

ORIENTAÇÕES GERAIS SOBRE DOCUMENTOS PARA ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Com o objetivo de otimizar as análises dos processos para emissão de alvará de construção, segue orientações gerais para que os documentos sejam enviados da maneira mais assertiva, evitando reanálises e demoras para emissão do alvará de construção.

Basicamente as análises se pautam na verificação da documentação dos proprietários e do imóvel, conferindo suas titularidades e verificações quanto ao projeto: se atende itens de direito de vizinhança, se há o adequado tratamento de esgoto, se a edificação proporciona condições salubres de iluminação e ventilação e a acessibilidade em edificações não residenciais.

1. Documentos necessários:

- 1.1. Requerimento (modelo no site da prefeitura);
- 1.2. Matrícula atualizada do imóvel (máximo 90 dias);
- 1.3. Cópia de documentos dos proprietários do imóvel com assinatura;
- 1.4. Cópia de documentos do profissional responsável pela execução de obra;
- 1.5. Memorial descritivo (modelo no site da prefeitura);
- 1.6. Registro de responsabilidade do Profissional (ART ou RRT);
 - 1.6.1. Projeto arquitetônico;
 - 1.6.2. Projetos complementares para obras acima de 100 m²;
 - 1.6.3. Execução.
- 1.7. Projeto arquitetônico conforme legislação municipal.

2. Orientações gerais

- Todos documentos devem estar assinados nos locais indicados;
- Todos os dados devem estar compatibilizados entre os documentos:
 - Área a construir;
 - Nome dos requerentes e seu respectivo CPF ou CNPJ;
 - Profissional e seu respectivo número de registro no conselho;

3. Requerimento

- Modelo no site da prefeitura;
- Preencher com todos os dados solicitados;
- Deve ser no nome de todos os proprietários do lote constante em matrícula. (Todos os donos do imóvel devem requerer/autorizar a execução da obra)

4. Matrícula atualizada do imóvel

- Tem objetivo de comprovar a titularidade do requerente sobre o imóvel. Pode ser feito de 3 formas:
 - 1. Matrícula no nome do requerente;
 - 2. Escritura pública de compra e venda do vendedor (proprietário constante em matrícula) para o comprador (requerente);
 - 3. Autorização para construir, do proprietário constante em matrícula autorizando o requerente a construir sobre o seu lote, com reconhecimento de firma da assinatura.
- De qualquer forma deve ser apresentada matrícula atualizada do imóvel (máximo 90 dias);

5. Documentos dos proprietários do imóvel com assinatura

- Tem objetivo de identificar quem está requerendo e comprovar a validade de assinaturas;
- Deve haver o CPF, foto e assinatura;

- Caso for empresa, deve ser apresentado cópia do contrato social e os documentos de quem está assinando pela empresa.

6. Memorial Descritivo

- Preencher os dados (nome, endereço, bairro, quadra, lote, área) de acordo com os demais documentos e cadastro municipal (GeoPortal);
- Deve descrever a edificação de acordo com o projeto (atentar para os itens de embasamento (fundações), tipo de forro, revestimentos e tipo de telhado);

7. Registro de responsabilidade técnica do profissional (ART ou RRT)

- ART/RRT de projeto arquitetônico;
- ART/RRT de Projetos complementares para obras acima de 100 m²;
- ART/RRT de Execução;
- Deve ser o documento válido (gerado após a comprovação do pagamento pelo respectivo conselho);
- Área deve estar compatibilizada com os demais documentos.

8. Projeto arquitetônico conforme legislação municipal

- A **apresentação** do projeto deve atender as leis municipais:
 - 1364/2007 – Código de Obras de Marmeleiro;
 - 1395/2007 – Regulamento do código de obras e edificações de Marmeleiro.
- **Selo** da prancha deve ter as seguintes informações: endereço, lote, quadra, zoneamento, proprietário (nome, CPF e assinatura), responsável técnico pelo projeto e responsável técnico pela execução, estatísticas da obra (área do lote, área da edificação, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, permeabilidade)
- Atentar para a **nomenclatura** das plantas de Localização e Situação:
 - Localização: lote dentro da quadra;
 - Situação: edificação dentro do lote;
- Itens da planta de **Situação**: Afastamentos, recuos, indicar depósito de lixo dentro do terreno, indicar se há árvores no passeio, indicação de calçada conforme NBR 9050/2020, acesso de veículos e pedestres, vaga de garagem com dimensões segundo lei municipal, solução para esgotamento sanitário.
 - Caso for fossa séptica e sumidouro, atentar para a distância mínima de 1,5 metros entre os dois elementos, entre os elementos e as edificações e entre os elementos e as divisas do lote.
- **Planta baixa**:
 - Atentar para os vãos de iluminação e ventilação conforme artigos 35, 36 e 37 da lei municipal 1395/2007 e os demais elementos de projeto da referida lei.
 - Garantir que o direito de vizinhança preconizado no código civil seja respeitado, com janelas a 1,5 m quando paralelo e a 0,75 m quando perpendicular.

9. Caso for edificação não residencial

- Apresentar aprovação do corpo de bombeiros ou certidão atestando que a edificação se enquadra no plano simplificado;
- Deve ser dada uma atenção à acessibilidade desses locais, conforme a NBR 9050/2020. Além de elementos básicos no projeto, a exemplo de banheiros com giro 360°, barras de apoio, rampas, vaga de estacionamento para cadeirante; deve ser impresso de forma clara que o projeto como um todo atende a referida norma.

Observação: este documento serve apenas como auxílio para o envio dos documentos, prevalecendo sempre a legislação municipal, normas técnicas pertinentes e os apontamentos em pareceres do setor de engenharia da prefeitura municipal.