Representação das hachuras das áreas molhadas (NBR 6492/94);
- ▶ Representação dos equipamentos fixos das áreas molhadas;
- ▶ Indicar as dimensões do terreno, conforme Registro de Imóveis;
- ▶ Indicação dos afastamentos e recuos de acordo com a zona urbanística de Imperatriz;
- ▶ Apresentar quadro de áreas nas pranchas;
- ▶ Escrever o nome dos ambientes com as respectivas áreas e nível;
- ▶ Escrever título do desenho e escala.

PLANTA BAIXA
ESCALA: 1/XX

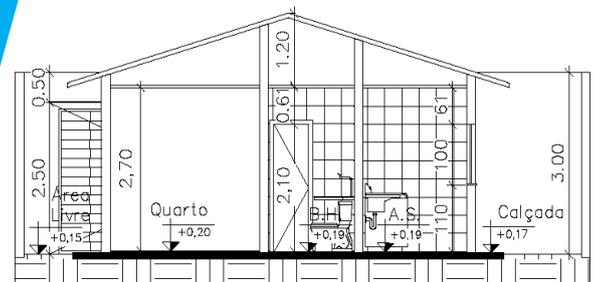
OBSERVAÇÃO: O departamento técnico poderá solicitar informações adicionais nos projetos quando necessário.



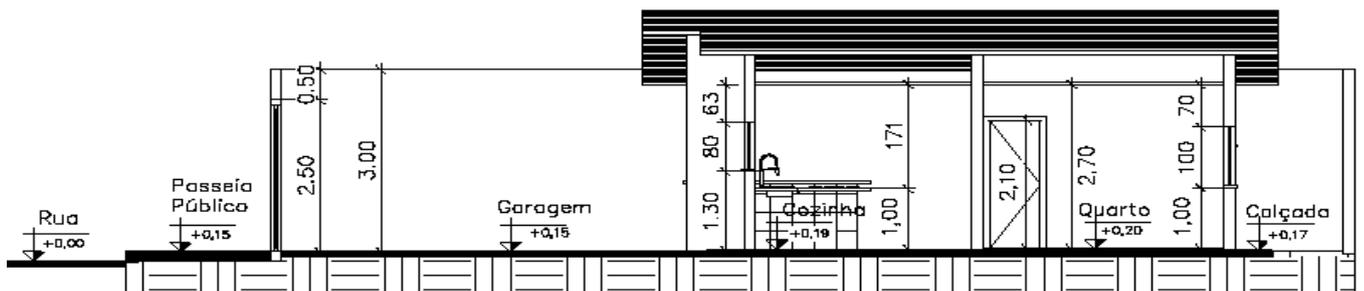
CORTE AA
ESCALA: 1/XX

RESSALVA:

- ▶ Apresentar no mínimo 02 cortes: um transversal e um longitudinal;
- ▶ Inserir nome e nível dos ambientes;
- ▶ Cotar as alturas principais (inclusive as esquadrias);
- ▶ Representação dos revestimentos das áreas molhadas, conforme Lei 197/78;
- ▶ Escrever título do desenho e escala;
- ▶ Representar equipamentos fixos das áreas molhadas.

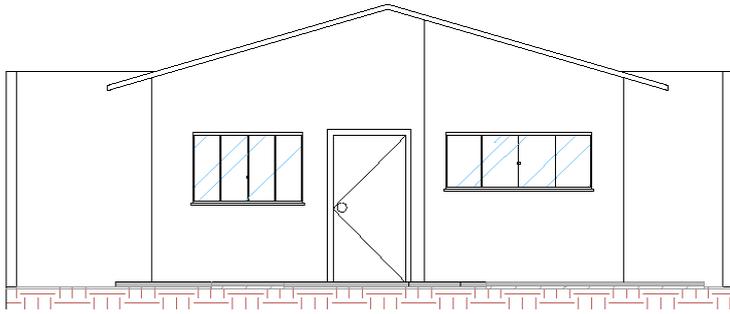


CORTE BB
ESCALA: 1/XX

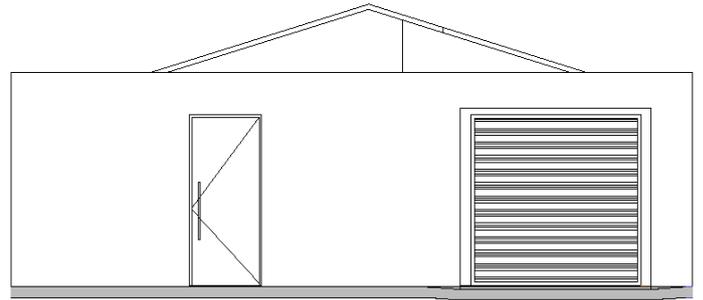


CORTE CC
ESCALA: 1/XX

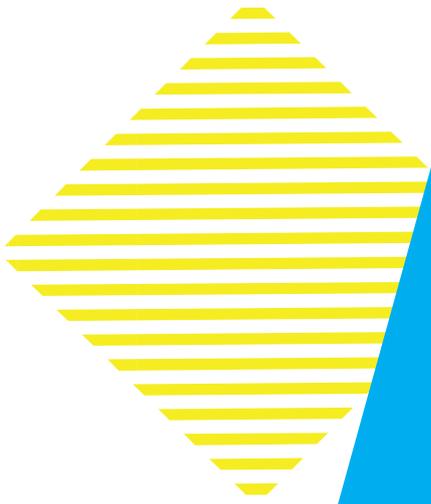
OBSERVAÇÃO: O nível da rua deve-se considerar (RN 0,00), conforme sancionado no Código de Obras.



FACHADA FRONTAL INTERNA
ESCALA: 1/XX



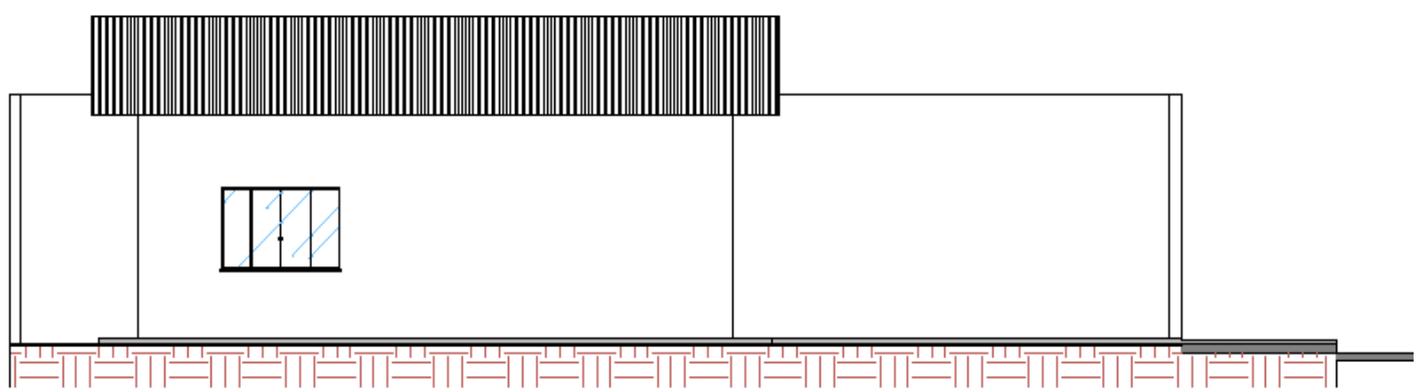
FACHADA FRONTAL EXTERNA
ESCALA: 1/XX



Fachadas

RESSALVA:

- ▶ Apresentar as duas fachadas frontais: externa e interna;
- ▶ Apresentar fachada lateral;
- ▶ Escrever título do desenho e escala;
- ▶ Representação de acordo com as normas vigentes.



FACHADA LATERAL
ESCALA: 1/XX

Fala dos Técnicos

ALVARÁ DE REFORMA E AMPLIAÇÃO

Somente será indicado o processo de reforma e ampliação quando a obra existente já for documentada, nesse caso a orientação é que seja verificado se o imóvel é averbado no registro de imóveis, ou possui um alvará de construção anterior. Caso não possua nenhum desses documentos, o interessado deverá regularizar toda a construção para que seja dado continuidade ao processo de reforma e ampliação.

PARCELAMENTO DO SOLO

O parcelamento do solo será indicado quando o município tiver a necessidade de realizar a divisão de terrenos, unificação de áreas, transferência e regularização de imóveis, além de subdivisão de glebas em lotes, abertura de novas vias ou prolongamento. Durante a análise desses procedimentos, dependendo da necessidade, poderá haver vistorias para comprovação da área e se a documentação está de acordo com o terreno, isto é, se a dimensão compatibiliza com o solicitado. Existem os casos excepcionais que são acompanhados por ordem judicial (usucapião, inventário e arrolamentos), todos esses procedimentos serão analisados de acordo com a legislação vigente

Em caso de dúvida, deverá procurar um profissional habilitado para orientação.

HABITE-SE

Durante a realização da vistoria da Carta de Habite-se a obra deverá estar concluída. Isso significa que, as instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas, além dos acabamentos deverão estar finalizados e funcionando, de acordo com o projeto aprovado pela secretaria. Vale ressaltar que pinturas não serão cobradas.

Caso haja mudanças durante a obra, o novo projeto deverá ser apresentado e aprovado pela prefeitura, e estar dentro das normativas vigentes.

TRAMITAÇÃO REGULAR DO PROCESSO E SERVIÇOS



1ª etapa: Protocolo (preenchimento do Requerimento e cumprimento do Check list)

2ª etapa: Departamento de Gestão Urbana (Análise dos Projetos)



3ª etapa: Setor Jurídico (Análise dos Documentos)

4ª etapa: Setor de Alvará e Habite-se (Emissão de taxa e documentos)



5ª etapa: Assinaturas e Aprovação dos documentos

SERVIÇOS SEPLU

- ▶ Certidão de Uso e Ocupação do Solo;
- ▶ Alvará de Construção;
- ▶ Alvará de Reforma e Ampliação;
- ▶ Alvará de Demolição;
- ▶ Alvará de Muro;
- ▶ Carta de Habite-se;
- ▶ Renovação de Alvará;
- ▶ Alvará de Regularização;
- ▶ Busca e Retificação de Processo;
- ▶ Alvará de Loteamento;
- ▶ Alvará de Desmembramento;
- ▶ Alvará de Remembramento;
- ▶ Alvará de Condomínio;
- ▶ Alvará de Túmulo;
- ▶ Certidão de Alinhamento;
- ▶ Certidão de Número;
- ▶ Autorização de Corte de Asfalto;
- ▶ Autorização de Uso de Espaço Público;
- ▶ Autorização para Instalação de Faixa.

INFORMAÇÕES ÚTEIS

Em caso de dúvida, o **INTERESSADO** poderá entrar em contato com a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – Seplu, através do telefone, via e-mail ou comparecer na sede da secretaria.

Telefone: (99) 99132-0596

E-mail: seplu@imperatriz.ma.gov.br

Endereço: Rua Rafael de Almeida, 600 - Bairro São Salvador

Horário de Funcionamento: 08:00 às 14:00, de Segunda à Sexta

Atenção: Para tirar dúvidas com relação a documentos/projetos apresentados, o atendimento deverá ser agendado.

Também poderá ser formalizado o atendimento através da Ouvidoria do Município.

Telefone: (99) 99100-7184

Site: www.imperatriz.ma.gov.br/pmi/ouvidoria

Endereço: Rua Godofredo Viana, 848, Centro

NOTAS

1- Toda obra notificada, terá laudo de infração preenchido pelo fiscal. O infrator deverá comparecer no prazo estipulado na secretaria, para explicação dos fatos e assinar o termo de comparecimento e cumprir o compromisso firmado. Se a irregularidade persistir, o mesmo sofrerá penalidades conforme cita o código de postura infrações: embargo/multa/demolição.

2- Para viabilizar a atividade desenvolvida pelo empreendimento, deverá ser consultada a legislação. O munícipe pode recorrer a secretaria e solicitar uma Viabilidade de Carta de Certidão de Uso (para caso a documentação solicitada ainda não esteja no nome do solicitante) ou caso já esteja a Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

3- Na montagem do processo, quando solicitado o Alvará de Construção e Habite-se, deve ser analisado o enquadramento da obra, pois dependendo do tipo de obra, a documentação necessária poderá variar.

4- Informações importantes que são obrigatórias no projeto arquitetônico para melhor análise dos técnicos: nome, área e cota de nível de cada ambiente; cotas legíveis; cota das esquadrias; indicação dos cortes e vistas (tanto na planta baixa como de cobertura); plantas com titulação e indicação de escala correspondente (escalas indicadas: 1/50,1/75,1/100); detalhamento de elevador e escada (sobe, desce, espelho e piso dos degraus, numeração dos degraus) quando possuírem; observar pé direito estipulado no Código de Obras. Observação: as dimensões das esquadrias podem ser representadas através de quadro, desde que contenha: largura x altura/peitoril.

Atenção: Projetos de Posto de Abastecimento de Combustível e Serviços, deverão obedecer ao Capítulo X, Lei 003 de 2004.

REFERÊNCIAS LEGAIS

Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Lei 003 de 2004.	Condomínio (esfera federal). Lei N° 4.591 de 1964.
Lei Ordinária N° 1.165 de 2006.	Lei N° 9.067 de 2009 (esfera estadual).
Código de Obras. Lei N° 197 de 1978.	NBR, Norma Brasileira 9050 de 2015 (revisada).
Código de Posturas. Lei N° 850 de 1997.	NBR, Norma Brasileira 13.786 de 2005.
Passeio Público. Lei N° 1.642 de 2016.	NBR, Norma Brasileira 12.209 de 1992.
Filtro Anaeróbico. Lei Ordinária N° 1.595 de 2015.	NBR, Norma Brasileira 7.229 de 1993.
Parcelamento do Solo Urbano (esfera federal). Lei N° 6.766 de 1979.	NBR, Norma Brasileira 9.649 de 1986.
Regularização Fundiária Rural E Urbana E Outras Providencias (esfera federal). Lei N° 13.465 de 2017.	Resolução CONAMA N° 430 de 2011.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

- Prefeitura de São Paulo, Manual de Projetos. Disponível em: <<http://www.cdhu.sp.gov.br/download/manuais-e-cadernos/manual-de-projetos.pdf>>. Acessado em 01 de abril de 2018.
- Prefeitura de São Paulo, Manual de Licenciamento de Projeto. Disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/planejamento/arquivos/manual%20de%20licenciamento%20de%20projetos.pdf>>. Acessado em 01 de abril de 2018.
- Prefeitura de Porto Alegre, Aprovação Simplificada. Disponível em: <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/smov/default.php?p_secao=92>. Acessado em 01 de abril de 2018.
- Prefeitura de Araguaína, Código de Edificações. Disponível em: <<http://araguaina.to.gov.br/portal/pdf/Codigo-de-Edifica%C3%A7oes-Araguaina.pdf>>. Acessado em 01 de abril de 2018.
- Prefeitura de Imperatriz, Área Urbana. Disponível em: <https://d2uzqu0gkpnx87.cloudfront.net/site/download/legislacao/03_lei_00923_00_areaurbana.pdf>. Acessado em 01 de abril de 2018.

Atenção: Todos os procedimentos descritos neste manual são estabelecidos por lei e podem sofrer modificações.

