DECRETO Nº 4323, de 25 de julho 2011

DISPÕE SOBRE OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS AO LICENCIAMENTO DE OBRAS E A EMISSÃO DE CERTIDÕES NO ÂMBITO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SETE LAGOAS.

O Prefeito Municipal no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 102, inc. IX, e pela alínea "a" do inciso I do art. 103 da Lei Orgânica do Município de Sete Lagoas, promulgada em 20 de março de 1990; CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer procedimentos para normatizar e agilizar os processos de competência do Departamento de Licenciamento de Obras, DECRETA:

Art. 1º O processo de análise e aprovação dos procedimentos de competência do Departamento de Licenciamento de Obras deverão tramitar de acordo com o previsto neste Decreto.

Art. 2º O órgão responsável pelos procedimentos previstos neste Decreto é a Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, através do Departamento de Licenciamento de Obras - DLO que, por sua vez, deverá encaminhar os procedimentos para os órgãos dispostos neste Decreto.

CAPÍTULO I
DO PROCEDIMENTO

Art. 3º Para dar início ao processo de análise e aprovação dos requerimentos dirigidos ao DLO, o requerente deverá apresentar todos os documentos constantes no Anexo Único deste Decreto, de acordo com o que for requerido.

§ 1º Os requerimentos deverão ser reduzidos a termo, em formulário próprio, devidamente preenchidos e assinados, podendo os mesmos serem obtidos pela internet ou pessoalmente no DLO.

§ 2º O requerente que não for o legítimo proprietário do imóvel deverá juntar procuração, com firma reconhecida, com poderes específicos para praticar o ato em nome do proprietário, ou estar devidamente autorizado por ele a requerer e obter o que se pretende em seu próprio nome.

§ 3º Em se tratando de imóvel com mais de um proprietário, em qualquer hipótese, todos deverão assinar o requerimento ou procuração e, no caso de imóvel adquirido após a união matrimonial, o cônjuge deverá anuir com o que for requerido.

§ 4º A certidão de origem do imóvel atualizada é documento indispensável e deverá acompanhar os requerimentos, nos moldes do Anexo Único deste Decreto.

§ 5º Não será admitida a protocolização se o processo não estiver devidamente instruído, constando todos os documentos exigidos no Anexo Único, de acordo com a espécie de solicitação, bem como quitadas todas as taxas inerentes à solicitação.

§ 6º O requerente, após preencher o formulário, deverá dirigir-se ao DLO, onde serão designados servidores para a conferência prévia de toda a documentação, devendo o servidor responsável assinar o campo destinado para tanto, de modo a atestar a plena conformidade do requerimento.

Art. 4º Após conferência realizada pelo DLO e estando toda a documentação em plena conformidade, o requerente deverá dirigir-se ao Setor de Protocolo para a entrega de seu requerimento.

Art. 5º Protocolizado o requerimento, o Setor de Protocolo encaminhará o processo, já devidamente numerado, à Superintendência de Rendas Imobiliárias - SRI para análise em relação a situação cadastral e fiscal do imóvel.

Parágrafo Único - Em se tratando de Regularização de Construção ou Cessão de Benfeitoria deverá a SRI, desde logo, exarar parecer acerca da incidência ou não de ITBI.

Art. 6º Nos casos onde existam projetos e, consequentemente, responsáveis técnicos, o processo deverá ser submetido à Superintendência de Rendas Mobiliárias - SRM para verificação da situação fiscal dos mesmos.

§ 1º O Responsável Técnico que não for cadastrado na SRM poderá retirar nota fiscal avulsa, específica para o serviço prestado.

§ 2º Não serão encaminhados à SRM os processos referentes à "Habite-se", "Certificação de Numeração", "Cessão de Benfeitoria", "Alvará de Demolição", "Certidão de Demolição", "Informação Básica", dentre outros que se enquadrem no caput deste artigo.

Art. 7º Cumprido os trâmites dos artigos anteriores o processo será encaminhando à Central de Processos do DLO, que cuidará do cadastramento do mesmo neste setor, da distribuição para a fiscalização e diligências in loco e do encaminhamento para análise técnica e jurídica do pedido.

§ 1º Nos pedidos de desmembramento a fiscalização, além de conferir a metragem do terreno e a conformidade com o projeto apresentado, deverá relatar a existência ou não de edificações no local e, em caso positivo, se estas geminarão entre as áreas a serem desmembradas.

§ 2º Nas solicitações de Habite-se a fiscalização deverá informar, com clareza, se a edificação confere com o projeto aprovado, a metragem da edificação e se esta encontra-se plenamente concluída.

Art. 8º Após realizadas as análises técnicas, o requerente deverá ser informado das pendências técnicas e jurídicas encontradas, e terá um prazo de 60 (sessenta) dias para saná-las.

§ 1º Respeitado o prazo máximo mencionado no caput deste artigo, poderá o requerente e/ou responsável técnico pelo projeto agendar entrevista para a apresentação e explanação dos resultados da análise.

§ 2º O projeto com as devidas correções e a documentação complementar solicitada deverão ser protocolizadas de uma única vez, sendo que não serão aceitas correções parciais ou documentação incompleta.

§ 3º Não sanadas as pendências dentro do prazo estipulado, o processo deverá ser devolvido, por via postal, no endereço indicado no formulário de requerimento e, após a devolução, considerar-se-á o pedido indeferido, restando ao solicitante proceder novo requerimento, instruído com a documentação correta.

§ 4º Não sendo constatada nenhuma irregularidade ou pendência, o processo será encaminhado ao Setor de Expedição para a

confecção do Alvará solicitado, devendo este ser entregue ao requerente por meio do protocolo.

Art. 9º Toda e qualquer tramitação de informações referentes ao processo deverá ser registrada pelo servidor responsável pelo setor, sob pena de não serem consideradas válidas.

CAPÍTULO II
DA ANÁLISE PRÉVIA E PROJETOS DE GRANDE IMPACTO URBANÍSTICO

Art. 10 Os requerimentos para análise prévia e os projetos que resultem em grande impacto urbanístico deverão ser submetidos à análise dos órgãos e conselhos temáticos dispostos neste capítulo.

Art. 11 A tramitação dos processos ocorrerá sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, juntamente com o DLO, e reger-se-á conforme este capítulo.

Art. 12 Entende-se por "análise prévia" o documento oficial com informações acerca da aplicação da legislação pertinente em relação à área objeto da consulta.

Parágrafo Único - O parecer favorável no caso de análise prévia não implicará em direito adquirido, sendo que este se restringirá apenas à análise da possibilidade legal do pedido.

Art. 13 Entendem-se por projetos de grande impacto urbanístico aqueles cuja natureza determine relevante impacto sobre a demanda local de serviços urbanos ou sobre o meio ambiente.

Art. 14 Os requerimentos inicialmente seguirão o disposto nos artigos 1º a 6º deste Decreto.

Art. 15 Chegando o processo ao DLO, a solicitação será encaminhada para análise arquitetônica e jurídica, onde serão exarados pareceres conclusivos acerca do pedido.

§ 1º Uma vez observado que a edificação é situada em área de proteção do patrimônio artístico e cultural do Município, a equipe técnica solicitará o encaminhamento do feito ao COMPAC para análise.

§ 2º Em se tratando de edificações que resultarão em relevante interferência na rede de esgoto e abastecimento de água, deverão ser encaminhados projetos específicos para análise do SAAE.

Art. 16 Concluídos os pareceres técnicos, o feito será submetido à Secretaria Municipal de Trânsito e Transporte Urbano - SMTTU para análise no tocante ao impacto viário do empreendimento.

Art. 17 Em se tratando de projeto de grande impacto urbanístico, após análise da SMTTU, o mesmo deverá ser submetido ao Conselho Municipal de Desenvolvimento do Plano Diretor para deliberação.

Parágrafo Único - Em casos excepcionais, a análise prévia de grande empreendimento poderá ser submetida ao Conselho tratado no caput deste artigo.

Art. 18 Antes de retornar ao DLO, o processo será encaminhado para apreciação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente que, julgando necessário, encaminhará o feito para análise do CODEMA.

Art. 19 Cumprido o trâmite disposto nos artigos anteriores, o DLO dará fim ao processo informando ao requerente a conclusão da análise prévia solicitada e, em se tratando de projeto de grande impacto urbanístico, expedirá o alvará requerido, se cumpridas todas as exigências legais.

CAPÍTULO III
DO HABITE-SE E DA CERTIDÃO DE AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

Art. 20 Para requisição de "Habite-se", o requerente deverá declarar em documento específico para esse fim, e sob responsabilidade do responsável técnico da obra, que a edificação encontra-se inteiramente concluída e, sob responsabilidade do autor do projeto, que a mesma obedeceu rigorosamente o projeto licenciado.

§ 1º Em hipótese alguma será admitida expedição de "Habite-se" caso a obra não esteja definitivamente terminada e em conformidade com o projeto aprovado.

§ 2º O "Habite-se" não poderá ser expedido quando a construção geminar entre dois ou mais lotes, ainda que de mesma propriedade.

Art. 21 Nos casos em que a obra for de caráter institucional e comercial, ou se tratar de edificação multi familiar vertical, ultrapassando 750m²(setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída, será exigido, junto ao requerimento do "Habite-se", laudo final favorável expedido pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 22 Após a realização da diligência do setor de fiscalização e constatada a plena conformidade da obra, o "Habite-se" deverá ser expedido e, consequentemente, poderá o interessado requerer a certidão de averbação juntando a cópia do mesmo.

Parágrafo Único - A certidão de averbação, depois de cumprir seu trâmite legal, será expedida pela Secretaria Municipal de Administração e retirada pelo requerente no Setor de Protocolo, devendo ser anexada no processo de origem uma cópia da mesma.

Art. 23 O "Habite-se" poderá ser cancelado, devendo o requerente titular do mesmo, juntar documento escrito explanando as razões que motivaram a solicitação de cancelamento.

Parágrafo Único - Junto ao requerimento de cancelamento deverá ser entregue Certidão Negativa do INSS, em relação aos encargos trabalhistas da construção.

CAPÍTULO IV
DO CERTIFICADO DE NUMERAÇÃO

Art. 24 A certificação de numeração somente poderá ser expedida para terrenos de matrículas independentes e com registro de desmembramento registrado em Cartório.

Parágrafo Único - Nos terrenos onde existam mais de uma edificação poderão ser expedidas numerações independentes para cada unidade, desde que as mesmas estejam devidamente licenciadas pelo DLO.

Art. 25 Nos imóveis onde existir construções não regularizadas, para a expedição de certidão de numeração, deverá o requerente solicitar a regularização da obra com a documentação relacionada no Anexo Único deste Decreto.

Parágrafo Único - Nos casos mencionados no caput deste artigo, deverá ser apresentado junto ao requerimento da certidão de numeração, croqui indicando as edificações e respectivos usos existentes no terreno.

CAPÍTULO V
DA CESSÃO DE BENFEITORIA

Art. 26 Poderá o interessado requerer alvará de cessão de benfeitoria, desde que tenha recolhido devidamente o ITBI da construção que se pretende transferir, quitado as taxas relativas e apresentado a documentação necessária.

Parágrafo Único - No caso em que existir um alvará vencido, para que seja expedido o alvará de cessão de benfeitoria, deverá ser feita nova análise técnica da construção para verificar se a mesma atende as exigências legais atuais.

Art. 27 Deverá constar no Alvará e no "Habite-se", em local próprio destinado a observações, a ocorrência de transferência de titularidade, para fins de identificação do processo que deu origem aos respectivos documentos.

CAPÍTULO VI
DA RENOVAÇÃO DE LICENÇA DE CONSTRUÇÃO

Art. 28 Não tendo sido concluída a obra dentro do prazo de validade da Licença de Construção, deverá ser solicitada a sua renovação, mediante preenchimento de formulário próprio do Município indicando a natureza da requisição.

Art. 29 Salvo os casos previstos em legislação superior, a renovação da Licença de Construção está condicionada a obra ter sido efetivamente iniciada e estar em pleno andamento, a regularidade do imóvel e a inscrição dos responsáveis técnicos perante a municipalidade.

Art. 30 Não atendidas integralmente as condições estabelecidas no artigo anterior, é facultado ao Departamento de Licenciamento de Obras exigir que o processo seja submetido novamente ao procedimento inicial de licenciamento para emissão de nova Licença de Construção, tornando sem efeito o processo anterior.

CAPÍTULO VII
DO ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO E DA CERTIDÃO DE DEMOLIÇÃO

Art. 31 Nos casos de demolição parcial de imóvel, deverá instruir o requerimento um croqui, indicando a área exata a ser desfeita.

Art. 32 Na hipótese de demolição irregular, procedida sem licença, o requerente, para obter a Certidão de Demolição, deverá se sujeitar às penalidades previstas na legislação municipal relativas a infração.

CAPÍTULO VIII
DOS PRAZOS

Art. 33 O Departamento de Licenciamento de Obras deverá obedecer aos seguintes prazos para fornecimento de informações, consultas e licenciamentos:

I - Informações Básicas: até 15 (quinze) dias úteis;

II - Consultas Prévias: até 15 (quinze) dias úteis;

III - Licenciamento de Obras: até 15 (quinze) dias úteis;

IV - Licenciamento de Obras Especiais: até 40 (quarenta) dias úteis.

Parágrafo Único - A contagem dos prazos estabelecidos ficará suspensa pelo tempo em que o processo estiver sob a análise de órgãos externos ao Departamento de Licenciamento de Obras e à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO IX
DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

Art. 34 O responsável técnico da obra responderá solidariamente com o proprietário do imóvel pela veracidade de todas as informações constantes no processo, nas suas respectivas áreas de competência.

§ 1º O disposto no caput deste artigo não se aplica para requisições relacionadas a projetos residenciais unifamiliares com área igual ou inferior a 70 m² (setenta metros quadrados) de proprietário de um único imóvel, respeitada legislação superior.

§ 2º Entende-se por autor do projeto e por responsável técnico da obra, profissionais registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA/MG, dentre as suas diversas modalidades, habilitados legalmente para o desempenho das respectivas atividades técnicas contidas nas Anotações de Responsabilidades Técnicas (A.R.T.`s/CREA/MG) incluídas no processo.

Art. 35 Sendo deferido o licenciamento de obras pela municipalidade, através da emissão de Licença de Construção, ainda assim, e em nenhuma hipótese, ficará o autor do projeto desonerado da integral responsabilidade pelas informações contidas no mesmo e pelo estrito cumprimento da legislação municipal, estadual e federal vigente.

Art. 36 Ao protocolar o processo e assumir a responsabilidade técnica inerente, o autor do projeto e o responsável

técnico da obra, cada qual no limite de sua competência, assumem concomitantemente serem conhecedores da toda a legislação incidente, não podendo, a qualquer tempo, alegar desconhecimento.

Art. 37 Da mesma forma, o autor do projeto dá automática validação a todas as informações associadas, nele constantes e por ele utilizadas como base para elaboração do respectivo projeto, tais como levantamentos topográfico, cadastral e de elementos relevantes, como corpos d´água, árvores, cercas e outros, sendo-lhe facultado, no seu resguardo, apresentar a fonte dessas informações, acusando outros responsáveis técnicos com as respectivas A.R.T.`s/CREA/MG.

Art. 38 Havendo dúvida do requerente e dos seus responsáveis técnicos na aplicação da Lei sobre determinado ponto crítico do projeto, lhes é facultado solicitar ao Departamento de Licenciamento de Obras esclarecimento e orientação de procedimentos cabíveis, sob a forma de informação básica ou análise prévia de forma oficial, sempre por escrito, o que deverá ser anexado ao processo e à Licença de Construção.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 39 Os prazos estabelecidos no presente Decreto não se aplicam aos projetos que dependam de análise e parecer dos conselhos temáticos.

Art. 40 Quando a edificação, reforma ou demolição incidir em área de proteção ao patrimônio artístico e cultural, o alvará estará condicionado a prévia anuência do COMPAC.

Art. 41 Nos casos em que for exigido declarações ou autorizações, tais documentos devem ser apresentados com firma reconhecida em cartório notarial.

Art. 42 Os titulares de processos já protocolizados no DLO e gravados com pendência, serão notificados no diário oficial local para saná-las, sob pena de ocorrer o disposto no § 3º do art. 8º deste Decreto.

Art. 43 A documentação exigida para análise dos requerimentos tratados por este Decreto se encontra detalhada no Anexo Único.

Parágrafo Único - Poderá o DLO exigir, além dos documentos elencados neste Decreto, outros que se fizerem necessários para garantir a segurança jurídica e lisura do procedimento de licenciamento de obras.

Art. 44 Este Decreto entre em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Sete Lagoas, 25 de julho de 2011.

MÁRIO MÁRCIO CAMPOLINA PAIVA
Prefeito Municipal

LUIZ MÁRCIO CUNHA MACHADO
Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão

FLÁVIO MARCOS DUMONT SILVA
Procurador Geral do Município

ANEXO ÚNICO

DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA AO SETOR DE PROTOCOLO
PARA REQUERER:

ANÁLISE PRÉVIA
1. uma via do projeto arquitetônico;
2. cópia do ART arquitetônico;
3. cópia do Registro do Imóvel atualizado, até 90(noventa dias);

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

DO PROJETO
1. três vias do projeto arquitetônico com carimbo do CREA;
2. cópia da ART (arquitetônico e execução), assinados pelo RT e requerente;
3. cópia ART de prevenção e combate a incêndio nos casos de imóvel comercial, de uso institucional e multifamiliar vertical, assinados pelo RT e requerente;

DO IMÓVEL
1. cópia do Registro do Imóvel atualizado, até 90(noventa dias);
2. cópia autenticada do Contrato de Compra e Venda, para o caso de imóveis adquiridos a crédito, que deverá conter cláusula autorizativa de edificação de benfeitorias e ainda os limites e confrontações do lote;
3. NADA CONSTA relativo ao imóvel e ao proprietário emitido pela Superintendência de Rendas Imobiliárias

DO PROPRIETÁRIO/REQUERENTE

PESSOA FÍSICA
1. cópia de CPF e RG
2. cópia de comprovante de endereço atualizado, para correspondência
3. anuência do cônjuge nos casos de aquisição do imóvel após a união

EM CASO DE PROPRIETÁRIO PESSOA JURÍDICA
1. Cópia do Contrato Social e ultima alteração, ou Estatuto Social e ata de eleição da atual diretoria;
2. CNPJ
3. Comprovante de endereço da pessoa jurídica;
4. CPF e RG do responsável legal;
5. Comprovante de endereço do responsável legal pela pessoa jurídica;

EM CASO DE ESPÓLIO
1. certidão de óbito do proprietário do imóvel
2.cópia do Processo Judicial de inventário/arrolamento: Abertura, Nomeação de Inventariante, Primeiras Declarações, Rol de Herdeiros, Partilha, Formal de Partilha ou Auto de Adjudicação, ou Escritura de Partilha, lavrada pelo Cartório de Notas

3.CPF e RG do inventariante - responsável legal pelo espólio;
4. comprovante de Residência do responsável, atualizado 60 (sessenta) dias;

DO RESPONSÁVEL TÉCNICO
1. NADA CONSTA relativo ao Responsável técnico emitido pela Superintendência de Rendas Imobiliárias;

CESSÃO DE BENFEITORIA
1. Alvará de Construção;
2. CPF e RG do adquirente/comprador;
3. Original do Registro do Imóvel atualizado em nome do adquirente 90 (noventa) dias;
4. Guia de ITBI relativo a transferência das benfeitorias, quitadas;
OBS: Quando se tratar de transferência de Alvará de Construção de imóvel em construção, deverá apresentar ART - Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA, em nome do novo proprietário;

HABITE-SE
1. cópia do Alvará de Construção;
2. atestado de baixa do corpo de bombeiros quando se tratar de imóvel comercial, uso de serviços, uso institucional e multifamiliar vertical;
3. cópia de CPF e RG do requerente/proprietário;
4. NADA CONSTA emitido pela SRI;

DECLARAÇÃO DE NÚMERO
1. registro do imóvel atualizado 90 (noventa) dias;
2. cópia autenticada do Contrato de Compra e Venda, para o caso de imóveis adquiridos a crédito, que deverá conter cláusula autorizativa de edificação de benfeitorias e ainda os limites e confrontações do lote;
3. xerox do CPF e RG;
4. comprovante de endereço do requerente;

CERTIDÃO DE AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO
1. cópia do Alvará de Construção;
2. cópia do Habite-se;
3. quando se tratar de condomínio, apresentar cópia da convenção de condomínio e instituição de condomínio;
4. xerox do CPF e RG;

DESMEMBRAMENTO
1. croqui do terreno original mais 5 cópias;
2. memorial descritivo original mais 5 cópias;
3. ART (anotação de responsabilidade técnica) junto ao CREA;
4. registro do Imóvel atualizado 90(noventa) dias;
5. xerox de CPF e RG do proprietário;
6. comprovante de endereço do requerente;
7. NADA CONSTA da SRI e da SRM;

ALVARA DE DEMOLIÇÃO
1. registro do imóvel atualizado 90(noventa) dias;
2.cópia do último IPTU, comprovando a área a ser demolida;
4. croqui da área a ser demolida (somente em casos de demolição parcial);
5. NADA CONSTA emitido pela SRI;

CESSÃO DE BENFEITORIA E ALVARÁ
1. registro do imóvel atualizado 90 (noventa) dias;
2. alvará existente relativo a construção;
3. autorização para cessão do proprietário e/ou último comprador antes do requerente, com firma reconhecida em cartório;
4. recolhimento de ITBI.