

INSTITUTO FEDERAL
GOIANO
Câmpus Rio Verde

BACHARELADO EM ENGENHARIA CIVIL

**MANUAL TÉCNICO PARA AUXÍLIO A APROVAÇÃO DE
PROJETOS DE HABITAÇÕES UNIFAMILIARES E
GEMINADAS NA PREFEITURA DE RIO VERDE - GO**

GABRIELA RODRIGUES

Rio Verde, GO

2022

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
GOIANO – CÂMPUS RIO VERDE
BACHARELADO EM ENGENHARIA CIVIL**

**MANUAL TÉCNICO PARA AUXÍLIO A APROVAÇÃO DE PROJETOS
DE HABITAÇÕES UNIFAMILIARES E GEMINADAS NA
PREFEITURA DE RIO VERDE - GO**

GABRIELA ADELARDO SILVA RODRIGUES

Trabalho de Curso apresentado ao Instituto Federal Goiano – Campus Rio Verde, como requisito parcial para obtenção do Grau de Bacharel em Engenharia Civil.

Orientador: Prof. Dr. Marcel Willian Reis Sales

Rio Verde - GO
Abril, 2022

Sistema desenvolvido pelo ICMC/USP
Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Sistema Integrado de Bibliotecas - Instituto Federal Goiano

R696m Rodrigues, Gabriela Adelardo Silva
Manual técnico para auxílio a aprovação de projetos de habitações unifamiliares e geminadas na prefeitura de Rio Verde - GO / Gabriela Adelardo Silva Rodrigues; orientador Marcel Willian Reis Sales. -- Rio Verde, 2022.
161 p.

TCC (Graduação em Engenharia Civil) -- Instituto Federal Goiano, Campus Rio Verde, 2022.

1. Licenciamento de obras. 2. Legislação Urbana.
3. Manual. I. Sales, Marcel Willian Reis, orient.
II. Título.

TERMO DE CIÊNCIA E DE AUTORIZAÇÃO PARA DISPONIBILIZAR PRODUÇÕES TÉCNICO-CIENTÍFICAS NO REPOSITÓRIO INSTITUCIONAL DO IF GOIANO

Com base no disposto na Lei Federal nº 9.610/98, AUTORIZO o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Goiano, a disponibilizar gratuitamente o documento no Repositório Institucional do IF Goiano (RIIF Goiano), sem ressarcimento de direitos autorais, conforme permissão assinada abaixo, em formato digital para fins de leitura, download e impressão, a título de divulgação da produção técnico-científica no IF Goiano.

Identificação da Produção Técnico-Científica

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Tese | <input type="checkbox"/> Artigo Científico |
| <input type="checkbox"/> Dissertação | <input type="checkbox"/> Capítulo de Livro |
| <input type="checkbox"/> Monografia – Especialização | <input type="checkbox"/> Livro |
| <input checked="" type="checkbox"/> TCC - Graduação | <input type="checkbox"/> Trabalho Apresentado em Evento |
| <input type="checkbox"/> Produto Técnico e Educacional - Tipo: _____ | |

Nome Completo do Autor: Gabriela Adelardo Silva Rodrigues

Matrícula: 2016102200840202

Título do Trabalho: Manual Técnico para auxílio a aprovação de projetos de habitações unifamiliares e geminadas na prefeitura de Rio Verde - GO

Restrições de Acesso ao Documento

Documento confidencial: Não Sim, justifique: _____

Informe a data que poderá ser disponibilizado no RIIF Goiano: 18/04/2022

O documento está sujeito a registro de patente? Sim Não

O documento pode vir a ser publicado como livro? Sim Não

DECLARAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO NÃO-EXCLUSIVA

O/A referido/a autor/a declara que:

- o documento é seu trabalho original, detém os direitos autorais da produção técnico-científica e não infringe os direitos de qualquer outra pessoa ou entidade;
- obteve autorização de quaisquer materiais inclusos no documento do qual não detém os direitos de autor/a, para conceder ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Goiano os direitos requeridos e que este material cujos direitos autorais são de terceiros, estão claramente identificados e reconhecidos no texto ou conteúdo do documento entregue;
- cumpriu quaisquer obrigações exigidas por contrato ou acordo, caso o documento entregue seja baseado em trabalho financiado ou apoiado por outra instituição que não o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Goiano.

Rio Verde, 18/04/2022.

Local Data

Gabriela A. S. Rodrigues

Assinatura do Autor e/ou Detentor dos Direitos Autorais

Ciente e de acordo:

Manu

Marcelo Wallim Reis
Assinatura do(a) orientador(a)



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA GOIANO

Ata nº 25/2022 - GGRAD-RV/DE-RV/CMPRV/IFGOIANO

ATA DE DEFESA DE TRABALHO DE CURSO

Ao(s) 12 dia(s) do mês de abril 2022, às 13 horas e 00 minutos, reuniu-se a banca examinadora composta pelos docentes: Marcel Willian Reis Sales, Charles Pereira Chaves, Michell Macedo Alves, para examinar o Trabalho de Curso intitulado "Manual Técnico para auxílio a aprovação de projetos de habitações unifamiliares e geminadas na prefeitura de Rio Verde - GO" da estudante Gabriela Adelardo Silva Rodrigues, Matrícula nº 2016102200840202 do Curso de Engenharia Civil do IF Goiano – Campus Rio Verde. A palavra foi concedida à estudante para a apresentação oral do TC, houve arguição da candidata pelos membros da banca examinadora. Após tal etapa, a banca examinadora decidiu pela APROVAÇÃO da estudante. Ao final da sessão pública de defesa foi lavrada a presente ata que segue assinada pelos membros da Banca Examinadora.

(Assinado Eletronicamente)

Marcel Willian Reis Sales

Orientador(a)

(Assinado Eletronicamente)

Charles Pereira Chaves

Membro

(Assinado Eletronicamente)

Michell Macedo Alves

Membro

Observação:

() O(a) estudante não compareceu à defesa do TC.

Documento assinado eletronicamente por:

- **Flavio Hiochio Sato**, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 14/04/2022 11:25:18.
- **Charles Pereira Chaves**, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 12/04/2022 18:28:42.
- **Michell Macedo Alves**, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 12/04/2022 16:09:36.
- **Marcel Willian Reis Sales**, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 12/04/2022 14:48:51.

Este documento foi emitido pelo SUAP em 12/04/2022. Para comprovar sua autenticidade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse <https://suap.ifgoiano.edu.br/autenticar-documento/> e forneça os dados abaixo:

Código Verificador: 377902

Código de Autenticação: 605c8de0cf



INSTITUTO FEDERAL GOIANO
Campus Rio Verde
Rodovia Sul Goiana, Km 01, Zona Rural, None, RIO VERDE / GO, CEP 75901-970
(64) 3620-5600

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por estar comigo, me abençoando, proporcionando a calma, por ter me dado livramento de todas as situações que ocorreram, tentando impedir a realização deste trabalho. Mas graças a Deus, muito conhecimento foi adquirido e muitas pessoas queridas apareceram para me ajudar.

Agradeço a minha família, especificamente, ao meu padrasto Eber Alves Silva, um homem de muita sabedoria, calma e paciência, que neste período esteve presente em todo o processo, me acompanhando, motivando, aconselhando, proporcionando alívio, sendo essencial para que eu chegasse até aqui.

Agradeço ao Weliton de Paula Silva, um grande amigo que contribuiu para a realização deste trabalho, compartilhando de seu conhecimento na área, de seu tempo, tirando várias dúvidas e além de disto, contagiando com sua alegria.

Agradeço ao Eduardo Guimarães, engenheiro civil, que contribuiu com seu conhecimento, dispondo de seu tempo para me ajudar.

Agradeço ao João Victor Vieira, a Lídia Martins, ao Fernando Michel, a todos foram pessoas que me ajudaram.

Agradeço ao meu orientador Dr. Marcel Willian Reis Sales, por estar me orientando neste trabalho, por toda calma e paciência nas orientações, pelo apoio emocional, contribuindo com seu conhecimento tanto como professor, profissional e como pessoa.

RESUMO

RODRIGUES, Gabriela Adelardo Silva. **Manual Técnico para Auxílio a Aprovação de Projetos de Habitações Unifamiliares e Geminadas na Prefeitura de Rio Verde - GO.** 2022. 161 p. Monografia (Curso de Bacharelado em Engenharia Civil). Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Goiano - Campus Rio Verde, Rio Verde, GO, 2022.

Para a construção civil são exigidas etapas que antecedem a execução de uma obra, sendo necessário toda uma documentação e até a confirmação de habitabilidade de uma edificação. O entendimento do licenciamento de obras, é de grande importância para atuação dos engenheiros, visto que, para cada município apresentam particularidades nestes processos. São índices e parâmetros urbanísticos próprios para cada cidade, como também outras leis municipais específicas. O presente trabalho objetiva em auxiliar na realização dos processos de aprovação de projetos na prefeitura de Rio Verde, que devido a quantidade de categorias, optou-se por realizar o auxílio para categoria residencial, sendo mais específico para habitações unifamiliares e geminadas. A motivação deste trabalho surgiu ao diagnosticar que há a falta de instrumentos que auxiliam os profissionais nestes processos e também devido a acompanhar processos realizados e encontrar informações que contradizem entre si, onde será apresentado a informação correta a seguir. Com isso, com o manual para auxiliar como funcionam os processos na prefeitura de Rio Verde, e o que deve conter nas documentações, facilitará para os profissionais o entendimento do que é cobrado para a aprovação na prefeitura. Logo, neste trabalho é apresentado como realizar as solicitações no sistema online, como funciona o sistema, as principais observações nos projetos pelo corpo técnico da SUDERV, exemplos de documentos, croquis e preenchimento de carimbos para diferentes situações.

Palavras-chave: Licenciamento de obras, Legislação Urbana, Manual.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - História da urbanização brasileira 1º e 2º fase.	12
Figura 2 - História da urbanização brasileira 3º, 4º e 5º fase.....	14
Figura 3- Hierarquia legal do Município.....	16
Figura 4 - Representação da taxa de ocupação.....	19
Figura 5 - Outorga oneroso do direito de construir.	21
Figura 6 - Representação do índice de permeabilidade.	22
Figura 8 - Representação dos tipos de afastamentos no lote.	23
Figura 9 - Esquemática da planta baixa.	27
Figura 10 - Exemplo que apresenta informações necessárias de identificação em um ambiente na planta baixa.	28
Figura 11 - Esquemática do corte transversal.	29
Figura 12 - Esquemática do corte longitudinal.	30
Figura 13 - Representação de uma fachada.....	31
Figura 14 - Representação da planta de localização.....	32
Figura 15 - Representação da planta de cobertura.....	33
Figura 16 - Representação da planta de situação.....	34
Figura 17 - Padrão de medidas da folha de desenho formato A4.....	35
Figura 18 - Respostas das questões 6 e 7 para profissional com menos de 2 anos de atuação.36	
Figura 19 - Resposta da questão 5 para profissionais com menos de 2 anos de atuação.	37
Figura 20 - Respostas das questões 6 e 7 para profissional de 3 a 29 anos de atuação.	37
Figura 21 - Resposta da questão 5 para profissionais de 3 a 29 anos de atuação.....	37
Figura 22 - Identificação da aba carta de serviços no site da prefeitura.....	39
Figura 23 - Local de acesso ao documento carta de serviços aos usuários.	40
Figura 24 - Acesso ao arquivo carta de serviços aos usuários.....	40
Figura 25 - Local de acesso a página da SUDERV.	41
Figura 26 - Acesso a aba legislação no site da Prefeitura de Rio Verde.	41
Figura 27 - Opção de busca dentro da aba legislações.....	42
Figura 28 - Identificação das opções de busca dentro da aba legislação.....	42
Figura 29 - Identificação do local que apresenta os resultados das pesquisas.	43
Figura 30 - Página da SUDERV no site da prefeitura.....	47
Figura 31 - Recorte do Mapa de Zoneamento de Rio Verde 2021. (adaptado pelo Autor)	51

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Licenças emitidas pela SUDERV.	44
Quadro 2 - Leis municipais encontradas que apresentam informações pertinentes para os licenciamentos de obras.....	48
Quadro 3 - Última atualização no código ambiental.	49
Quadro 4 - Última atualização no código de postura.	49
Quadro 5 - Última atualização no código tributário.	49
Quadro 6 - Última alteração na lei de parcelamento do solo para fins urbanos.	49
Quadro 7 - Última alteração no código de obras.	49
Quadro 8 - Últimas alterações na lei de uso e ocupação do solo e zoneamento.	49
Quadro 9 - Leis específicas sobre parcelamento do solo em bacias e zonas urbanas específicas.	51
Quadro 10 - Leis referentes ao termo de aceite	52

LISTA DE ABREVIACOES, SIGLAS OU SÍMBOLOS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CAU/BR	Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil
CCI	Código Cadastral do Imóvel
CFT	Conselho Federal dos Técnicos Industriais
CONFEA	Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CF	Constituição da República Federativa do Brasil
CRI	Cartório de Registro de Imóveis
CRT	Conselho Regional dos Técnicos Industriais
FPM	Fundo de Participação dos Municípios
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITR	Imposto sobre Propriedade Territorial Rural
ISSQN	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza
NBR	Norma Brasileira
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica
PRONAF	Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar
SEFAZ	Secretaria Municipal da Fazenda
SEMMA	Secretaria Municipal de Meio Ambiente
SUDERV	Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Rio Verde
TRT	Termo de Responsabilidade Técnica
TO	Taxa de Ocupação

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	9
1.1 OBJETIVO GERAL.....	10
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	11
2.1 BREVE HISTÓRICO SOBRE PLANEJAMENTO URBANO E LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS NO BRASIL	11
2.2 COMPETÊNCIAS DO MUNICÍPIO.....	15
2.3 ESTATUTO DA CIDADE E PLANO DIRETOR.....	16
2.4 CÓDIGO DE OBRAS.....	17
2.5 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E ZONEAMENTO	18
2.5.1 Índices e Parâmetros Urbanísticos	18
2.6 ACESSIBILIDADE.....	23
2.7 DOCUMENTOS DE UM IMÓVEL	24
2.8 PROFISSIONAIS QUE ATUAM NA APROVAÇÃO DE PROJETOS NA PREFEITURA	25
2.9 PROJETO LEGAL	26
2.9.1 Planta Baixa	27
2.9.2 Cortes.....	28
2.9.3 Fachadas	30
2.9.4 Planta de Localização	31
2.9.5 Planta de Cobertura.....	32
2.9.6 Planta de Situação.....	33
2.9.7 Carimbo padrão de projeto.....	34
3 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	36
3.1 TRABALHO PAIVA (2020).....	36
4 METODOLOGIA.....	39
4.1 BUSCA PELOS PROCESSOS DE LICENCIAMENTOS DE OBRAS PARA HABITAÇÕES UNIFAMILIARES E GEMINADAS NA PREFEITURA DE RIO VERDE	39
4.2 BUSCA PELAS LEGISLAÇÕES VIGENTES PARA A APROVAÇÃO DOS LICENCIAMENTOS DE OBRAS EM RIO VERDE.....	41
5 RESULTADOS	44

5.1 RESULTADOS DA BUSCA PELOS PROCESSOS DE LICENCIAMENTOS DE OBRAS NA PREFEITURA DE RIO VERDE	44
5.2 RESULTADOS DA BUSCA PELAS LEGISLAÇÕES VIGENTES PARA A APROVAÇÃO DOS LICENCIAMENTOS DE OBRAS EM RIO VERDE.....	47
5.3 MANUAL	52
6 CONCLUSÃO	54
REFERÊNCIAS	55
ANEXO A	60
ANEXO B.....	63
ANEXO C.....	66
APÊNDICE A.....	67
APÊNDICE B.....	68

1 INTRODUÇÃO

Na construção civil antes da execução de uma obra, realiza-se a aprovação do projeto na prefeitura, isso é feito não somente para a construção de uma edificação nova, como qualquer alteração realizada, por exemplo, uma reforma, requer uma licença.

Os profissionais devem conhecer os processos de aprovação, as licenças necessárias e as legislações referentes ao assunto, pois são responsáveis por organizar toda a documentação exigida. A falta de documentação ou o descumprimento de uma lei pode acarretar em atrasos, multas, embargos e até mesmo demolição da obra.

O Poder Público exige documentações e os parâmetros urbanísticos, expostos em legislações federais, estaduais e municipais, como também as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Os licenciamentos de obras apresentam diferentes exigência para cada município, pois possuem seu próprio Plano Diretor, Código de Obras e Uso e Ocupação do Solo. Além da quantidade de leis a serem conhecidas, são constantemente atualizadas e criadas novas leis e decretos para suprir as necessidades da sociedade.

Atualmente em Rio Verde, não tem disponível um material com a orientação para os profissionais que realizam esses processos. A Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Rio Verde (SUDERV) é o departamento responsável pela a análise para a aprovação de projetos em Rio Verde, disponibiliza no site da prefeitura os processos realizados pelo departamento, como também alguns documentos necessários, mas não dispõem de uma orientação mais detalhada, com isso acarretando em muitas dúvidas e o cometimento de erros.

Ao realizar um estudo, encontrou-se uma pesquisa que identificou uma quantidade significativa de dificuldades dos requerentes nos processos de licenciamento da prefeitura de Rio Verde e visto que a maior quantidade de processo feitos na prefeitura são do tipo residencial. Além do acompanhamento de profissionais atuantes na cidade, em estágios realizados, visto as mudanças no processo da prefeitura mediante a pandemia, passando a serem online, ocasionando algumas dúvidas no processo. Diante do exposto, tomou-se a iniciativa da criação deste material para orientação ao profissional. Será abordado neste trabalho os projetos residenciais, devido a essa categoria ser a mais frequente nos processos da prefeitura e para trazer com mais detalhes os diferentes processos executados. Justifica-se assim a elaboração deste trabalho, apresentando os processos a serem seguidos para aprovação de projetos residenciais no município de Rio Verde, para auxiliar os profissionais ou futuros profissionais interessados na área.

1.1 Objetivo geral

Elaborar um manual para auxiliar na aprovação de projetos de habitações unifamiliares e geminadas na prefeitura de Rio Verde - GO.

1.2 Objetivos específicos

Os objetivos específicos deste trabalho são:

- Analisar as legislações vigentes para a aprovação de projetos de habitações unifamiliares e geminadas;
- Pesquisar os procedimentos e os licenciamentos exigidos pela prefeitura para habitações unifamiliares e geminadas;
- Elaborar o manual de auxílio.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Neste capítulo será abordada a fundamentação teórica, abordando um breve histórico do planejamento urbano e legislações urbanísticas no Brasil, os conceitos e as definições necessárias para o entendimento das legislações empregadas nas cidades e os documentos exigidos pelos órgãos competentes na aprovação de projetos.

2.1 Breve histórico sobre planejamento urbano e legislações urbanísticas no Brasil

Se tem a ideia de que as cidades brasileiras não foram planejadas, mas isso não é a realidade, e o que ao longo da história foi visto para concluir isso, é a ocorrência do crescimento da população urbana, de forma que a infraestrutura e serviços não foram capazes de acompanhar o mesmo ritmo, e “o desenvolvimento se deu em alguns momentos sem a devida prioridade que é o uso e a ocupação do território urbano de forma eficiente e sustentável” (PACHECO; AZEREDO, 2019). Devido a tentativa de soluções de problemas como este descrito, o planejamento urbano no Brasil passou por uma trajetória variada desde de modelos de inspiração europeia passando por documentos extensos e tecnocratas, até planos que não apresentam mapas da cidade (VILLAÇA, 1999 apud PACHECO; AZEREDO, 2019).

Uma visão geral das etapas que o planejamento urbano passou no Brasil, são abordados pelo arquiteto e urbanista Renato Saboya, mediante a revisão dos estudos percorridos por Flávio Villaça, em seu artigo chamado “Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil” e por Maria Cristina da Silva Leme em seu livro “A formação do pensamento urbanístico no Brasil: 1895-1965”. São citadas 4 fases pelos quais o planejamento urbano passou no Brasil, 1º fase - planos de embelezamento (1875 - 1930), 2º fase - planos de conjunto (1930 - 1965), 3º fase - planos de desenvolvimento integrado (1965 - 1971) e a 4º fase - planos sem mapas (1971 - 1992) (SABOYA, 2008). Para complementação do assunto também discutido pelas arquitetas e urbanistas Priscila Pacheco e Laura Azeredo, além das 4 fases mencionadas, abordou uma 5º fase intitulada Constituição de 1988 e Estatuto da Cidade (1992-1998/2001) (PACHECO; AZEREDO, 2019).

Na 1º fase chamada de planos de embelezamento (1875 - 1930) (Figura 1), Flávio Villaça afirma que “foi sob a égide dos planos de embelezamento que surgiu o planejamento urbano brasileiro” (VILLAÇA, 1999, p. 193). Provinham o plano de tradição europeia, segundo Renato Saboya “consistiam basicamente no alargamento de vias, erradicação de ocupações de baixa renda nas áreas mais centrais, implementação de infraestrutura, especialmente de

saneamento, e ajardinamento de parques e praças” (VILLAÇA, 1999; LEME, 1999 apud SABOYA, 2008).



Figura 1 - História da urbanização brasileira 1º e 2º fase.
 Fonte: Hunter apud Pacheco e Azeredo, 2019. (adaptado pelo autor)

De acordo com Leme, na época nesses planos houve a criação de uma legislação urbanística, como também a reforma e reurbanização das áreas portuárias (LEME, 1999). Mas geralmente se limitavam a intervenções pontuais em áreas específicas, como a maioria das vezes o centro da cidade.

Na 2º fase chamada planos de conjunto (1930 - 1965) (Figura 1), começou a se preocupar com a integração das diretrizes para todo o território do município, ou seja, os planos passariam incluir toda a cidade, desde centros e os bairros, através de sistemas de vias e de transportes (LEME, 1999, p. 25 apud SABOYA, 2008). As vias não eram apenas pensadas para o embelezamento e sim em termos de transporte (VILLAÇA, 1999, p.25).

Um representante nessa fase é o Plano de Alfred Agache, feito para o Rio de Janeiro, foi o marco da transição dos planos de embelezamentos para os “super planos”, que nas décadas

de 60 a 70 vieram a ser desenvolvidos (VILLAÇA, 1999). O autor SABOYA (2008) aborda que Villaça “traz também a ideia de cientificismo à elaboração de planos urbanos”, sendo entendido como se o auxílio da ciência e da técnica solucionaria os problemas da cidade, resultaram então como característica deste plano um extenso diagnóstico realizado (SABOYA, 2008). Entram nessa fase, segundo Pacheco e Azeredo (2019) “os zoneamentos, a legislação sobre uso e ocupação do solo e a articulação dos bairros com o centro a partir de sistemas de transporte”.

Mas desde 1866 já haviam dispositivos que proibiam a instalação de cortiços e vilas operários em determinadas áreas da cidade, sendo possível identificar rudimentos de zoneamento (LEME, 1999).

A 3º fase chamada os planos de desenvolvimento integrado (1965-1971) (Figura 2), de acordo com Pacheco e Azeredo (2019):

nesta fase, os planos começam a incorporar outros aspectos além dos relacionados ao território, como os econômicos e sociais. Tornaram-se documentos cada vez mais densos e complexos, tocando em questões sociais distantes dos interesses da classe dominante, o que passou a dificultar o processo de aprovação.

Ocorriam surgimentos de planos fora da realidade, demasiadamente técnicos e longos.

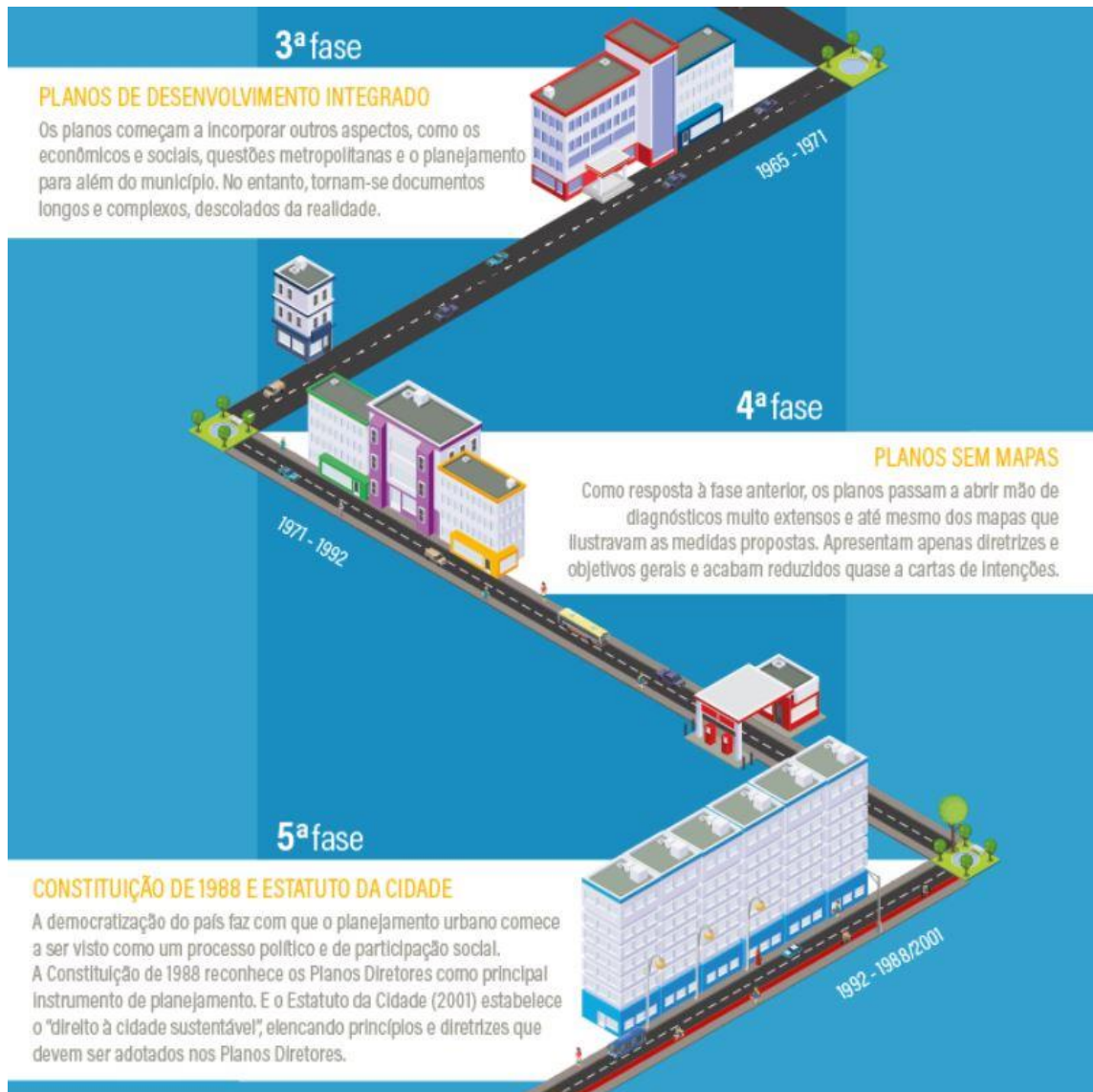


Figura 2 - História da urbanização brasileira 3ª, 4ª e 5ª fase.
 Fonte: Hunter apud Pacheco e Azeredo, 2019. (adaptado pelo autor)

A 4ª fase chamada planos sem mapas (1971-1992), sendo como uma resposta à fase anterior devido a extensos diagnósticos técnicos, aqui os planos passaram a abrir mão desses processos e até mesmo ilustrações em mapas das medidas propostas. O objetivo foi reduzir os planos de uma forma a simplificar o conteúdo apresentando apenas diretrizes e objetivos gerais, ocultando conflitos de interesses em relação ao espaço urbano (PACHECO; AZEREDO, 2019).

A 5ª fase intitulada Constituição de 1988 e Estatuto da Cidade, vindo do processo de democratização do país, os planejamentos urbanos passam a ser visto como um processo político e de participação social. Segundo Pacheco e Azeredo (2019):

a Constituição de 1988 reconhece os planos diretores como principal instrumento de implementação da política de desenvolvimento e expansão urbana municipal. E o Estatuto da cidade, instituído em 2001, estabelece o

direito à cidade sustentável”, elencando princípios e diretrizes que devem ser adotados nos planos diretores, obrigatórios para cidades com mais de 20 mil habitantes.

Com isso, atualmente segue o que é estabelecido na lei nº 10.257/2001 que é o Estatuto da Cidade, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 que se referem à política urbana.

2.2 Competências do Município

Com a Constituição de 1988, foi configurado que o município é um dos entes federativos brasileiros, como são a União, os Estados e o Distrito Federal. Além disso, nas últimas décadas no Brasil, teve um forte processo de municipalização, decorrente principalmente pela reforma na política fiscal, com o Fundo de Participação dos Municípios (FPM) e a transferência de funções que antes eram exercidas exclusivamente pelo Poder Federal e Estadual (CRUZ, 2019, p. 2).

Além do repasse do FPM e arrecadação de mecanismos próprios, os municípios também recebem recursos (totais ou parciais) provenientes do Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação (ICMS), Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (PRONAF), da Assistência Social, dos Fundos de Saúde e de Educação, etc. (CAMPANHOLA; GRAZIANO DA SILVA, 2000 apud CRUZ, 2019).

As competências do município estão definidas no art. 30 da CF. Discorrendo aqui de uma forma sucinta, o município deve legislar sobre assuntos de relevância local, complementar a legislação federal e estadual no que couber, criar, organizar e suspender distritos, como também organizar e prestar serviços básicos de interesse coletivo, bem como o transporte público. O ordenamento territorial, através de planejamento, controle do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, assim como proteção de locais históricos (BRASIL, 1988, p. 13 - 14). São definidos pelo município parâmetros, por exemplo, para o cumprimento da função social da propriedade urbana e da cidade (CRUZ, 2019).

Para o melhor entendimento, na Figura 3 é ilustrado de uma forma simplificada a hierarquia legal do município, sendo a lei orgânica a legislação máxima, em sequência o plano diretor e em seguida as leis e os planos, todos necessários para o planejamento municipal.



Figura 3- Hierarquia legal do Município

Fonte: Moraes, 2012 apud Cruz, 2019.

A lei orgânica do município, dispõem de um conjunto de normas e disciplinas de funcionamento dos poderes públicos e da administração pública, a lei orgânica é uma espécie de constituição do município (PEREIRA, 2017).

Importante dizer que, diante das particularidades que as questões legislativas acabam dando atribuição aos municípios, cabe a cada município legislar, ou seja, elaborar as suas próprias legislações de acordo com a sua realidade. Então, o plano diretor, por exemplo, é específico para cada cidade, e as demais leis também devem ilustrar a realidade de cada município.

2.3 Estatuto da Cidade e Plano Diretor

O Estatuto da Cidade é onde se “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (BRASIL, 2001).

No art. 2 da lei 10.257/2001 é abordado que a política urbana tem o “objetivo em ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”, que são estabelecidos mediante diretrizes gerais, que aborda:

a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; Gestão democrática por meio da participação da população [...] na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; [...] Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e as atividades econômicas do Município [...] de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano [...]; [...] A ordenação e controle do uso do solo; [...] Tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento. (BRASIL, 2001).

Algumas diretrizes gerais foram citadas afim de entendimento, mas estão disponíveis todas no art. 2 da lei nº 10.257/2001.

São criados instrumentos principais do sistema de planejamento municipal para a organização das cidades, e um destes é o plano diretor, que estabelecerá as diretrizes gerais da cidade, a maneira como irá crescer e quais são os seus encaminhamentos a curto, médio e longo. Além disso, também estabelece as questões referentes ao regime urbanístico.

De acordo com a lei nº 10.257/2001 o plano diretor “é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana” (BRASIL, 2001). Esse instrumento é integrante do processo de planejamento municipal, tendo outros instrumentos como plano plurianual, diretrizes orçamentárias e o orçamento anual, que devem incorporar as diretrizes e as prioridades presente no plano diretor (BRASIL, 2001).

Além disso, o plano diretor deve englobar todo o território do município. Outra questão a ser abordada é que o plano diretor só é obrigatório para as cidades com mais de 20 mil habitantes, ou que se encaixe nas situações dispostas nos incisos II, III, IV, V e VI do art. 41 do Estatuto da Cidade e a lei que o institui deve ser revisada a cada 10 anos (BRASIL, 2001).

Devem ser criados planos diretores participativos, pelo poder municipal, onde no processo de elaboração os poderes legislativos e executivos municipais “garantirão a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade” (BRASIL, 2001). Como também, deve haver a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos (BRASIL, 2001).

2.4 Código de obras

O código de obras é um instrumento para dispor as informações das construções, dá as informações complementares mais referentes a parte interna da edificação seja ela de qualquer

porte, como por exemplo, as dimensões mínimas dos compartimentos, os tamanhos das esquadrias em relação a área dos compartimentos para garantir as questões de iluminação e ventilação dos espaços e algumas informações sobre os procedimentos que o projeto deve adotar desde a fase da aprovação até a fase da conclusão da obra (RIO VERDE, 1998).

O código de obras não é obrigatório, cabe a cada município estabelecer a sua aplicação ou não, sendo que é um instrumento orientador, que apresenta as informações necessárias no projeto das edificações no município.

2.5 Uso e ocupação do solo e zoneamento

Uso e ocupação do solo e zoneamento, é uma lei que estabelece os critérios e parâmetros para o uso e também para a ocupação dos terrenos, perante a separação do espaço urbano em zonas, estes parâmetros são previstos no Plano Diretor, e são criados com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade (RIO VERDE, 2008).

Estes parâmetros geram um controle do uso dos terrenos e da ocupação destes, afim de garantir, o bem-estar coletivo e o equilíbrio ambiental.

2.5.1 Índices e Parâmetros Urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos atribuídos a cada município, são definidos no Plano Diretor. São estes os parâmetros: taxa de ocupação, índice de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento básico não oneroso e afastamentos.

2.5.1.1 Taxa de Ocupação

A Taxa de Ocupação (TO) é a relação da área ocupada pela projeção horizontal da construção e a área total do lote.

$$TO = \frac{A_{proj}}{A_t} \quad (\text{Eq. 1})$$

sendo:

TO = Taxa de Ocupação, em porcentagem;

A_{proj} = Área da projeção, em m²;

A_t = Área do terreno, em m².

Para o Município de Rio Verde, não são computáveis no cálculo da área ocupada pela projeção horizontal da construção, beirais e marquises com até 1,20 metros e pérgulas descobertas. Na figura 2 ilustra-se um exemplo de taxa de ocupação de uma residência onde todos os beirais são menores que 1,20 m e sem marquises e pérgulas. A área ocupada pela projeção da casa, está representada pela cor roxa e em relação a área total do terreno a taxa de ocupação é 35 % nesse caso.



Figura 4 - Representação da taxa de ocupação.

Fonte: Autor, 2022.

2.5.1.2 Coeficiente de Aproveitamento Básico não oneroso e Outorga Onerosa

O coeficiente de aproveitamento básico não oneroso é o quanto se pode construir, não sendo necessário uma contrapartida financeira ao poder público. O coeficiente de aproveitamento máximo é o máximo que se pode construir quando há uma liberação pelo município da outorga onerosa para aquela zona.

O valor desses coeficientes são definidos pela Lei Complementar n° 5.478/2008 para cada zona de Rio Verde. A área que se pode construir sem necessitar de um pagamento é resultado da multiplicação do coeficiente de aproveitamento básico vezes a área do terreno.

$$A_p = A \cdot A_t \quad (\text{Eq. 2})$$

onde:

A_p = Área Permitida de Construção, considerando todos os pavimentos, em m^2 ;

A = Aproveitamento Básico não oneroso, definido na tabela de ocupação I, da Lei nº 5.478/2008;

A_t = Área do terreno, em m^2 .

No cálculo da área permitida a construir existem itens que não são quantificados, que são:

- Área de estacionamento e garagens;
- Área de recreação e lazer comum coberta ou descoberta em habitações coletivas; Floreiras;
- Caixa de água;
- Casa de Máquinas;
- Sacadas e varandas, inclusive gourmet, de até 100 m^2 ;
- Nas galerias comerciais, as áreas destinadas exclusivamente à circulação de pedestres;
- Escadaria de acesso aos pavimentos superiores.

Um exemplo, na Zona Residencial 1 - ZR-I, o valor do coeficiente de aproveitamento básico não oneroso é 1, supondo um terreno de 360,00 m^2 , se pode construir 360,00 m^2 . Mas não permite que se construa em toda a extensão ocupando toda a superfície do lote, visto que se tem limitantes quanto a récuos (afastamento), ocupação (taxa de ocupação) e área permeável. Com isso, é permitido que a edificação possua pavimentos, ganhando altura, que também é limitada de acordo o art.135 do Plano Diretor, lei nº 5.318/2007 (RIO VERDE, 2007) “são isentos da cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir para todos os imóveis contidos no espaço urbano de Rio Verde, com cota máxima de 6,00m (seis metros) de altura da edificação”.

Quando se excede o permitido a construir pelo coeficiente de aproveitamento básico não oneroso, o município libera o direito a construir áreas a mais, mas mediante a contra-partida financeira de preço público, o que é chamada de outorga onerosa. Esse direito é limitado pelo coeficiente de aproveitamento máximo (Figura 5).

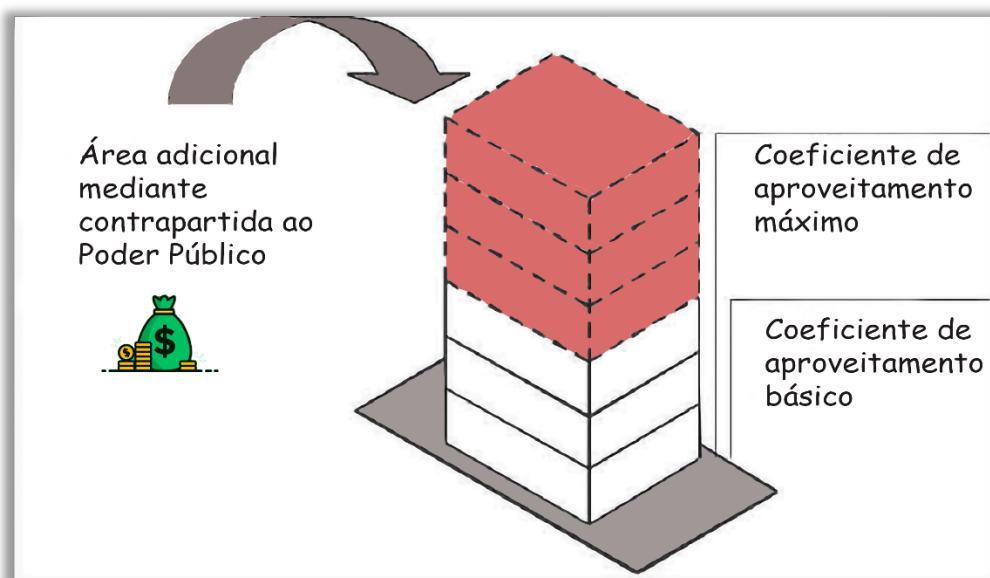


Figura 5 - Outorga onerosa do direito de construir.

Fonte: Saboya, 2008. (adaptado pelo autor)

Para a Zona Estrutural I - ZE-I a legislação municipal disponibiliza na tabela de ocupação (ANEXO A), um coeficiente de aproveitamento máximo de 2 para ZE-I. Nessa situação supondo um lote de 360 m² o máximo permitido a construir será 720 m², se o proprietário construir os 720 m², apenas será pago a Outorga Onerosa dos 360 m² que excederam o coeficiente de aproveitamento básico.

2.5.1.3 Índice de Permeabilidade e Caixa de Recarga

O índice de permeabilidade, também chamado de taxa de permeabilidade, é a área do terreno destinada a infiltração de água no solo, tem a função principal de realimentar o lençol freático (RIO VERDE, 2008).

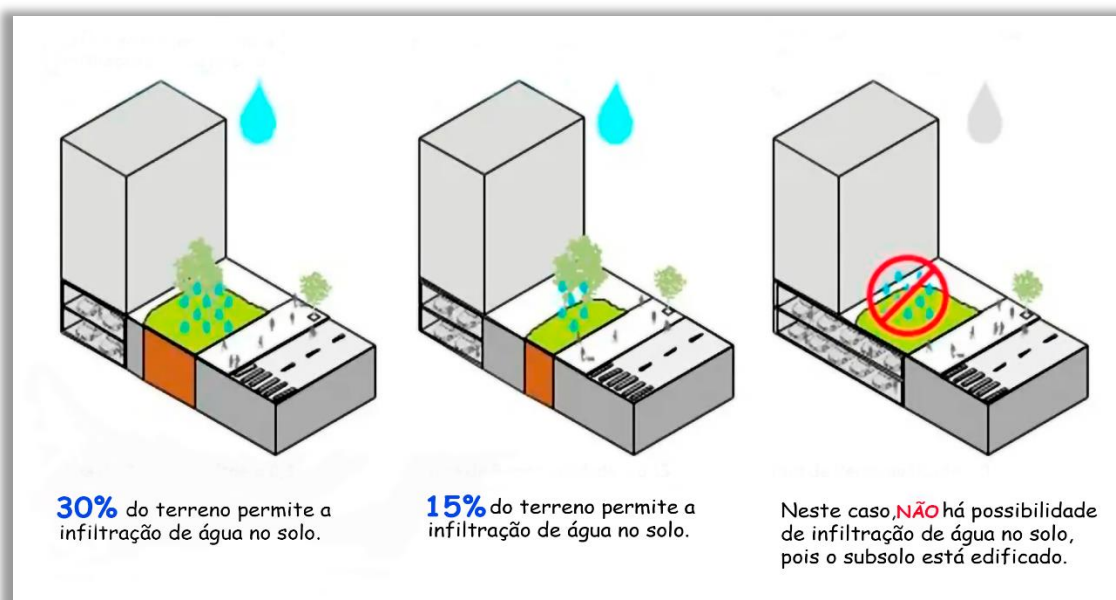


Figura 6 - Representação do índice de permeabilidade.

Fonte: Angelis, 2017. (adaptado pelo autor)

A caixa de recarga é um sistema utilizado como substituição ou complementação da área de permeabilidade de um terreno. Na lei municipal nº 5.318/2007 que dispõe do Plano Diretor de Rio Verde, em seu artigo 124, determina que a superfície ocupada no terreno pela caixa de recarga deve ser no mínimo de 1 m², podendo variar sua profundidade até o máximo de 2,50 metros (RIO VERDE, 2007).

2.5.1.4 Afastamentos

Os afastamentos são as distâncias entre a área externa ocupada pela edificação e as divisas do lote. Ao depender da posição do afastamento em relação ao lote, são chamados de afastamento frontal, afastamento lateral e afastamento de fundo (Figura 7).



Figura 7 - Representação dos tipos de afastamentos no lote.

Fonte: Autor, 2022.

2.6 Acessibilidade

As edificações devem ser pensadas para todos. De acordo com as diretrizes gerais apresentadas no art. 2 do Estatuto da Cidade, para se alcançar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, é alcançado mediante os seguimentos das diretrizes discurridos nesta lei citada. Entre as diretrizes gerais está no inciso XIX a:

garantia das condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados (BRASIL, 2001).

Para isso, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) estabelece a norma NBR 9050, que está em sua quarta edição, de 08 de agosto de 2020, onde “estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados quanto ao projeto, construção, instalação e adaptação do meio urbano e rural, e de edificações às condições de acessibilidade” (ABNT, 2020, p.1).

Além disso a normativa apresenta critérios e parâmetros técnicos para diversas condições, como de mobilidade e de percepção de ambiente, sendo ou não sendo utilizado a ajuda de aparelhos específicos, como cadeiras de rodas, bengalas de rastreamento, próteses, aparelhos de apoio, sistemas assistivos de audição como outros que são necessários para complementar as necessidades individuais (ABNT, 2020).

2.7 Documentos de um imóvel

Imóvel é algo que não se move, mas diz também de um bem ou propriedade que não é móvel (ÍMOVEL, 2022).

É feito a matrícula do imóvel no Cartório de Registros de Imóveis (CRI), que identifica juridicamente o imóvel, sendo considerado como se fosse o RG da propriedade. Neste documento são registrados os dados desta propriedade, como o nome do proprietário, dimensões, localização, edificações existentes no terreno, compra e venda, doação, hipotecas, ou seja, é registrado todos os acontecimentos e alterações relativas ao imóvel.

Para uma pessoa ser considerada proprietária de um imóvel, deve constar o seu nome na matrícula do mesmo, como proprietária, isto ocorre quando é registrado o título translativo na matrícula da propriedade no CRI. O título translativo “é o documento que transfere a propriedade, seja por um instrumento partícula de compra e venda, ou a escritura pública de compra e venda” (JACOD, 2019).

A escritura pública segundo Alcoforado (2008) “documento público categorizado como extrajudicial. Necessariamente, a escritura pública é lavrada em notas de tabelião, com o atributo de ser considerada documento carregado de fé pública, razão por que tem a qualidade jurídica de fazer prova plena”.

No art. 108 da lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, diz “Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição. Transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País” (BRASIL, 2002).

O contrato de compra e venda é um instrumento particular que funciona como um compromisso entre as duas partes envolvidas em uma compra e venda, sendo o acordo entre o comprador e o vendedor. Nele apresentam todos os detalhes da negociação, contendo os valores, formas de pagamento, multa por atraso, os deveres e obrigações de ambas as partes em geral (JACOB, 2019).

Para ser registrado a compra para constar o nome do novo proprietário nos documentos do imóvel, deve ser registrada essa negociação na matrícula do imóvel. Mas para esse registro no CRI ser feito, é necessário fazer a escritura pública de compra e venda, sendo lavrada por um tabelião de notas, obrigatório por lei para transações maiores que 30 salários mínimos. Assim esse registro gera publicidade e segurança nas negociações.

Existem vários tipos de escritura públicas, para cada situação, exemplo escritura pública de inventário de bens, escritura pública de cessão de direitos de posse, escritura pública de compra e venda, entre outras.

2.8 Profissionais que atuam na aprovação de projetos na prefeitura

Os engenheiros são regulamentados pelo Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), em âmbito federal e regional pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA). No decreto nº 23.569/1933, que regula o exercício das profissões de engenheiro e de agrimensor, estabelece as competências do engenheiro civil, no art. 28, como o estudo, projeto, direção, fiscalização e construção de edifícios, estradas de rodagem e de ferro, obras de captação e abastecimento de água, obras drenagem e irrigação, entre outras.

Antigamente os Arquitetos eram regulamentados por esse mesmo conselho que os engenheiros, mas em 2010 com a criação da lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, passa a regulamentar o exercício da profissão de arquitetura e urbanismo, cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal - CAUs, e dá outras providências.

Na resolução nº 21, de 5 de abril de 2012, dispõe sobre as atividades e atribuições profissionais do arquiteto e urbanista, entre inúmeras atribuições, são descritas atividades como projetar projetos arquitetônicos, projetos arquitetônicos de reforma, projeto de edifício efêmero, como também execução de obras, reformas de edificação, de edifícios efêmero, monumentos e adequação de acessibilidade. Coordenação e compatibilização de projetos, fiscalização de obras ou serviços técnicos, entre outros.

Foi criado em 2018 o conselho que contemplam os técnicos, lei 13.639, de 26 de março de 2018, que normatiza a criação do Conselho Federal dos Técnicos Industriais e dos Conselhos Regionais dos Técnicos Industriais (CFT).

De acordo a Resolução nº 58, do Conselho Federal dos Técnicos Industriais, de 22 de março de 2019, em seu art. 3º onde diz as atribuições técnicas dos técnicos industriais com

habilitação em edificações, estabelece um limite de atuação para construções até o limite de 80 m² de área construída com até dois pavimentos.

Foi estabelecido obrigatoriedade pela lei federal nº 6.496/77, o documento de responsabilidade técnica em todo contrato para execução de obra ou prestação de serviço. Os conselhos de classes emitem este documento atestando a responsabilidade técnica do profissional, sendo chamado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para o CONFEA, e o Relatório de Responsabilidade Técnicas (RRT) para o CAU e o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) para o CFT. Este documento comprova a capacidade técnica-profissional.

2.9 Projeto Legal

O projeto legal, conhecido como projeto para prefeitura, conforme a NBR 13.531, (ABNT, 1995, p.04) “é a etapa destinada à representação das informações técnicas necessárias à análise e aprovação, pelas autoridades competentes, da concepção da edificação e de seus elementos e instalações, com base nas exigências legais (municipal, estadual, federal) [...]” para à aquisição das licenças e outros documentos indispensáveis para as atividades de construção (ABNT, 1995).

Desta forma, é elaborada a prancha do projeto legal, composta por planta de situação, planta baixa, cortes transversais e longitudinais, planta de cobertura, planta de localização e o carimbo (RIO VERDE, 1998). A prefeitura exige para aprovação das obras residenciais apenas o projeto arquitetônico contendo as plantas já citadas, não sendo necessários os projetos estruturais, elétricos e hidrossanitários.

Para padronizar os projetos que são representações gráficas, a Associação Brasileira de Normas Técnicas dispõe de normas que especificam os detalhes a serem representados nos desenhos e como representar. A NBR 6492/94 define os tipos de representações, como planta de edificação, cortes, fachadas, elevações, planta de situação, planta de locação e o carimbo. Essa norma detalha as simbologias utilizadas, cotas (medidas), escalas, hachuras, tipos de linhas e espessuras, dobramentos das folhas, quadros de esquadrias, quadro de acabamentos e os itens a serem apresentados nas plantas (ABNT, 1994).

A NBR 16752/2020 dispõe dos requisitos para apresentação em folhas de desenho, expondo os tipos de folhas para prancha, A0, A1, A2 e A3, as medidas das folhas, dimensões das margens, disposições dentro do espaço da prancha para desenhos e para informações (ABNT, 2020).

2.9.1 Planta Baixa

A planta baixa ou planta de edificação como descrita na norma NBR 6492 (ABNT, 1994, p.2), é a “vista superior do plano secante horizontal, localizado a, aproximadamente, 1,50 m do piso de referência”. Contém nessa representação todos as divisões dos espaços da edificação que são vistos a partir do plano seccionado a uma altura aproximada de 1,50 m. Tratando-se de residências, por exemplo, ambientes divididos em sala de estar, sala de jantar, quartos, banheiros, cozinha, garagem, hall de entrada, entre outros de acordo com a necessidade do cliente. Além dos elementos construtivos de fechamentos representados, como paredes, meia paredes, muros, também identificam as aberturas, como janelas e portas, são apresentadas a posição dos equipamentos fixos, como pias, tanques, vasos sanitários e chuveiros, localização da casa de gás, entre outras informações ao depender da edificação. A Figura 8 ilustra a esquematização de uma planta baixa.

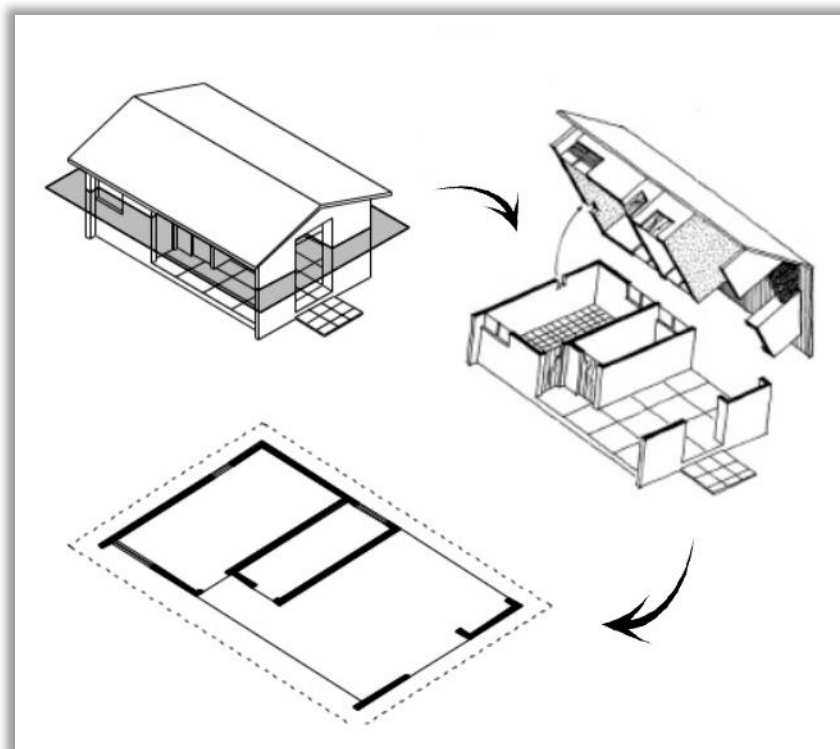


Figura 8 - Esquematização da planta baixa.

Fonte: Weber, 2016. (adaptado pelo autor)

Além disso, deve ser feita uma planta baixa para cada pavimento, mudando sua nomenclatura, identificando a especificação do pavimento, como por exemplo planta do térreo

ou planta do subsolo, entre outras. A altura do corte a seccionar a edificação para representar a vista superior em planta é baseada na altura que fique entre a maior quantidade de aberturas (portas e janelas) para se ter mais detalhes.

Na Figura 9, apresenta informações necessárias para identificar em um ambiente na planta baixa, como nome do ambiente, área útil e nível, também janelas e portas (neste caso, não possuem janelas e sim ventilação mecânica), e identificação de equipamentos fixos.

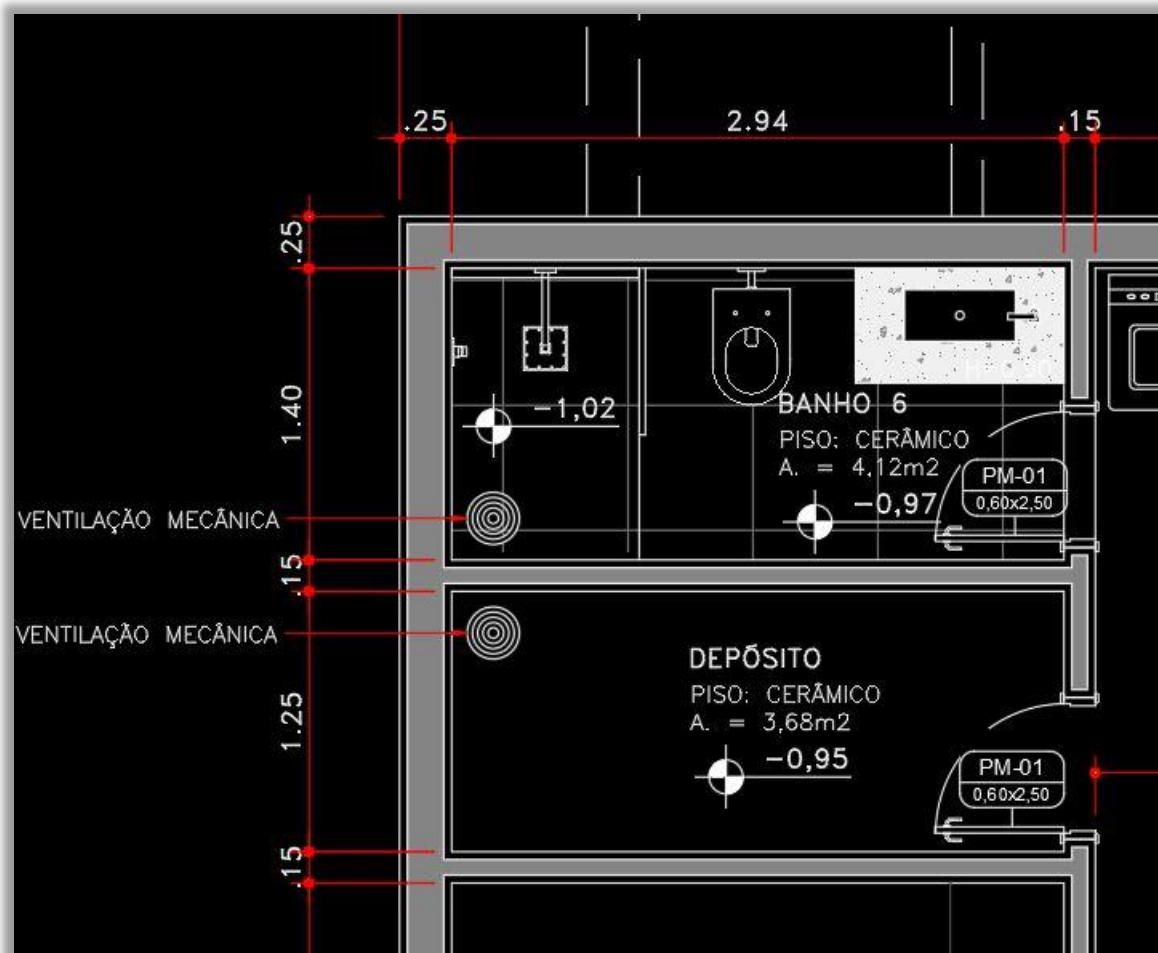


Figura 9 - Exemplo que apresenta informações necessárias de identificação em um ambiente na planta baixa.

Fonte: Autor, 2022.

As plantas baixas são apresentadas geralmente em escala 1:50.

2.9.2 Cortes

Cortes são representações gráficas da vista de um plano de corte vertical da edificação (ABNT, 1999). São feitas em duas direções, chamados de transversal (Figura 10) e longitudinal (Figura 11).

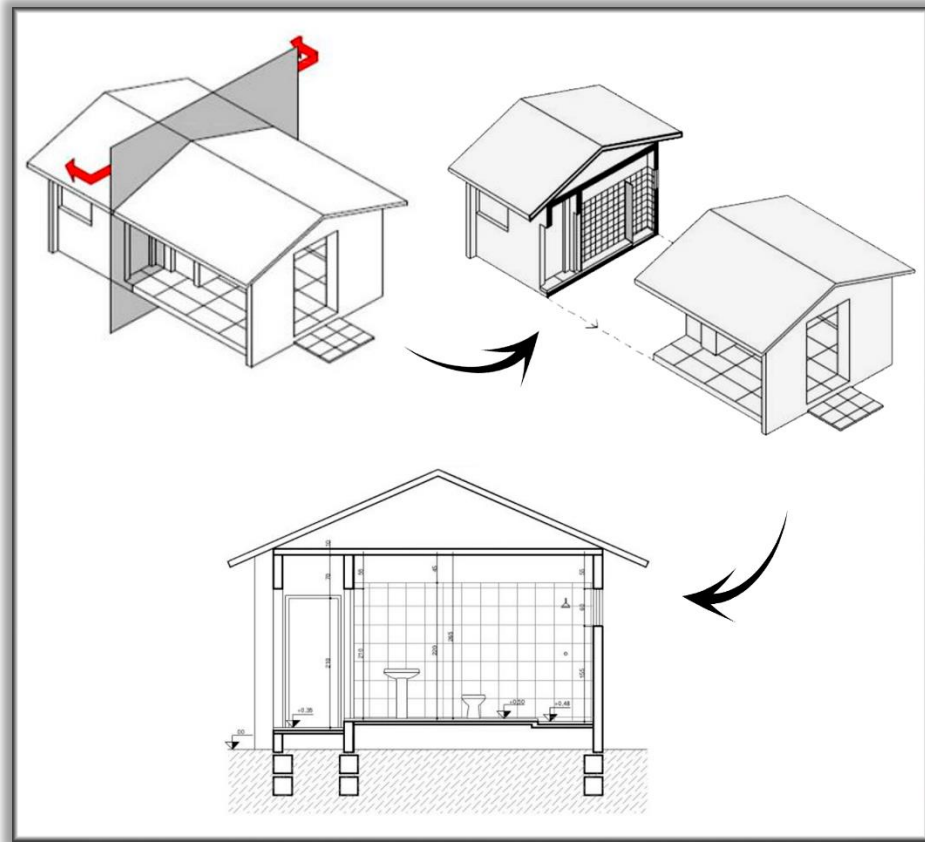


Figura 10 - Esquematização do corte transversal.

Fonte: Gomes, 2014. (adaptado pelo autor)

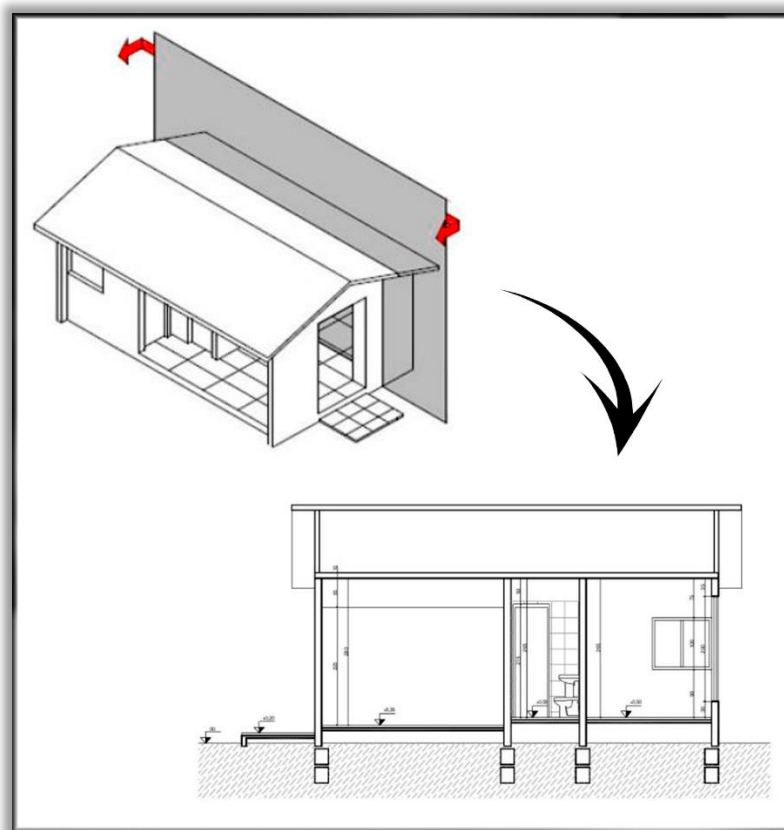


Figura 11 - Esquemática do corte longitudinal.

Fonte: Gomes, 2014. (adaptado pelo autor)

Os cortes são elaborados para o esclarecimento de detalhes internos dos elementos que se desenvolvem em altura, que por consequência, não são devidamente compreendidos em planta baixa. A posição, a quantidade e a orientação dos cortes, são determinadas objetivando representar a maior quantidade de informações de elementos importantes e de complexidade da edificação (XAVIER, 2011, p.36). São apresentados geralmente em escala 1:50.

2.9.3 Fachadas

As fachadas ou elevações (lateral esquerda, lateral direita, frontal, posterior) são representações em desenho arquitetônico elaborados das vistas principais da edificação, com a finalidade de fornecer informações da parte externa da edificação (XAVIER, 2011, p.47). As fachadas geralmente são feitas na mesma escala que os cortes e a planta (Figura 12). São exigidos pela prefeitura apenas as fachadas viradas para as vias públicas (RIO VERDE, 1998). Com isso, os lotes de esquina são exigidos duas fachadas.



Figura 12 - Representação de uma fachada

Fonte: Cani, 2020.

2.9.4 Planta de Localização

A planta de localização, também chamada de planta de locação ou implantação, usualmente é desenvolvida unida com a planta de cobertura, é uma vista superior da edificação, abrangendo o terreno e o seu interior. Tem a finalidade de mostrando o formato, as dimensões e localização da construção no terreno (XAVIER, 2011). São representadas calçadas, contorno da edificação, da cobertura, posicionamento de árvores, entre outros elementos dispostos no terreno (Figura 13).

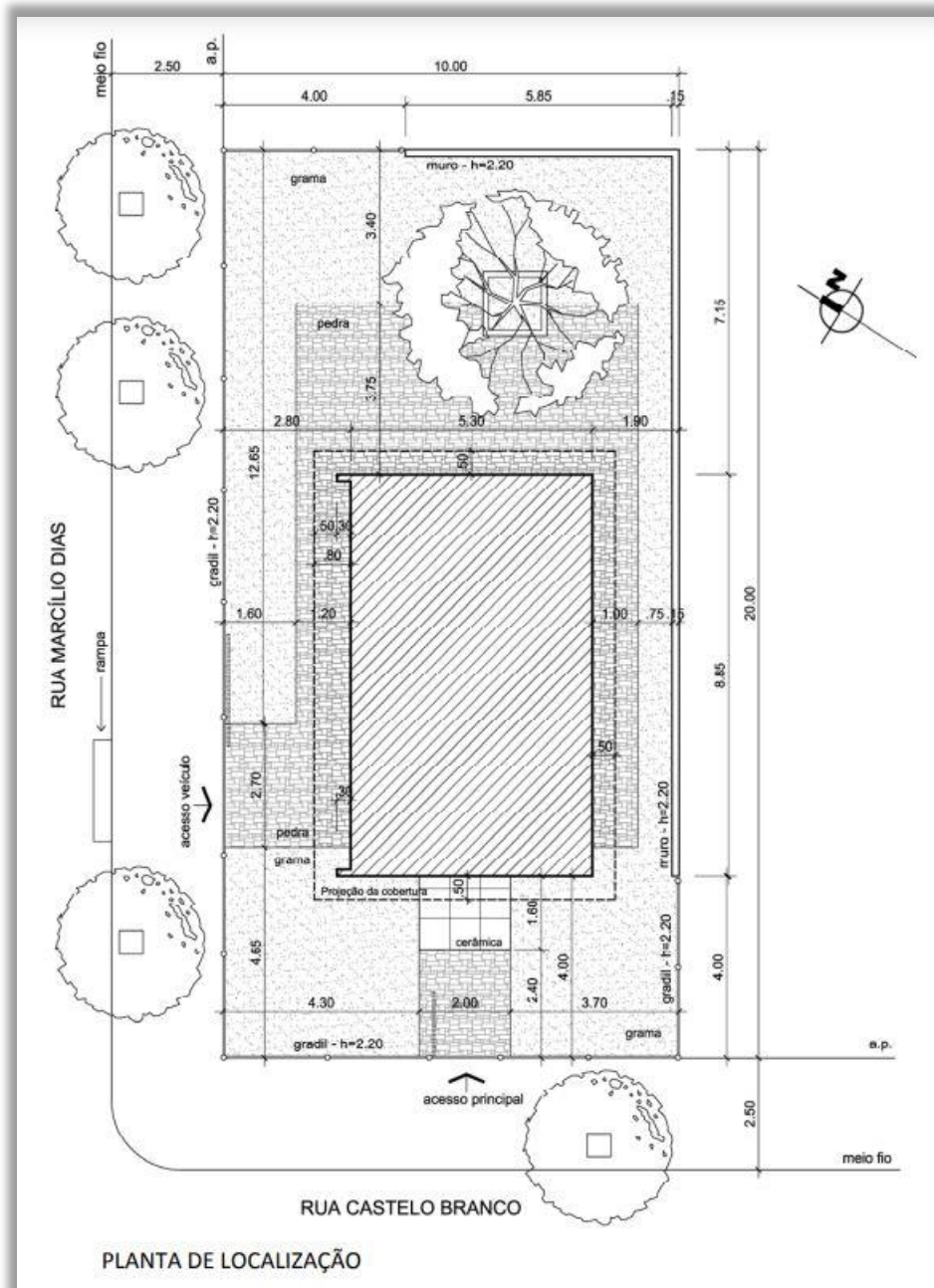


Figura 13 - Representação da planta de localização.

Fonte: Xavier, 2011.

2.9.5 Planta de Cobertura

A planta de cobertura (Figura 14) é a representação gráfica da vista superior da edificação, com o intuito da visualização do telhado e seus elementos do ponto de vista externo (quedas d'água, disposição das calhas, inclinação da telha, tipo de telha, posicionamento da caixa d'água e entre outros) (XAVIER, 2011). Geralmente empregada escalas 1:50, 1:100,

1:200, que seja possível a compreensão das informações, a prefeitura não estabelece uma escala específica.

Quando o tamanho da edificação, terreno e a complexidade da cobertura permite o desenvolvimento da planta de cobertura unida com a planta de localização, são unidas em uma única planta, comumente chamada de planta de cobertura / implantação.

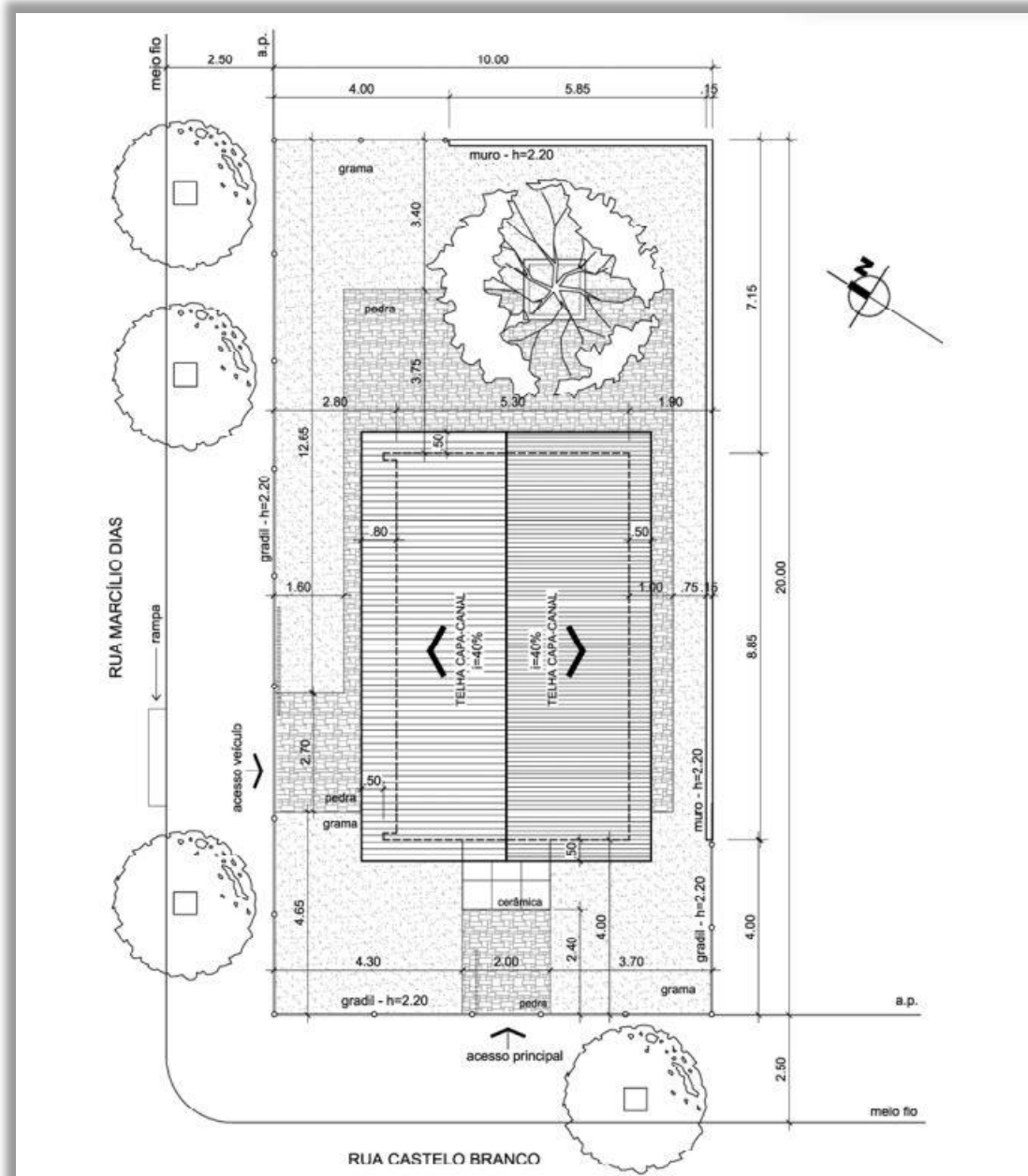


Figura 14 - Representação da planta de cobertura.

Fonte: Xavier, 2011.

2.9.6 Planta de Situação

A planta de situação é onde se situa o terreno na cidade, apresenta a localização do lote na quadra em que ele se insere, identificando o lote, os lotes vizinhos e as ruas de acesso (XAVIER, 2011). Geralmente representada sem escala, a prefeitura analisa se a planta de situação está em uma escala reduzida, pois são representados poucos detalhes e exige estar presente no carimbo. Essa planta de situação irá auxiliar a orientação da posição do terreno para os fiscais que executam as vistorias (Figura 15).

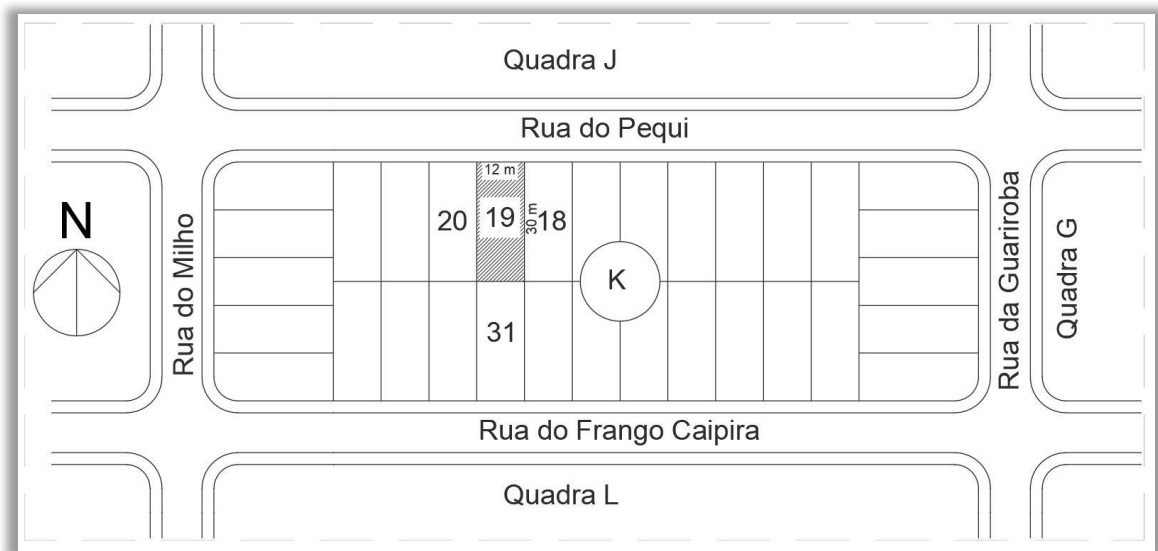


Figura 15 - Representação da planta de situação.

Fonte: Autor, 2022.

2.9.7 Carimbo padrão de projeto

O carimbo ou quadro, é um espaço reservado na folha de desenho destinada à legenda de titulação e numeração dos desenhos (ABNT, 1994, p.2). Deve estar presente em todas as folhas, o seu posicionamento é no canto inferior direito, estabelecido assim conforme o padrão de dobramento das folhas A0, A1, A2 e A3 resultando no formato A4 (Figura 16).

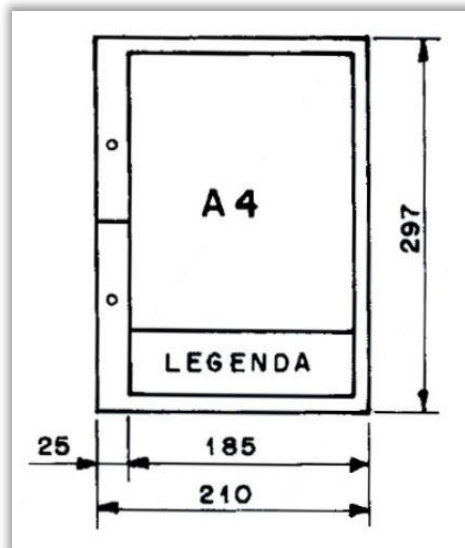


Figura 16 - Padrão de medidas da folha de desenho formato A4.

Fonte: ABNT, 1994.

Assim, o espaço limitado para o carimbo (legenda) deve respeitar a medida da folha A4 excluindo as margens de 25 mm do lado esquerdo e 10 mm dos lados direito, superior e inferior.

3 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

A revisão de literatura busca construir o conhecimento do tema abordado, em pesquisas de outros pesquisadores. A partir disto, será apresentado neste capítulo o trabalho do autor Yuri Silva Paiva onde apresentou informações pertinentes a realização deste trabalho.

3.1 Trabalho Paiva (2020)

Este trabalho realizou um estudo, através de um questionário aplicado aos profissionais e as pessoas atuantes no processo de licenciamento de obras em Rio Verde, com o objetivo de diagnosticar as principais problemáticas do procedimento de aprovação de projetos de Rio Verde, para estabelecer suas diretrizes de aprimoramento.

Foram separadas as respostas do questionário por tempo de atuação da pessoa na área. Afim de informações pertinentes a este trabalho, estão expostas respostas apenas para engenheiros e arquitetos com menos de 2 anos de atuação na área (Figura 17 e Figura 18) e para 3 a 29 anos de atuação (Figura 19 e Figura 20).

Através das 9 perguntas realizadas pelo autor, para fim de acréscimo de informação para este trabalho, estão ilustradas as respostas de 3 perguntas, que foram, a questão 7, que dizia se o requerente recebeu alguma exigência no último processo submetido a SUDERV, a questão 6, qual a categoria da obra do último requerimento feito e a questão 5 qual o tipo do último requerimento realizado.

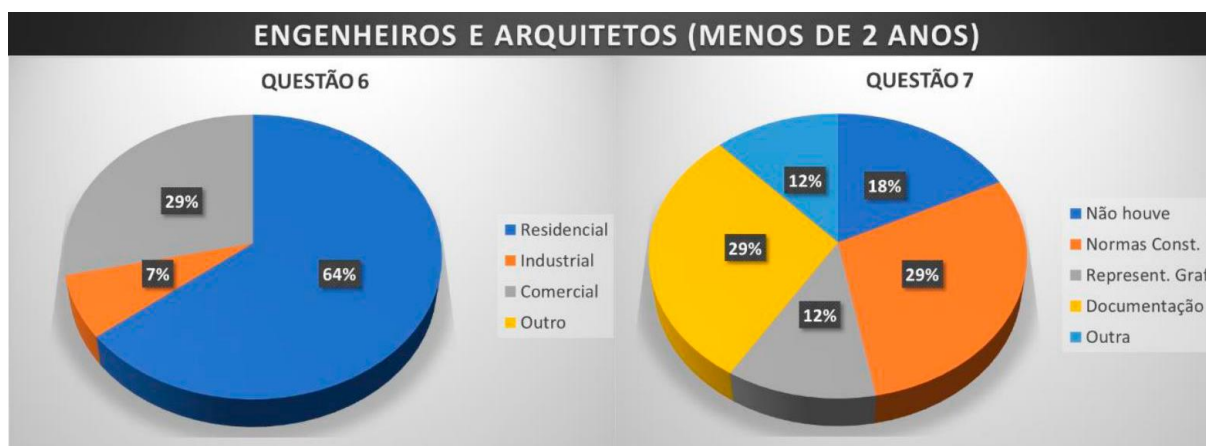


Figura 17 - Respostas das questões 6 e 7 para profissional com menos de 2 anos de atuação.

Fonte: Paiva, 2022. (adaptado pelo autor)

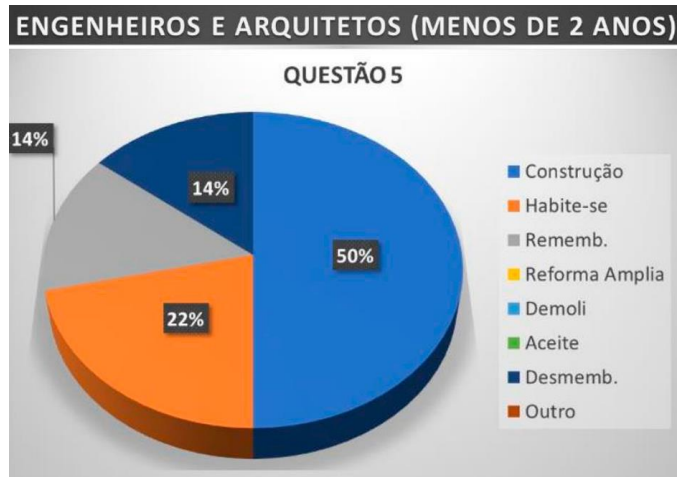


Figura 18 - Resposta da questão 5 para profissionais com menos de 2 anos de atuação.
 Fonte: Paiva, 2022. (adaptado pelo autor)

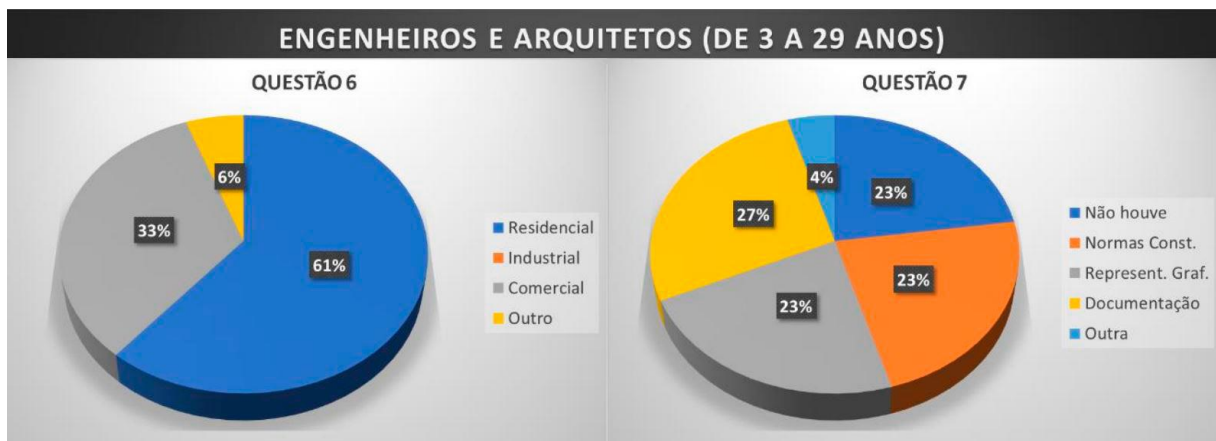


Figura 19 - Respostas das questões 6 e 7 para profissional de 3 a 29 anos de atuação.
 Fonte: Paiva, 2022. (adaptado pelo autor)

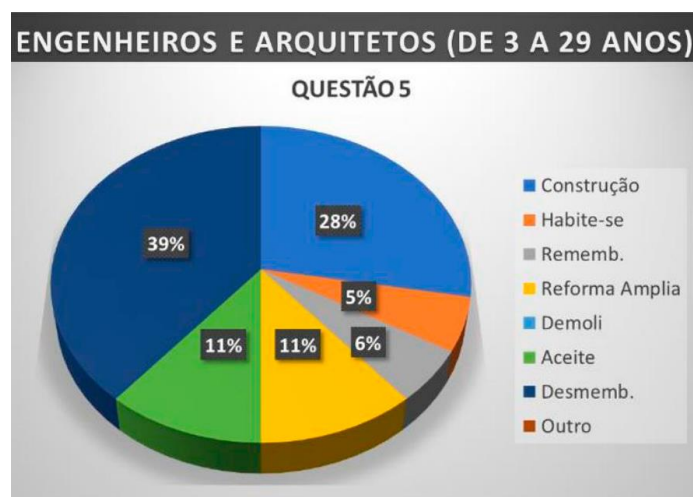


Figura 20 - Resposta da questão 5 para profissionais de 3 a 29 anos de atuação.
 Fonte: Paiva, 2022. (adaptado pelo autor)

A partir dos resultados obtidos o autor comenta, que ao dispor de meio de consulta e amparo, grandes reclamações foram feitas, visto que são agendados horários com os analistas para sanar as dúvidas do requerente, mas dependem da disponibilidade e tempo do analista, sendo considerado insuficiente pelos requerentes.

O autor comenta também sobre a dispersão das leis, que demandam horas para serem localizadas, mas as leis mais recorrentes são facilmente encontradas como Código de obras e Uso e Ocupação do solo. Sobre a solicitação de serviços online, o autor identificou reclamações sobre o acompanhamento de protocolo, que apenas o contratante consegue acompanhar ficando o profissional a depender do contato com o proprietário.

Quanto aos instrumentos de consulta e amparo, a respeito da parte documental, o autor explica que a carta de serviços é um ótimo instrumento, porém incompleta, além das outras etapas do processo de aprovação, como análise do desenho gráfico e critérios construtivos, não existe outro instrumento que não seja a legislação para consultas, e muitas vezes não são claras. Sobre o sistema de solicitações, o autor também realiza um resalta, que mesmo simples e intuitivo, apresentaram dificuldades por alguns usuários, precisando comparecer a SUDERV para pedir ajuda.

Para finalizar o autor informa que o código de obras está sendo reformulado, com o novo código espera-se um grande progresso, visto que a lei está bastante defasada, como também o plano diretor. O autor sugere em continuidade a composição de um material com maior completude sobre o licenciamento de projetos em Rio Verde.

Por fim conclui que a aprovação de projetos na Prefeitura de Rio Verde é satisfatória aos que se veem submetidos a esse procedimento, mas há muito o que aperfeiçoar para que alcance um sistema integralmente funcional.

4 METODOLOGIA

Neste capítulo, será descrita a metodologia utilizada, para realizar as buscas pelos processos de licenciamentos de obras para habitações unifamiliares e geminadas, na prefeitura de Rio Verde, como também as legislações vigentes, necessárias para a aprovação dos licenciamentos realizados para as habitações unifamiliares e geminadas na prefeitura de Rio Verde.

4.1 Busca pelos processos de licenciamentos de obras para habitações unifamiliares e geminadas na prefeitura de Rio Verde

No site da prefeitura de Rio Verde (<https://www.rioverde.go.gov.br>), realizou uma busca pelos serviços municipais, em ‘serviços cidadão’ na aba ‘carta de serviços’ (Figura 21).



serviços CIDADÃO	serviços EMPRESA	serviços SERVIDOR	consulta PROCESSOS
ABERTURA PROTOCOLO DE SERVIÇOS	AUDIÊNCIAS	BOLSA UNIVERSITÁRIA	CARTA DE SERVIÇOS
CERTIDÕES – CND	CONCURSOS / PROCESSO SELETIVO	CONSULTAR PROTOCOLO	CONTRATOS
LEGISLAÇÃO	LICITAÇÕES	NOTA FISCAL AVULSA	PORTAL DO ALUNO

Figura 21 - Identificação da aba carta de serviços no site da prefeitura.

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2022. (adaptado pelo autor)

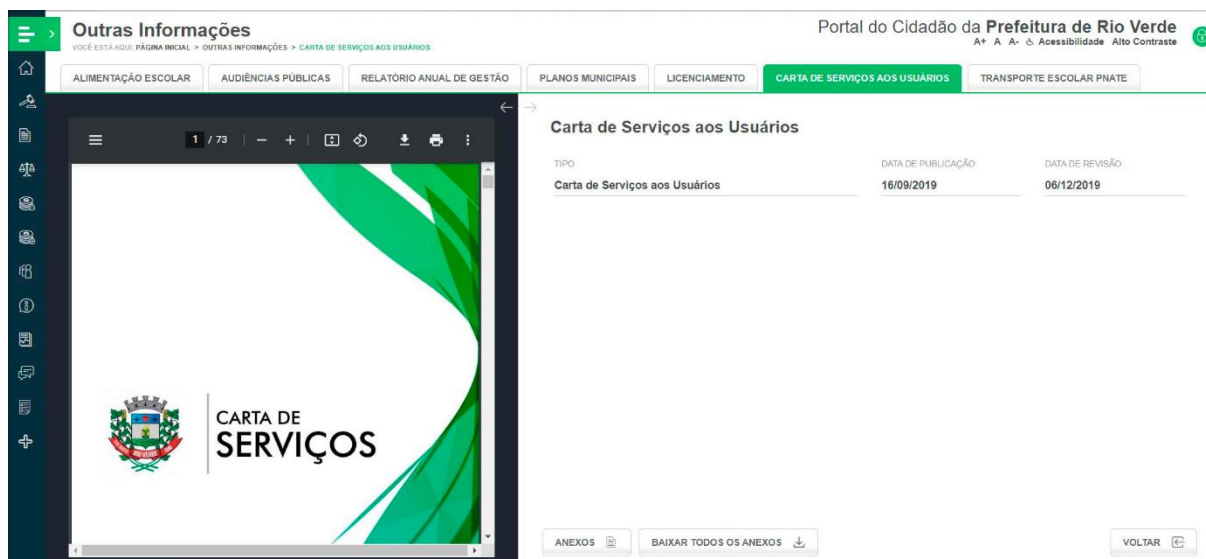
Ao acessar a aba carta de serviços, é direcionado a uma página extensa onde são apresentados os órgãos e entidades da administração municipal e são informados os serviços prestados por cada um deles. No final da página está disponível um acesso para um documento de instrução a carta de serviços aos usuários (Figura 22)



Figura 22 - Local de acesso ao documento carta de serviços aos usuários.

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2022. (adaptado pelo autor)

Ao acessar o ‘clique aqui’ é disponível o arquivo para baixar (Figura 23)

**Figura 23 - Acesso ao arquivo carta de serviços aos usuários.**

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2022.

Além disso, foi realizado a busca por mais informações sobre os processo de aprovação, ainda no site da prefeitura, na página disponível ao acessar a aba ‘carta de serviços’, como mostrado anteriormente (Figura 21), realizou uma busca nesta página, pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SUDERV) e realizou o acesso ao ‘clique aqui’ (Figura 24).

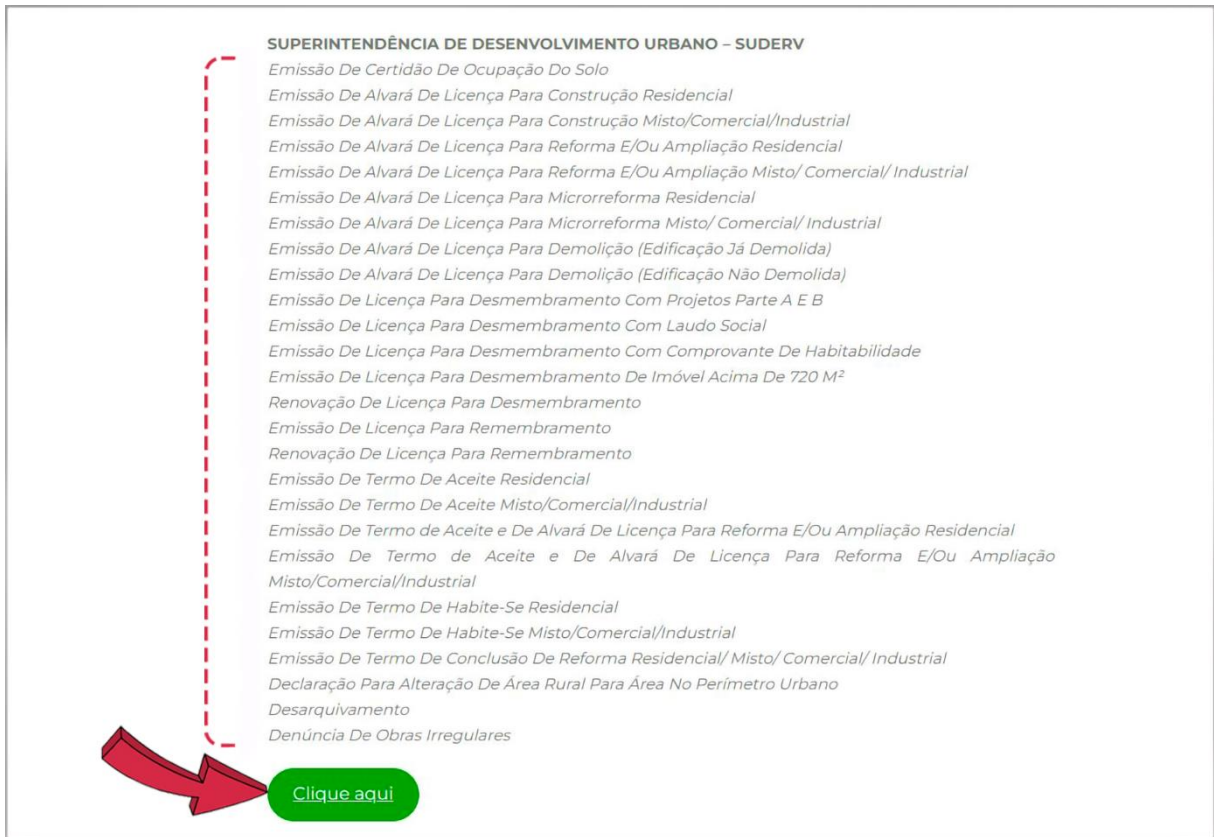


Figura 24 - Local de acesso a página da SUDERV.

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2022. (adaptado pelo autor)

4.2 Busca pelas legislações vigentes para a aprovação dos licenciamentos de obras em Rio Verde

No site da prefeitura de Rio Verde (<https://www.rioverde.go.gov.br>), realizou uma busca pelas legislações municipais. Em ‘serviços cidadão’ está disponível a aba ‘legislação’ (Figura 25).



Figura 25 - Acesso a aba legislação no site da Prefeitura de Rio Verde.

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2022. (adaptado pelo autor)

Ao acessar essa aba legislação, a página aberta apresenta opções de buscas separadas por leis '1', portarias '2' ou decretos '3' (Figura 26).



Figura 26 - Opção de busca dentro da aba legislações.
Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2022. (adaptado pelo autor)

Na aba 'leis', estão disponíveis algumas formas de pesquisar (Figura 27). O sistema identifica alguns tipos de legislações que estão disponíveis nesta aba, circunscritos e identificados por '01' na Figura 27. Com isso, foi possível situar os tipos de legislações que são encontradas nesta página. Estes itens '01' são acessos rápidos, proporcionando a visualização de todo o conteúdo disponível, referente ao item selecionado.

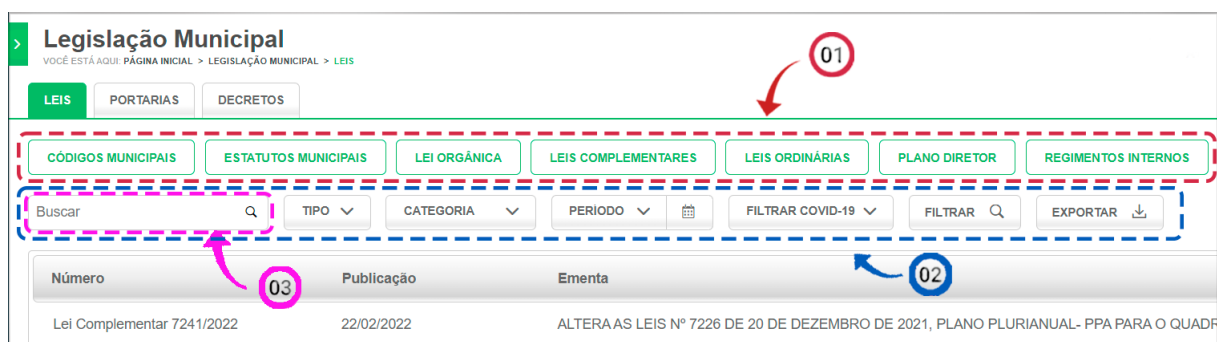


Figura 27 - Identificação das opções de busca dentro da aba legislação.
Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2022. (adaptado pelo autor)

Além disso, a opção 'buscar', circunscrita e identificada por '03' na Figura 27, proporciona uma busca geral das leis, sendo possível filtrar a pesquisa de acordo com os itens circunscritos e identificados por '02' na Figura 27.

Os resultados das opções pesquisadas, aparecem logo abaixo das formas de pesquisas, sendo separadas em colunas, as informações da busca. A primeira coluna apresenta os números das leis, a segunda a data de publicação e a terceira a ementa, onde dispõe dos nomes e descrições sucintas das leis (Figura 28).

Número	Publicação	Ementa
Lei Complementar 7241/2022	22/02/2022	ALTERA AS LEIS Nº 7226 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2021, PLANO PLURIANUAL- PPA PARA O QUADRIENIO DE 2021
Lei Complementar 7240/2022	22/02/2022	CONCEDE REPOSIÇÃO GERAL ANUAL DA REMUNERAÇÃO DOS SERVIDORES E DOS SUBSÍDIOS DOS VEREADORES DA CAMARA MUN. DE RIO VERDE E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS
Lei Complementar 7239/2022	22/02/2022	AUTORIZA A CELEBRAÇÃO DE PARCERIA COM A ASSOCIAÇÃO COMERCIAL INDÚSTRIA E SERVIÇOS DE RIO VERDE -ACIRV
Lei Complementar 7238/2022	22/02/2022	ALTERA AS LEIS N. 7226 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2021, PLANO PLURIANUAL -PPA PARA O QUADRIENIO 2022-2025, LEI N. 7225, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2021
Lei Complementar 7237/2022	22/02/2022	DISPÕE SOBRE TRANSPOSIÇÃO, TRANSFERÊNCIAS E REMANEJAMENTO DE CRÉDITOS ORÇAMENTÁRIOS NO ÂMBITO DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO MUNICIPAL NO VIGENTE ORÇAMENTO E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Figura 28 - Identificação do local que apresenta os resultados das pesquisas.

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2022. (adaptado pelo autor)

Além da pesquisa descrita, foi realizada presencialmente a busca por informações sobre atualizações da página da SUDERV, se houve alguma mudança em alguns processos que não está constando no site.

5 RESULTADOS

Neste capítulo serão apresentados os resultados encontrados das buscas pelos processos de licenciamentos de obras em Rio Verde, como também as legislações vigentes, necessárias para a aprovação de projetos para as emissões das licenças e o manual técnico de auxílio para aprovação de projetos de habitação unifamiliar e geminada, no APÊNDICE B.

5.1 Resultados da busca pelos processos de licenciamentos de obras na prefeitura de Rio Verde

Foi encontrado que a Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SUDERV) é a responsável de acordo com o Decreto n° 3.456, de 01 de dezembro de 2021, por:

- fazer o licenciamento de todas as construções, reconstruções, reformas, ampliações ou demolições;
- coordenar a revisão do Plano Diretor do município;
- orientar e controlar o desenvolvimento urbano e sugerir alterações na legislação urbanística quando houver necessidade;
- fazer o licenciamento dos parcelamentos do solo no perímetro urbano de Rio Verde, de acordo com as legislações municipais, estaduais e federais;
- fiscalizar e vistoriar todas as construções, reconstruções, reformas, ampliações e demolições, bem como os processos de parcelamento do solo em todo município.

Com isso, na página da SUDERV, foram encontrados todos os licenciamentos de obras pedidos no município de Rio Verde, sendo apresentados no Quadro 1. São todas emitidas pela SUDERV.

Quadro 1 - Licenças emitidas pela SUDERV.

Licenças	Categorias
Alvará de Licença para Construção	Residencial
	Comercial / Industrial / Misto
Alvará de Licença para Reforma e/ou Amplicação	Residencial
	Comercial / Industrial / Misto
Alvará de Licença para Microreforma	Residencial
	Comercial / Industrial / Misto
Alvará de Licença para Demolição	Edificação Já Demolida
	Edificação Não Demolida
Alvará de Licença para Desmembramento	Com Parte A e B
	Com Laudo Social
	De Imóvel acima de 720 m ²
Renovação de Licença para Desmembramento	
Licença para Remembramento	
Renovação de Licença para Remembramento	
Termo de Aceite	Residencial
	Comercial / Industrial / Misto
Termo de Aceite e Alvará de Licença para Reforma e/ou Amplicação	Residencial
	Comercial / Industrial / Misto
Termo de Habite-se	Residencial
	Comercial / Industrial / Misto
Termo de Conclusão de Reforma	Residencial / Comercial / Industrial / Misto

Fonte: Autor, 2022.

A categoria residencial citada no Quadro 1, abrange habitações unifamiliares, geminadas, seriadas e coletivas. Logo a categoria residencial é o que será detalhado neste trabalho, visto que o foco será em habitações unifamiliares e geminadas, mas será mencionado mais à frente, a diferença no processo para as outras habitações.

Foi encontrado um arquivo chamado ‘Carta de Serviços’, que está disponível no site da prefeitura para o público. Esta carta de serviços mostrou-se um pouco desatualizada, porém a maioria das informações permanecem sendo as citadas, mas, no entanto, na página da SUDERV por se tratar de um sistema dinâmico, apresentam as informações necessárias com atualizações mais frequentes. Nesta página estão listados todos os processos realizados pela SUDERV, os documentos pedidos, valores dos serviços e link de direcionamento para os processos.

Além disso, nesta página da SUDERV estão disponíveis documentos padrões necessários para os requerimentos, como declarações, também estão disponíveis instruções normativas que especifica itens cobrados nos processos e projetos, como plantio de árvores em passeio públicos (n.001/2021), como certidão negativa para desmembramento e remembramento, não sendo aceito certidão positiva com efeito negativo de débitos (n. 002/2020) e profissionais sem vínculo com pessoa jurídica, são obrigados a fazer inscrição municipal e emitir CND para realizar os requerimentos dos processos (n.002/2020). Na Figura 29 ilustra a página mencionada para o entendimento das informações discutidas.

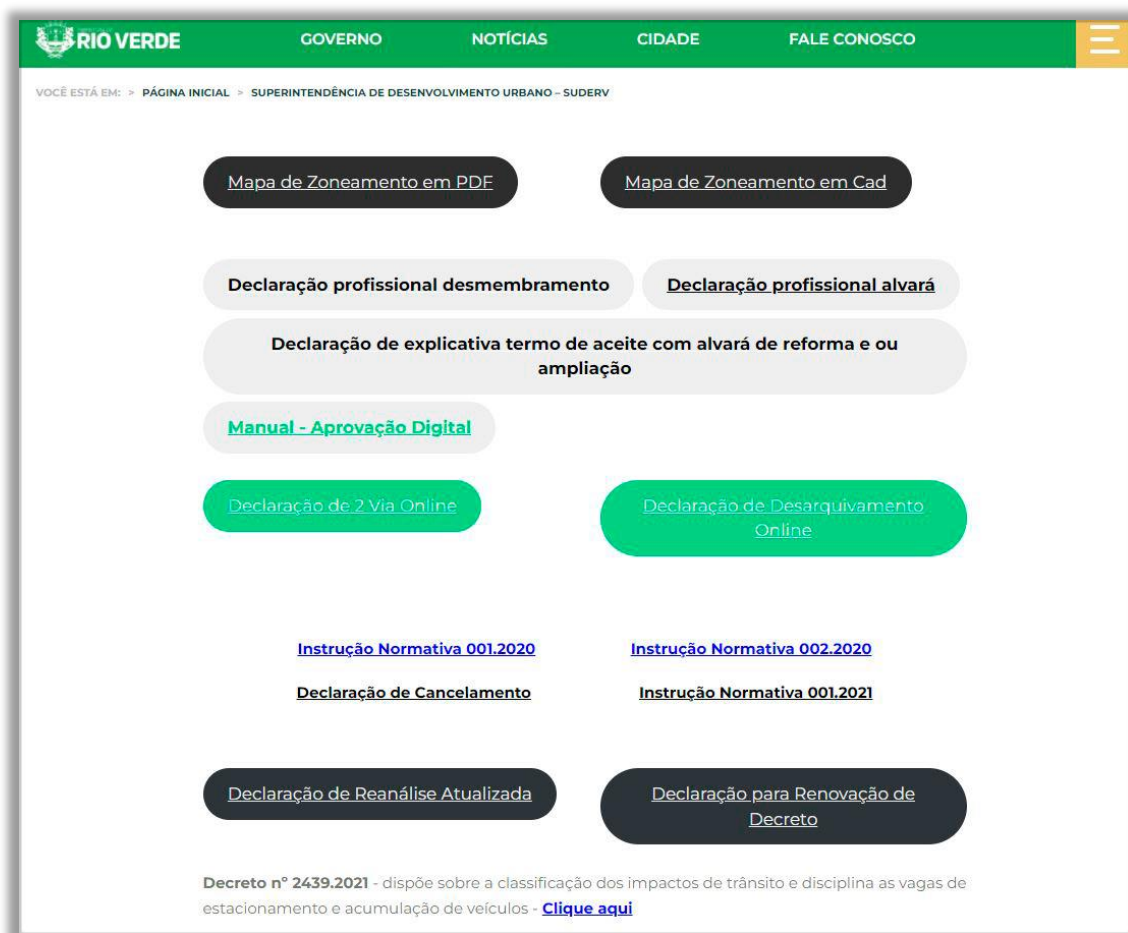


Figura 29 - Página da SUDERV no site da prefeitura.

Fonte: Prefeitura de Rio Verde, 2022.

As solicitações e emissões das licenças estão sendo todas realizadas online, pelo site da prefeitura, sendo emitidos carimbos de aprovação com QR code, que serão mostrados mais à frente no trabalho. Em casos específicos, que o requerente tiver um problema com o processo online, para esclarecimento de dúvidas, são disponíveis os canais de comunicação como e-mail sudervatendimento@rioverde.go.gov.br, telefone (64) 3602-6050, mensagens no WhatsApp (64) 98141 -0106, e em caso de ser necessário o requerimento de forma física, será realizado o comparecimento ao prédio da SUDERV, no endereço (Av. Presidente Vargas, número 3101, Bairro Vila Maria).

5.2 Resultados da busca pelas legislações vigentes para a aprovação dos licenciamentos de obras em Rio Verde

Serão apresentadas as leis vigentes para o município de Rio Verde, encontradas mediante o presente momento.

No Quadro 2, estão dispostas as legislações gerais encontradas para o município de Rio Verde, onde encontrou se informações utilizadas para os processos de licenciamentos de obras.

Quadro 2 - Leis municipais encontradas que apresentam informações pertinentes para os licenciamentos de obras.

Legislação Municipal Rio Verde	Lei nº
Plano Diretor	5.318/2007
Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento	5.478/2008
Código de Obras	3.636/1998
Parcelamento do Solo para fins Urbanos	3.633/1998
Código de Postura	3.635/1998
Código Tributário	5.727/2009
Código Ambiental	5.090/2005

Fonte: Autor, 2022.

As leis que dispõem do plano diretor, uso e ocupação do solo, parcelamento do solo e código de obras, são a base para o licenciamento de obras. O plano diretor define o desenvolvimento da cidade, expansão e também está presente nele a existência das leis presentes no Quadro 2.

O código de obras apresenta orientações do que deve ter nos projetos, assegurando padrões mínimos, para o conforto das edificações, observando o bem coletivo.

O uso e ocupação do solo define as zonas da cidade, estabelecendo critérios de uso e ocupação para cada zona, dispondo os valores dos índices e parâmetros urbanísticos definidos no plano diretor para a cidade.

O parcelamento do solo aborda os parâmetros para as criações dos bairros, divisões das glebas, dos lotes, novos loteamentos, especificações das vias e passeios públicos.

As outras leis citadas no Quadro 2, apresentam algumas informações ligadas aos processos de licenciamentos, mas são detalhes que serão entendidos e citados mais a frente neste trabalho.

Foi observado, que a maioria das legislações apresentam datas não muito atuais, porém foi identificado que são criadas leis após estas datas, onde ocorrem alteração destas leis.

A fim de conhecimento da última alteração das leis citadas, estão dispostas nos Quadro 3, Quadro 4, Quadro 5, Quadro 6, Quadro 7 e Quadro 8, sendo referente ao código ambiental, código de postura, código tributário, parcelamento do solo para fins urbanos, código de obra e uso e ocupação do solo, respectivamente.

Quadro 3 - Última atualização no código ambiental.

Código Ambiental (Lei nº 5.090/2005)	
Lei Complementar nº 107/2017	13 de dezembro de 2017

Fonte: Autor, 2022.

Quadro 4 - Última atualização no código de postura.

Código de Postura (Lei nº 3.635/1998)	
Lei Complementar nº 204/2021	16 de junho de 2021

Fonte: Autor, 2022.

Quadro 5 - Última atualização no código tributário.

Código Tributário (Lei nº 5.727/2009)	
Lei Complementar nº 228/2021	04 de novembro de 2021

Fonte: Autor, 2022.

Quadro 6 - Última alteração na lei de parcelamento do solo para fins urbanos.

Parcelamento do Solo para fins Urbanos (Lei nº 3.633/1998)	
Lei Complementar nº 131/2018	05 de julho de 2018

Fonte: Autor, 2022.

Quadro 7 - Última alteração no código de obras.

Última alteração feita até o presente momento, na lei que dispõe do Código de Obras (Lei nº 3.636/1998)	
Lei nº 5.853/2010	24 de novembro de 2010

Fonte: Autor, 2022.

Quadro 8 - Últimas alterações na lei de uso e ocupação do solo e zoneamento.

Últimas leis que alteraram ou complementaram informações na lei de Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei n° 5.478/2008)	
Lei n° 77/2017	02 de fevereiro de 2017
Lei n° 108/2017	13 de dezembro de 2017
Lei n° 193/2020	21 de dezembro de 2020
Lei n° 194/2020	21 de dezembro de 2020
Lei n° 196/2020	21 de dezembro de 2020
Lei n° 200/2021	30 de março de 2021
Lei n° 205/2021	06 de maio de 2021
Lei n° 209/2021	06 de maio de 2021
Lei n° 215/2021	30 de junho de 2021
Lei n° 217/2021	01 de setembro de 2021
Lei n° 230/2021	30 de novembro de 2021
Lei n° 232/2021	27 de dezembro de 2021

Fonte: Autor, 2022.

No Quadro 8 foram apresentadas as mais frequentes alteração da lei de uso e ocupação do solo. Esta lei apresenta informações, como parâmetros urbanísticos, usos permissíveis e permitidos para as zonas e é onde também são estabelecidas as zonas. Através destas leis de alterações da lei n° 5.478/2008, foi feita a tabela I, que está no ANEXO A e a tabela II que está no ANEXO B, apresentando os índices de ocupação e usos das zonas, respectivamente, sendo que estas tabelas já existem, mas foram feitas com todas as atualizações até o presente momento.

Para contribuir no entendimento das zonas, está disponível no site da SUDERV, o mapa de zoneamento de Rio Verde, sendo sua última atualização feita em 2021. Na Figura 30 apresenta o mapa de zoneamento e a legenda de identificação das zonas de Rio Verde.

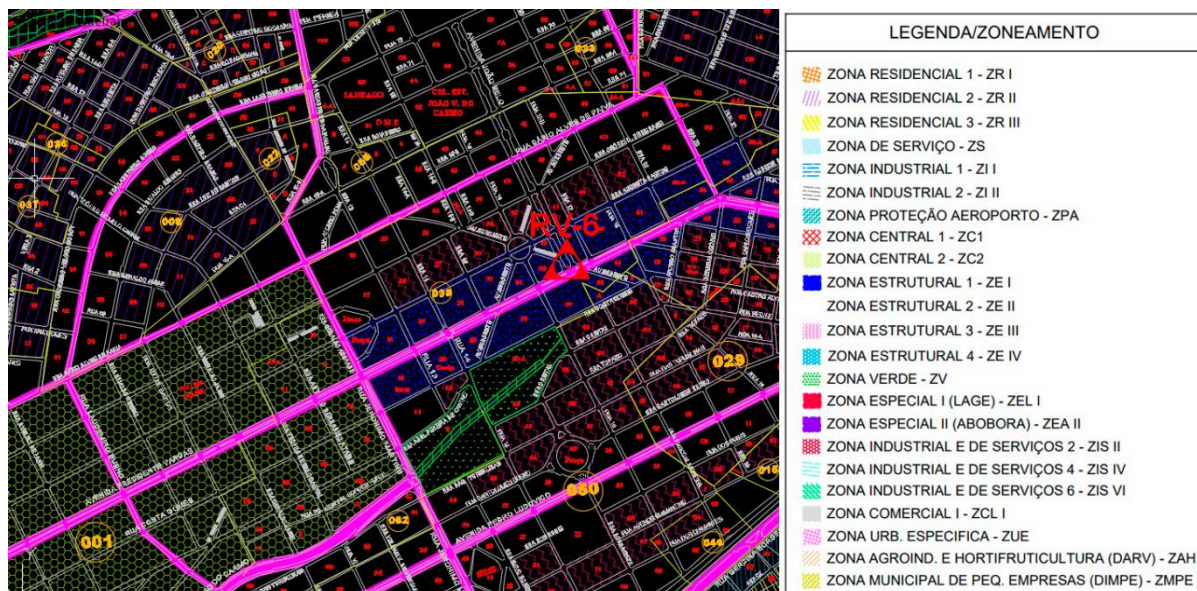


Figura 30 - Recorte do Mapa de Zoneamento de Rio Verde 2021. (adaptado pelo Autor)

Fonte: Prefeitura de Rio Verde, 2022.

O mapa de zoneamento está disponível em dois formatos, PDF e dwg, de fácil acesso no link <https://www.rioverde.go.gov.br/superintendencia-de-desenvolvimento-urbano-suderv/>.

Algumas observações foram feitas, mediante as legislações. Em relação ao plano diretor foi observado que ainda não houve uma revisão, sendo que é previsto que essa revisão seja feita de 10 em 10 anos de acordo com o estatuto da cidade. Sabe-se que se iniciou os processos de revisão em 2017, mas até o momento não foi publicada uma aprovação desta revisão. Apesar de encontrar duas leis complementares que informam um complemento no plano, as leis complementares n° 6.175/2012 e a n° 77/2017, ainda se aguarda a revisão do plano diretor de Rio Verde.

Outra lei que está em processo de atualização é o código de obras, visto que sua última atualização foi feita em 2018, sendo o principal instrumento de informações exigidas nos projetos, deveria se ter mais atualizações, visto que está bem defasado, principalmente com as mudanças de requerimento de licenciamentos de forma online, como também outras questões.

Outras leis mais específicas foram encontradas, como leis criadas recentemente para parcelamentos do solo em áreas de abrangência de bacias e parcelamento do solo para zonas urbanas específicas, sítios e chácaras (Quadro 9).

Quadro 9 - Leis específicas sobre parcelamento do solo em bacias e zonas urbanas específicas.

Leis criadas para complementarem a lei de Parcelamento do Solo para fins Urbanos (Lei n° 3.633/1998)	
Lei Complementar 194/2020 (21/12/2020)	Dispõe sobre o parcelamento do solo em áreas de abrangência de bacias hidrográficas de abastecimento público de água do município de Rio Verde.
Lei Complementar 208/2021 (06/05/2021)	Dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de sítios e chácaras de recreio em zonas urbanas específicas, e dá outras providências

Fonte: Autor, 2022.

Além das leis de parcelamento, também foi encontrada a lei n° 5.407/2008 que estabelece a autorização da concessão de um termo de aceite para edificações que não são regularizadas, e para serem, devem apresentar bom estado de conservação, estrutural, de suas instalações elétricas e hidrossanitários e que comprovem habitabilidade antes do dia 30 de maio de 2018, atestando que houve o consumo de água ou energia antes deste dia. No Quadro 10 apresenta as leis que alteram a lei de termo de aceite, até o momento.

Quadro 10 - Leis referentes ao termo de aceite

Alteração na lei que dispõe da autorização da concessão do Termo de Aceite (Lei n° 5.407/2008)	
Lei n° 5.794/2010	10 de junho de 2010
Lei n° 6.855/2018	03 de julho de 2018
Lei n° 7.002/2019	24 de setembro de 2019

Fonte: Autor, 2022.

5.3 Manual

A partir de todos os estudos das legislações pertinentes e os processos de licenciamentos estabelecidos para o município de Rio Verde, foi feito um manual técnico para auxílio na aprovação de projetos de habitações unifamiliares e geminadas na prefeitura de Rio Verde. Neste manual são apresentadas instruções do funcionamento do sistema utilizado para solicitação de serviços de licenciamentos na prefeitura, como realizar a solicitação de licença

de alvará de construção, termo de habite-se, termo de aceite e desmembramento de lote. Foram selecionadas estas licenças visto que são muitas licenças emitidas pelo órgão competente, selecionando assim, as licenças mais emitidas, dado emitido pela pesquisa realizado pelo autor Yuri Silva Paiva.

Com isso, o manual está apresentado no APÊNDICE B deste trabalho.

6 CONCLUSÃO

Conclui-se que com este trabalho, os profissionais saberão:

- as leis e suas atualizações, necessárias para a aprovação de projetos de habitações unifamiliares e geminadas;
- os principais itens observados no projeto legal pelo corpo técnico da SUDERV;
- como acessar, acompanhar e desenvolver as solicitações das licenças no sistema;
- os documentos necessários para obtenção das licenças e poderão ver como são estes documentos.

Com isso, a criação deste manual irá ajudar muitos profissionais, principalmente os que estão iniciando agora, a ter o entendimento do funcionamento do sistema de aprovação online, atual na SUDERV, como solicitar a aprovação de projetos residenciais, mas específico para habitações unifamiliares e geminadas. Devido a abrangente no assunto, existindo outras categorias como comercial, industrial e até mesmo dentro do residencial, outras especificações, como habitações seriadas e coletivas, logo fica uma sugestão de continuação deste trabalho, complementando este material.

REFERÊNCIAS

PAIVA, Yuri Silva. **Processo de aprovação de projetos da Prefeitura Municipal de Rio Verde - GO.** Disponível em: <https://repositorio.ifgoiano.edu.br/bitstream/prefix/911/1/tcc_Yuri%20Paiva.pdf>. Acesso em: 03 de dezembro de 2021.

GOMES, Patrícia Silva; LAMBERTS, Roberto. **O estudo do clima urbano e a legislação urbanística:** considerações a partir do caso Montes Claros, MG. Disponível em: <<https://www.seer.ufrgs.br/ambienteconstruido/article/view/6916/5041>>. Acesso em: 05 de março de 2022.

PACHECO, Priscila; AZEREDO, Laura. **A história da urbanização brasileira.** Disponível em: <<https://wribrasil.org.br/pt/blog/2019/05/historia-da-urbanizacao-brasileira>>. Acesso em: 20 de março de 2022.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.). **O processo de urbanização no Brasil.** São Paulo: EdUSP, 1999. p. 169 – 243.

SABOYA, Renato. **Urbanismo e planejamento urbano no Brasil - 1875 a 1992.** Disponível em: <<https://urbanidades.arq.br/2008/11/10/urbanismo-e-planejamento-urbano-no-brasil-1875-a-1992/>>. Acesso em: 20 de março de 2022.

BRASIL. **[CONSTITUIÇÃO (1988)], de 05 de outubro de 1988** - Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20 de dezembro de 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001** - Estatuto da Cidade. Brasília, DF, 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 21 de dezembro de 2021.

RIO VERDE. **Lei Complementar nº 5.478, de 03 de setembro de 2008.** Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano - zoneamento da sede do Município de Rio Verde. Rio Verde, GO, 2008. Disponível em: <<https://acessoainformacao.rioverde.go.gov.br/legislacao/lei/id=4403>>. Acesso em: 15 de jan. de 2022.

VIANA, Suéllen Rodrigues. **Reforma de casa: todo projeto precisa de alvará da prefeitura?** Disponível em: <<https://blogmarianagoncalves.jusbrasil.com.br/artigos/596107595/reforma-de-casa-todo-projeto-precisa-de-alvara-da-prefeitura>>. Acesso em: 22 de março de 2022.

CAMPANHOLA, Cleyton; GRAZIANO DA SILVA, José. **Desenvolvimento local e a democratização dos espaços rurais.** In: Cadernos de Ciência e Tecnologia. Brasília: Embrapa, v. 17, nº 1, p. 11-40, 2000.

XAVIER, Sinval. **Desenho arquitetônico**. Rio Grande do Sul. 2011. (Apostila). Disponível em: <http://www.santoandre.sp.gov.br/pesquisa/ebooks/412146.pdf>. Acesso em: 2 de dezembro de 2021.

RIO VERDE. **Lei Orgânica Municipal**. Disponível em: <http://www.rioverde.go.leg.br/conteudos/fckfiles/files/LEI%20ORG%C3%82NICA%20COM%20EMENDAS%202017.pdf>. Acesso em: 28 de dezembro de 2021.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6492: Representação de projetos de arquitetura**. Rio de Janeiro. 1994.

_____. **NBR 8403** Aplicação de linhas em desenhos - Tipos de linhas - Larguras das linhas – Procedimento. 1984.

_____. **NBR 16752** Desenho Técnico – Requisitos para apresentação em folha de desenho. 2020

RIO VERDE. **Decreto n° 1.827**, de 12 de julho de 2017 - Regulamenta a Lei Municipal n° 6.687/2018, que dispõe sobre o desmembramento de terrenos urbanos. Rio Verde, 2017.

_____ **Lei Complementar n° 5.318**, de 10 de setembro de 2007 - Plano Diretor e o Processo de Planejamento do Município de Rio Verde. Rio Verde, 2007.

_____ **Lei Complementar n° 3.633**, de 18 de junho de 2012 - Parcelamento do solo para fins urbanos. Rio Verde, 2012.

_____ **Lei n° 3.636**, de 04 de março de 1998 - Código de Obras. Rio Verde, 1998.

_____ **Lei n° 4.225**, de 14 de dezembro de 2001 - Modifica a Lei n° 3636/1998. Rio Verde, 2001.

_____ **Lei n° 5.407**, de 04 de março de 2008 - Autoriza concessão de Termo de Aceite. Rio Verde, 2008.

_____ **Lei n° 5.794**, de 10 de junho de 2010 - Altera a Lei n° 5.407/2008. Rio Verde, 2008.

_____ **Lei n° 6.687**, de 28 de março de 2017 - Desmembramento de terrenos urbanos. Rio Verde, 2017.

_____ **Lei n° 7.216**, de 30 de novembro de 2021 - Dispõe sobre desmembramento de terrenos urbanos. Rio Verde, 2021.

_____ **Lei Complementar n° 108**, de 13 de dezembro de 2017 - Altera a Lei Complementar n° 5.478/2008. Rio Verde, 2017.

_____ **Lei Complementar n° 193**, de 21 de dezembro de 2020 - Altera a Lei Complementar n° 5.478/2008, de Uso e Ocupação do Solo Urbano - Zoneamento da sede do Município de Rio Verde - GO. Rio Verde, 2020.

_____ **Lei Complementar n° 194**, de 21 de dezembro de 2020 - Dispõe sobre o parcelamento do solo em áreas de abrangência de bacias hidrográficas de abastecimento público de água do município de Rio Verde - GO e dá outras providências. Rio Verde, 2020.

_____ **Lei Complementar n° 196**, de 21 de dezembro de 2020 - Regulamenta o condomínio de lotes no município de Rio Verde - GO e dá outras providências. Rio Verde, 2020.

_____ **Lei Complementar n° 200**, de 30 de março de 2021 - Altera a Lei Complementar n° 6.148/2012. Rio Verde, 2021.

_____ **Lei Complementar n° 205**, de 06 de maio de 2021 - Cria Zona Especial de Interesse Social e estabelece regramentos especiais para o parcelamento, uso e ocupação do solo, alterando as Leis Complementares n° 5.478/2008 e 3.633/98. Rio Verde, 2021.

_____ **Lei n° 209**, de 06 de maio de 2021 - Altera a Lei Complementar n° 5.478/2008. Rio Verde, 2021.

_____ **Lei Complementar n° 215**, de 30 de junho de 2021 - Altera a Lei Complementar n° 5.478/2008. Rio Verde, 2021.

_____ **Lei Complementar n° 217**, de 01 de setembro de 2021 - Altera a Lei Complementar n° 5.478/2008. Rio Verde, 2021.

_____ **Lei Complementar n° 230**, de 30 de novembro de 2021 - Altera a Lei Complementar n° 5.478/2008 - que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano - Zoneamento da sede do Município. Rio Verde, 2021.

_____ **Lei Complementar n° 232**, de 27 de dezembro de 2021 - Altera a Lei Complementar n° 5.478/2008, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano. Rio Verde, 2021.

_____ **Lei Complementar n° 77**, de 01 de fevereiro de 2017 - Altera Lei n° 5.478/2008. Rio Verde, 2017.

_____. **Portaria n° 001**, de 16 de janeiro de 2017 - Disciplina a vedação ao exercício de atividades incompatíveis com o exercício de cargo ou função públicos no âmbito da Superintendência de Planejamento Urbano do Município de Rio Verde. Rio Verde, 2017.

_____. Prefeitura Municipal, 2022. **Abertura de protocolo de serviços**. Disponível em: <http://servicos.rioverde.go.gov.br/solicitacoes>. Acesso em: 15 janeiro de 2022.

_____. Prefeitura Municipal, 2022. **Carta de serviços**. Disponível em: <https://www.rioverde.go.gov.br/carta-de-servicos/>. Acesso em: 16 de janeiro 2022.

_____. Prefeitura Municipal, 2022. **Página inicial**. Disponível em: <https://www.rioverde.go.gov.br/>. Acesso em: 6 janeiro de 2022.

_____. Prefeitura Municipal, 2022. **Certidões - CND**. Disponível em: <http://servicos.rioverde.go.gov.br/servicos/certidaonegativa>. Acesso em: 19 janeiro de 2022.

_____. Prefeitura Municipal, 2022. **Extrato imóvel - IPTU - Emissão de débitos**. Disponível em: <http://servicos.rioverde.go.gov.br/servicos/extratoimoveis>. Acesso em: 20 janeiro de 2022.

_____. Prefeitura Municipal, 2022. **Legislação**. Disponível em: https://acessoainformacao.rioverde.go.gov.br/legislacao/leis?_ga=2.122057163.1390898295.1649084430-1066497894.1638289988Acesso em: 5 janeiro de 2022.

PROJETOS, DHBS. **Blog de Arquitetura com Plantas de Casas e Projetos Prontos: Qual a diferença entre a planta baixa e o projeto arquitetônico?** 2019. Disponível em: <https://aquiprojetos.com/blog/qual-a-diferenca-entre-planta-baixa-e-o-projeto-arquitetonico>. Acesso em: 22 de fevereiro de 2022.

BRASIL, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil. **Resolução CAU/BR n° 21**, de 5 de abril de 2012 - Dispõe sobre as atividades e atribuições profissionais do arquiteto e urbanista e dá outras providências. Disponível em: https://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2015/07/Atribuicoes_CAUBR_06_2015_WEB.pdf. Acesso em: 03 de março de 2022.

BRASIL. **Decreto n° 23.569**, de 11 de dezembro de 1933 -Regula o exercício das profissões de engenheiro, de arquiteto e de agrimensor. Brasil, 1933. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d23569.htm. Acesso em: 19 de fevereiro de 2022.

VIVA DECORA PRO. **Conselho de Arquitetura e Urbanismo: saiba** como aproveitar os benefícios do seu órgão representativo. 2017. Disponível em: <https://www.vivadecora.com.br/pro/conselho-de-arquitetura-e-urbanismo/>. Acesso em: 5 de março de 2022.

MELO, Laura Ludovico. O Projeto Arquitetônico. **SlidePlayer**, 0000. Disponível em: [https://slideplayer.com.br/slide/4266595/\(imagem-da-esquematacao-da-planta-baixa\)](https://slideplayer.com.br/slide/4266595/(imagem-da-esquematacao-da-planta-baixa)). Acesso em: 15 de março de 2022.

IMÓVEL. *In*: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2020. Disponível em: < <https://www.dicio.com.br/imovel/>>. Acesso em: 27 de março de 2021.

ANEXO A

ANEXO A - Tabela I - Índices de Ocupação

Zona	Área mínima do lote	Dimensão o mínimo de testada	Taxa de Ocupação	Aproveit. Básico não oneroso	Outorga Onerosa	Índice de Permeab. (mínimo)	Afasta m. Frontal	Afastam. lateral / fundos
ZR - I	180 m ² ⁽¹⁾	7,50 m ⁽¹⁾	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾
	360 m ² ⁽¹⁶⁾	10 m						
ZR - II	180 m ² ⁽¹³⁾	7,50 m ⁽¹⁾	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
	360 m ² ⁽¹⁾	10 m						
ZR - III	180 m ² ⁽¹³⁾	7,50 m ⁽¹³⁾	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
	360 m ² ⁽¹⁾	10 m						
ZE - I	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	2 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾ ⁽⁸⁾	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZE - II	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	2 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾	20% ⁽²⁾ ⁽⁸⁾	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZE - III	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	1,5 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾ ⁽⁸⁾	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZE - IV	360 m ²	10 m	60% ⁽¹¹⁾	1 ⁽⁴⁾	1,5 ⁽⁴⁾	30%	5 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZC - I	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾ ⁽⁸⁾	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZC - II	360 m ²	10 m	70%	2 ⁽⁴⁾	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾ ⁽⁸⁾	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZS	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZI - I	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	10 m	5 m
ZI - II	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	10 m	5 m
ZIE - I	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZV	180 m ²	7,50 m ⁽¹³⁾	50% ⁽¹¹⁾	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,50 m ⁽⁵⁾
	360 m ²	10 m	70% ⁽¹¹⁾					
Subzona Especial Ind. Com. Serv. ZES - I	525 m ²	15 m	40%	1 ⁽⁴⁾	50% ⁽²⁾	5 m	1,50 m
ZAH	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	20%	.....	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZUE	1.200 m ²	20 m	60%	1 ⁽⁴⁾	30%	3 m	1,50 m
Condomínio de Lotes Fechado								
Chácaras até 5 km da linha de Expansão Urbana	1.200 m ²	20 m	60%	1 ⁽⁴⁾	30%	3 m	1,50 m

(continuação)

Chácaras mais de 5 km da linha de Expansão Urbana	5.000 m ²	40 m	10%	1 ⁽⁴⁾	85%	10 m	5,00 m
Chácaras inserida nas Bacias de abastecimento	2.000 m ²	30 m	35%	1 ⁽⁴⁾	60%	10 m	5,00 m
ZMPE	360 m ²	12 m	70%	1 ⁽⁴⁾	20%	5 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZIS - I	1500 m ²	10 m	60%	1 ⁽⁴⁾	30% ⁽¹⁴⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZIS - II	1500 m ²	10 m	60%	1 ⁽⁴⁾	30% ⁽¹⁴⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZIS - III	1500 m ²	10 m	60%	1 ⁽⁴⁾	30% ⁽¹⁴⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZIS - IV	1500 m ²	10 m	60%	1 ⁽⁴⁾	30% ⁽¹⁴⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZIS - V	1000 m ²	20 m	60%	1 ⁽⁴⁾	30%	5 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZIS - VI	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZAL - I ⁽¹⁵⁾ ⁽¹⁵⁾	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽¹⁴⁾	5 m
ZEIS	125 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,00 m /
				3 ⁽⁴⁾⁽¹⁷⁾				1,50 m
ZCL	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾ ⁽⁸⁾	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾

Fonte: RIO VERDE, 2008. (adaptado pelo autor)

Observações:

- (1) Para loteamentos com utilização para conjuntos habitacionais com alta densidade populacional os lotes poderão ter área mínima de 250 m².
- (2) Poderá ser substituído ou complementado a área permeável utilizando-se caixa de recarga de lençol freático, nos termos do art. 124 da Lei 5.318/2007 (Plano Diretor).
- (3) Nas edificações de até 2 pavimentos, os afastamentos laterais e de fundos são facultados à divisa e somente a ela, para as paredes sem aberturas de iluminação e/ou ventilação.
- (4) A altura máxima deverá respeitar o Cone da Aeronáutica e feixes de microondas de telecomunicações.
- (5) Na Zona Verde onde houver faixas de fundo de vale, bosques nativos cadastrados e áreas de parques, prevalece legislação própria.
- (6) Os afastamentos das laterais e fundo ficam sujeitos a tabela:
 - a. Nas paredes com aberturas os afastamentos mínimos são:
 - Até 2 pavimentos 1,50 para todas as divisas.
 - 3 e 4 pavimentos 2,00 m para todas as divisas.
 - 5 e 6 pavimentos a soma de 5,00 m, desde que respeitado o mínimo de 2,00 m em uma das laterais.
 - Acima de 6 pavimentos, a cada novo pavimento, todos os afastamentos das divisas serão acrescidos de 20 cm em relação ao pavimento inferior.
- (7) Os terrenos localizados entre as vias marginais e o manancial terão a ocupação de no máximo de 50 %.

- (8) As edificações de comércio varejista, atacadista, prestação de serviço ou institucional, quando não estiverem inseridas nas Zonas Residenciais, poderão utilizar o afastamento frontal como estacionamento de veículos, desde que o mesmo seja descoberto e o afastamento frontal tenha no mínimo 5 metros.
- (9) Para a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, será aplicado o disposto no art. 137 da Lei 5.318/2007 (Plano Diretor).
- (10) Condicionado a 3 vagas de garagem por unidade em edifícios com apartamento com área privativa igual ou superior a 150 m².
- (11) Os terrenos cujas testadas sejam para a Avenida Presidente Vargas terão taxa de ocupação até 70 %.
- (12) ZE IV - A edificação deverá ser iniciada 20 cm acima do nível do passeio público, não sendo permitida a construção de subsolo.
- (13) Serão admitidos lotes com área igual ou superior a 180 m², com testada mínima de 7,50 m, em loteamentos considerados especiais, com dispensa do pagamento de outorga na proporção de 50 % dos lotes que tenham por finalidade habitações de interesse social.
- (14) Obrigatoriedade de caixa de recarga, além do cumprimento do índice de permeabilidade.
- (15) Proibição de parcelamento do solo.
- (16) Para imóveis localizados nos condomínios de lotes e loteamentos fechados.
- (17) Aproveitamento básico não oneroso a ser observado em habitações familiares coletivos.

ANEXO B

ANEXO B - Tabela II - Uso

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	USOS PROIBIDOS
ZR-I	Habitação Unifamiliar	<p>Área construída de até 100 m², exceto nos condomínios de lotes e loteamentos fechados.⁽¹⁾</p> <p>1 - Comércio e Serviço Vicinal⁽²⁾</p> <p>1.1 - Comércio Vicinal Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior da zona, de utilização imediata e cotidiana, entendida como um prolongamento do uso residencial, subclassificando-se em: 1.1.1 - COMÉRCIO VICINAL Hortifrutigranjeiros, Papelaria, Revistaria, Padaria.</p> <p>1.2 - SERVIÇO VICINAL Atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte não incômodas ao uso residencial, subclassificando-se em: 1.2.1 - SERVIÇO VICINAL Profissionais Autônomos, Atelier de Profissionais Autônomos, Salão de beleza, Manicure e Montagem de Bijuterias.</p>	Demais
ZR-II	Habitação unifamiliar, habitação geminada, habitação seriada, habitação coletiva.	Comércio Varejista (Baixo Impacto), Comércio Atacadista (Baixo Impacto), Prestação de Serviços (Baixo Impacto).	Demais
ZR-III	Habitação unifamiliar, habitação geminada.	Comércio Varejista (Baixo Impacto), Comércio Atacadista (Baixo Impacto), Prestação de Serviços (Baixo Impacto).	Demais
ZE-I	Comércio Varejista (Baixo e Médio Impacto), Comércio Atacadista (Baixo e Médio Impacto), Prestação de Serviços (Baixo e Médio Impacto), Habitação Unifamiliar, Geminada, Seriada e Coletiva.	Comércio Varejista, Atacadista, Prestação de Serviço (Alto Impacto).	Demais
ZE-II	Comércio Varejista (Baixo e Médio Impacto), Comércio Atacadista (Baixo e Médio Impacto), Prestação de Serviços (Baixo e Médio Impacto), Habitação Unifamiliar, Geminada, Seriada e Coletiva.	Comércio Varejista, Atacadista, Prestação de Serviço (Alto Impacto).	Demais
ZE-III	Comércio Varejista (Baixo e Médio Impacto), Comércio Atacadista (Baixo e Médio Impacto), Prestação de Serviços (Baixo e Médio Impacto), Habitação Unifamiliar, Geminada, Seriada e Coletiva.	Comércio Varejista, Atacadista, Prestação de Serviço (Alto Impacto).	Demais
ZE-IV	Habitação Unifamiliar, habitação geminada, habitação seriada, habitação coletiva.	Comércio Varejista (Baixo Impacto), Comércio Atacadista (Baixo Impacto), Prestação de Serviços (Baixo Impacto).	Demais
ZC-I	Comércio Varejista (Baixo e Médio Impacto), Comércio Atacadista (Baixo e Médio Impacto), Prestação de Serviços (Baixo e Médio Impacto), Habitação Unifamiliar, Geminada, Seriada e Coletiva.	Comércio Varejista, Atacadista, Prestação de Serviço (Alto Impacto).	Demais

(continuação)

ZC-II	Comércio Varejista (Baixo e Médio Impacto), Comércio Atacadista (Baixo e Médio Impacto), Prestação de Serviços (Baixo e Médio Impacto), Habitação Unifamiliar, Geminada, Seriada e Coletiva.	Comércio Varejista, Atacadista, Prestação de Serviço (Alto Impacto).	Demais
ZS	Comércio Varejista (Baixo e Médio Impacto), Comércio Atacadista (Baixo e Médio Impacto), Prestação de Serviços (Baixo e Médio Impacto).	Comércio Varejista, Atacadista, Prestação de Serviço (Alto Impacto).	Demais
ZI-I	Indústria de baixo grau de degradação ambiental.	...	Demais
ZI-II	Indústria de médio grau de degradação ambiental.	Indústria de alto grau de degradação ambiental	Demais
ZIE-I ^{co}	Indústria de baixo grau de degradação ambiental.	.....	Demais
ZV	Habitação unifamiliar e Comércio Varejista (Baixo Impacto), Prestação de Serviços (Baixo Impacto), apenas em imóveis cuja testada seja para a Avenida Presidente Vargas.	Na ZV (Zona Verde), os imóveis cujas testadas sejam para a Avenida Presidente Vargas, serão permissíveis os seguintes usos: Habitação Geminada, Habitação seriada e Habitação coletiva.	Demais
Subzona Especial - I ZER - I	Habitação Unifamiliar	1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL 1.1 - COMÉRCIO VICINAL Atividade comercial varejista de pequeno porte subclassificando-se em: 1.1.1 - COMÉRCIO VICINAL Açougue, Armazinhos, Papelaria, Revistaria, Padaria. 1.2 - SERVIÇO VICINAL Atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte não incômodas ao uso residencial, subclassificando-se em: 1.2.1 - SERVIÇO VICINAL Profissionais Autônomos, Atelier de Profissionais autônomos, Salão de beleza, Manicure e Montagem de Bijuterias.	Demais
Subzona Especial - ind. Com. Serv. ZES-I	Comércio Varejista (Baixo Impacto), Comércio Atacadista (Baixo Impacto), Indústria de baixo grau de degradação ambiental Prestação de Serviços de baixo grau de degradação ambiental	Habitação unifamiliar, dentro do mesmo imóvel da atividade Industrial e de Prestação de serviços	Demais
ZAH	Indústria de médio a alto grau de degradação ambiental; Prestação de Serviços (de baixo, médio de alto grau de degradação ambiental)	Plantação de hortas e Pomares	Demais
ZUE	Habitação unifamiliar	... (5)	Demais
ZMPE	Indústria de baixo médio e alto impacto;	Prestação de serviços de médio e alto impacto. Comércio varejista ou atadista de médio e alto impacto, desde que os produtos comercializados tenham sido fabricados pela própria indústria, no DIMPE. Ficam recepcionadas as atividades que não se enquadram nesta lei, mas que já estavam sendo exploradas até 31/10/2019 Quadra 19 do DIMPE: farmácia, restaurante, ferragista, desde que atendidos os critérios Lei Municipal 7.013/2019.	Profissionais liberais, escritórios de serviços, representação comercial, serviços de saúde, educação e motéis.

(continuação)

ZIS-I	Indústria de baixo grau de degradação ambiental. Prestação de serviços de baixo grau de degradação ambiental.	.....	Demais
ZIS-II	Indústria de alto grau de degradação ambiental. Prestação de serviços de alto grau de degradação ambiental.	.....	Demais
ZIS-III	Indústria de alto grau de degradação ambiental. Prestação de serviços de alto grau de degradação ambiental.	.....	Demais
ZIS-IV	Indústria de alto grau de degradação ambiental. Prestação de serviços de alto grau de degradação ambiental.	.....	Demais
ZIS-V	Indústria de alto grau de degradação ambiental., logística distribuição e armazenamento de mercadorias de alto grau de degradação ambiental e Prestação de serviços de alto grau de degradação ambiental.	Comércio	Demais
ZIS-VI	Indústrias de baixo grau de degradação ambiental e de serviços de baixo, médio e alto impacto.	Comércio varejista e atacadista (Baixo, médio e alto impacto)	Demais
Zona Especial de Interesse Social	Habitações unifamiliar e coletiva	1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL (4) 1.1 - COMÉRCIO VICINAL Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada na zona, de utilização imediata e cotidiana, entendida com um prolongamento do uso residencial, subclassificando-se em: 1.1.1 - COMÉRCIO VICINAL Açougue, Armazinhos, Merceria, Hortifrutigranjeiros, Papelaria, Revistaria, Padaria. 1.2 - SERVIÇO VICINAL Profissionais Autônomos, Atelier de Profissionais Autônomos, Salão de beleza, Manicure e Montagem de Bijuterias.	Demais
ZCL-I	Comércio varejista (Baixo e Médio Impacto) Comércio Atacadista (Baixo e Médio Impacto) Prestação de serviços (Baixo e Média Impacto).	Habitação unifamiliar	Demais

Fonte: RIO VERDE, 2008. (adaptado pelo autor)

Observações:

- (1) Nos condomínios de lotes e nos loteamentos fechados as atividades comerciais e de prestação de serviços, definidos nos usos permissíveis respeitarão o limite da edificação residencial definida para a Zona;
- (2) Nos condomínios de lotes e nos loteamentos fechados as atividades comerciais e de prestação de serviços definidos nos usos permissíveis poderão ser instaladas de forma isolada, em unidades autônomas;
- (3) .
- (4) Atividades comerciais e de prestação de serviços definidos nos usos permissíveis serão instalados de forma isolada, em unidades a autônomas;
- (5) Nos condomínios de lotes dentro de Zona Urbanas Específicas, o uso permissível será definido no ato de criação, por lei, da referida zona. (Redação dada pela Lei Complementar n. 209, de maio de 2021).

ANEXO C

ANEXO C - Tabela de vagas de estacionamento - retirada Decreto n. 2,439, de 02 de setembro de 2021.

TIPO DE EMPREENDIMENTO	PARÂMETROS	QUANTIDADE DE VAGAS	CARGA E DESCARGA	EMBARQUE E DESEMBARQUE	MOTO
Uso Residencial Coletivo	Unidade com área privativa \leq 60 m ²	01 vaga por unidade + 10 % visitantes	01 vaga mínima	Conforme estudo específico, sendo necessário 01 vaga mínima. Nos residenciais multifamiliares verticais: previsão de 1 (uma) vaga a cada 8 (oito) unidades residenciais para visitantes. No caso de horizontal, a quantidade de vagas para visitantes será avaliada conforme projeto.	
	Unidade com área privativa > 60 m ²	02 vagas por unidade + 10% visitantes			
Habitação geminada/seriada/unifamiliar	Mínimo 01 vaga por unidade			De acordo com a demanda da atividade, as vagas podem ser ajustadas para melhor funcionamento da atividade e mitigação do impacto de Trânsito.	30% do número de vagas ofertadas para veículos de duas rodas.
Kitnet	Até 30 m ²	01 vaga a cada 02 unidades	01 vaga mínima de acordo com a demanda da atividade		
	Acima de 30 m ²	01 vaga para cada unidade			

Fonte: RIO VERDE, 2021. (adaptado pelo autor)

APÊNDICE B



MANUAL TÉCNICO PARA AUXILIAR NA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE HABITAÇÕES UNIFAMILIARES E GEMINADAS NA PREFEITURA DE RIO VERDE - GO

Rio Verde - GO
Abril, 2022.

SUMÁRIO

1	LEGISLAÇÃO	5
1.1	PLANO DE DIRETOR.....	5
1.2	LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E ZONEAMENTO (LEI Nº 5.478/2008).....	6
1.2.1	<i>Taxa de Ocupação</i>	9
1.2.2	<i>Coefficiente de Aproveitamento Básico não oneroso e Outorga Onerosa</i>	10
1.2.3	<i>Índice de Permeabilidade</i>	12
1.2.4	<i>Afastamentos</i>	12
1.2.5	<i>Área construída</i>	13
1.3	CÓDIGO DE OBRAS	14
1.4	OUTRAS LEGISLAÇÕES.....	16
2	CONHECENDO O SISTEMA.....	19
2.1	ACESSO AO LOCAL DAS SOLICITAÇÕES DOS SERVIÇOS ONLINE	19
2.2	CONHECENDO A ABA DE SOLICITAÇÕES	20
2.3	CADASTRO NO SISTEMA CENTI.....	25
2.4	ANDAMENTO DOS SERVIÇOS SOLICITADOS	26
2.5	PARA ANEXAR DOCUMENTOS CORRIGIDOS	29
3	LICENÇAS.....	32
3.1	DOCUMENTOS EMITIDOS ONLINE NO SITE DA PREFEITURA NECESSÁRIOS PARA A SOLICITAÇÃO DAS LICENÇAS.....	32
3.1.1	<i>Certidão Negativa de Débitos e Código de Imóvel</i>	32
3.1.2	<i>Certidão de Ocupação do Solo</i>	35
3.1.3	<i>Prévia de Localização (SEMMA)</i>	37
3.2	ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO	38
3.2.1	<i>Projeto Legal</i>	39
3.2.1.1	<i>Planta Baixa</i>	39
3.2.1.2	<i>Cortes</i>	43
3.2.1.3	<i>Fachadas</i>	43
3.2.1.4	<i>Planta de Cobertura</i>	44
3.2.1.5	<i>Planta de Localização</i>	44
3.2.1.6	<i>Planta de Situação</i>	45
3.2.1.7	<i>Carimbo padrão de projeto</i>	45

3.2.2	<i>Documentos pedidos</i>	46
3.2.3	<i>Solicitação de Alvará de Licença para Construção (residencial)</i>	48
3.3	TERMO DE HABITE-SE	51
3.3.1	<i>Documentos pedidos</i>	51
3.3.2	<i>Solicitação de Habite-se (residencial)</i>	51
3.4	DESMEMBRAMENTO DE LOTE	53
3.4.1	<i>Croqui</i>	53
	3.4.1.1 Regra atual	53
3.4.2	<i>Documentos pedidos</i>	53
3.4.3	<i>Solicitação de desmembramento de lote</i>	54
3.5	TERMO DE ACEITE	56
3.5.1	<i>Projeto Legal</i>	56
	3.5.1.1 Carimbo	56
3.5.2	<i>Documentos pedidos</i>	57
3.5.3	<i>Solicitação do termo de aceite (residencial)</i>	57
	APÊNDICE A.....	60
	APÊNDICE B.....	59
	APÊNDICE C.....	60
	ANEXO A	61
	ANEXO B.....	64
	ANEXO C.....	67
	ANEXO D	68
	ANEXO E.....	70
	ANEXO F.....	71
	ANEXO G	72
	ANEXO H	73
	ANEXO I.....	74
	ANEXO J.....	75
	ANEXO K	76

ANEXO L.....	77
ANEXO M.....	78
ANEXO N	79
ANEXO O	80
ANEXO P.....	81
ANEXO Q	82
ANEXO R.....	83
ANEXO S.....	84
ANEXO T.....	85
ANEXO U	86
ANEXO V	87
ANEXO W	88
ANEXO X	89
ANEXO Y	92
ANEXO Z.....	93

APRESENTAÇÃO

Neste presente manual, serão apresentadas as instruções para a obtenção online de licenças para construir, para desmembramento de lote e para obtenção de termo de habite-se e termo de aceite na prefeitura de Rio Verde - GO. Será abordada para a categoria residencial, sendo existentes também outras categorias como comercial e industrial, mas que não serão detalhadas neste manual. O departamento responsável por emitir estes documentos, é a Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SUDERV) e para o entendimento também serão mostradas as principais legislações a serem conhecidas, para o entendimento das exigências cobradas.

1 LEGISLAÇÃO

As principais legislações municipais de Rio Verde que são necessárias a serem conhecidas para se realizar o licenciamento de obras, são: o plano diretor, uso e ocupação do solo e zoneamento e o código de obras. Mas não são apenas estas legislações que são cobradas nos processos de licenciamento.

O plano diretor de Rio Verde está disposto na lei nº 5.318/2007, que está em processo de revisão, mas até o momento é o que está em atuação. O código de obra está disposto na lei nº 3.636/1998, também está em processo de revisão, mas até o momento é o que está em vigor. Desde da criação do plano diretor de Rio Verde, o código de obras ficou sujeito a revisão, para não haver discordância com o plano diretor, mas até o momento não houve a revisão publicada. O uso e ocupação do solo e zoneamento, disposto na lei nº 5.478/2008 também passou por muitas alterações até o momento e estas atualizações também serão mostradas.

1.1 Plano de Diretor

O plano diretor é um instrumento que abrange a totalidade do território municipal e é um instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. Neste plano são estabelecidos os instrumentos a serem implantados para o desenvolvimento da cidade e o controle de sua expansão. A partir das diretrizes que são estabelecidas neste plano, são criadas leis para a abordagem detalhada do assunto, como por exemplo, do controle do uso e ocupação do solo, parcelamentos do solo, o código de obras, o código tributário, código de postura e código ambiental.

No ‘título V’ do plano diretor é abordado o controle do uso e ocupação do solo de Rio Verde, são apresentados neste capítulo a classificação dos usos do solo, os parâmetros urbanísticos atribuídos ao município e o controle da ocupação.

Serão abordados as definições e leis que forem necessárias para o entendimento dos processos que serão explicados neste manual.

No art. 115 da lei nº 5.318/2007, são classificadas as categorias de uso para o solo do município de Rio Verde, sendo habitação unifamiliar, habitação geminada, habitação seriada, habitação coletiva, comércio varejista, comércio atacadista, prestação de serviços, indústria e institucional. Serão definidas a categoria residencial, que é diferenciada por habitação unifamiliar, geminada, seriada e coletiva.

A habitação unifamiliar quer dizer que a edificação será destinada a servir de moradia apenas a uma só família por lote; a habitação geminada edificação com duas unidades habitacionais (duas famílias) justaposta (juntas, lado a lado) ou superpostas (uma encima da outra) no mesmo lote; a habitação seriada seria quando tem duas ou mais unidades habitacionais separadas, ou seja isoladas no mesmo lote, ou mais de duas unidades habitacionais justaposta (juntas, lado a lado) no mesmo lote, cuja a fração ideal não seja inferior a 90 m² por lote e habitação coletiva é quando tem mais que duas unidades habitacionais superpostas (encima) em uma ou mais edificações isoladas no mesmo lote.

As habitações seriadas e coletivas envolvem mais informações específicas que não serão abordadas neste manual, serão detalhadas apenas para habitações unifamiliar e geminadas.

Além dos usos, são determinados os parâmetros urbanísticos estabelecidos para Rio Verde, que são o coeficiente de aproveitamento básico não oneroso, índice de ocupação, índice de permeabilidade e dimensão mínimas dos lotes. Estes parâmetros são detalhados na lei n° 5.478/2008 que estabelece o uso, ocupação e o zoneamento de Rio Verde.

Em relação ao índice de permeabilidade no art. 123 do plano diretor, estabelece um índice de permeabilidade mínimo de 20% para todos os lotes que constituem a malha urbana. Além disso, admite a implantação de caixas de recarga do lençol freático, para substituição ou complementação deste índice. No art. 124 são detalhados os critérios técnicos para esta caixa de recarga, sendo:

- 1 m³ de caixa de recarga, para 200 m² de terreno;
- Superfície mínima de 1 m² de caixa;
- Profundidade máxima de 2,50 m.

São observados nos projetos, se os lotes obedecem esta porcentagem de índice de permeabilidade, que são áreas dentro do lote que não são cobertas por superfície impermeável, não obtendo a quantidade de 20 % do lote, são implantadas a caixa de recarga com superfície de 1 m² e profundidade de 1 m, para lote de até 200 m², para lotes maiores que 200 m² é feita uma proporção, aumentando a profundidade desta caixa para atender a quantidade aumentada de área do lote, lembrando que o máxima permitido desta profundidade é de 2,50 m.

1.2 Lei de Uso e Ocupação do Solo e Zoneamento (Lei n° 5.478/2008)

A lei de nº 5.478, de 03 de setembro de 2008, dispõe do uso e ocupação do solo e zoneamento de Rio Verde. São estabelecidas nesta lei as diferentes zonas da cidade e os índices de ocupação para cada zona. A SUDERV disponibiliza o mapa de zoneamento de Rio Verde, sendo sua última atualização feita em 2021. Na Figura 1 apresenta o mapa de zoneamento e a legenda de identificação das zonas de Rio Verde. Com este mapa, é possível identificar a zona em que o terreno em que se deseja construir, está contido, para assim conhecer os índices de ocupação exigidos.

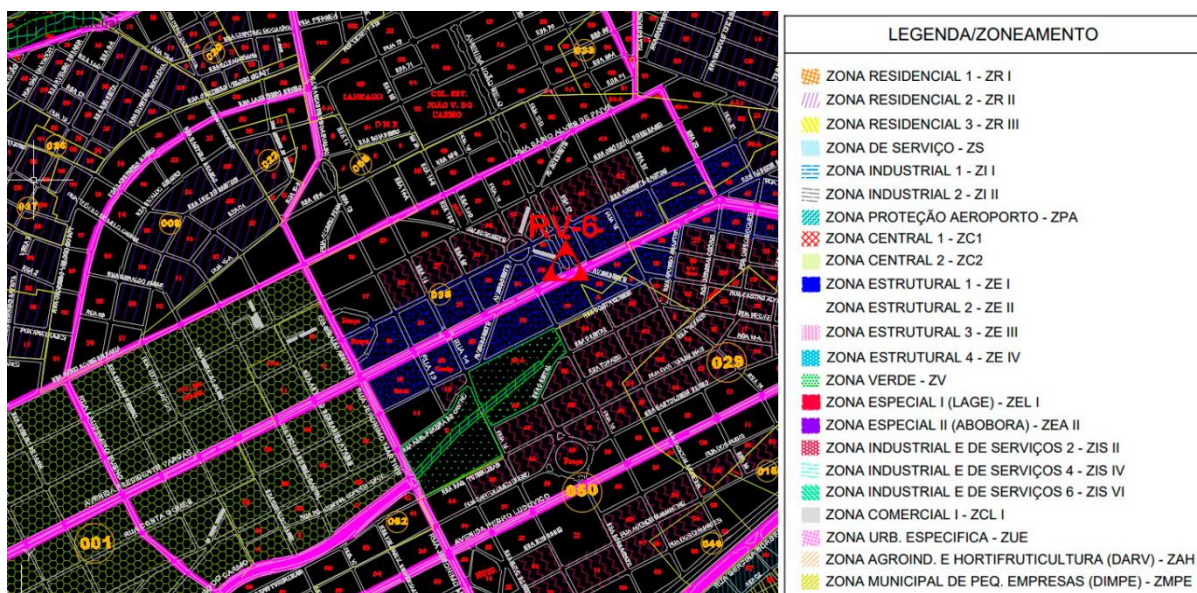


Figura 1 - Recorte do Mapa de Zoneamento de Rio Verde 2021. (adaptado pelo Autor)

Fonte: Prefeitura de Rio Verde, 2022.

O mapa de zoneamento está disponível em dois formatos, PDF e dwg, de fácil acesso no link <https://www.rioverde.go.gov.br/superintendencia-de-desenvolvimento-urbano-suderv/>.

A lei de uso e ocupação do solo, foi criada em 2008, sendo que até os dias de hoje, se passaram muitos anos de sua criação e com isso mudanças ocorreram na cidade. Devido a estas mudanças, foram criadas leis que atualizam informações que não cabem mais a realidade da cidade, ajustando e complementando informações necessárias. Com isso, estão apresentadas no Quadro 1 as últimas leis que alteraram esta lei.

Quadro 1 - Últimas alterações na lei de uso e ocupação do solo e zoneamento.

Últimas leis que alteraram ou complementaram informações na lei de Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei n° 5.478/2008)	
Lei n° 77/2017	02 de fevereiro de 2017
Lei n° 108/2017	13 de dezembro de 2017
Lei n° 193/2020	21 de dezembro de 2020
Lei n° 194/2020	21 de dezembro de 2020
Lei n° 196/2020	21 de dezembro de 2020
Lei n° 200/2021	30 de março de 2021
Lei n° 205/2021	06 de maio de 2021
Lei n° 209/2021	06 de maio de 2021
Lei n° 215/2021	30 de junho de 2021
Lei n° 217/2021	01 de setembro de 2021
Lei n° 230/2021	30 de novembro de 2021
Lei n° 232/2021	27 de dezembro de 2021

Fonte: Autor, 2022.

A partir destas leis, foram atualizados os dados da tabela I presente na lei de uso e ocupação do solo, onde apresentam os índices de ocupação para cada zonas de Rio Verde. Está exposta esta tabela I no ANEXO A, com todas as atualizações até o presente momento. Também são apresentados os usos permitidos e permissíveis para cada zona em uma tabela, chamada de tabela II na lei de uso e ocupação do solo. Esta tabela também foi transcrita com as atualizações até o momento e está exposta no ANEXO B. Outra tabela apresentada na lei de uso e ocupação do solo, é a tabela III que estabelece as vagas de estacionamento, esta tabela foi revogada pela lei complementar n° 217/2021, e agora são estabelecidas estas informações de vagas de estacionamento pelo decreto n° 2.439/2021, que dispõe sobre classificação dos impactos de trânsito e disciplina as vagas de estacionamento e acumulação de veículos. Para as habitações unifamiliares e geminadas, os critérios deste decreto estão expostos no ANEXO C.

Serão apresentados os índices de ocupação que são analisados nas construções em Rio Verde para a aprovação pela SUDERV.

1.2.1 Taxa de Ocupação

A Taxa de Ocupação (TO) é a relação da área ocupada pela projeção horizontal da construção e a área total do lote. É calculada a partir da seguinte equação:

$$TO = \frac{A_{proj}}{A_t} \quad (\text{Eq. 1})$$

sendo:

TO = Taxa de Ocupação, em porcentagem;

A_{proj} = Área da projeção, em m²;

A_t = Área do terreno, em m².

Para o Município de Rio Verde, não são computáveis no cálculo da área ocupada pela projeção horizontal da construção, beirais e marquises com até 1,20 metros e pérgulas descobertas. Na figura 2 ilustra-se um exemplo de taxa de ocupação de uma residência onde todos os beirais são menores que 1,20 m e sem marquises e pérgulas. A área ocupada pela projeção da casa, está representada pela cor roxa e em relação a área total do terreno a taxa de ocupação é 35 % nesse caso.



Figura 2 - Representação da taxa de ocupação.

A taxa de ocupação para cada zona está estabelecida na tabela I no ANEXO A, a grande maioria das zonas, apresentam o máximo de 70% permitido para a taxa de ocupação, estas informações são analisadas no projeto e devem ser apresentadas no carimbo do projeto para facilitar a identificação desta informação pelos analistas da SUDERV.

1.2.2 Coeficiente de Aproveitamento Básico não oneroso e Outorga Onerosa

O coeficiente de aproveitamento básico não oneroso é o quanto se pode construir, não sendo necessário uma contrapartida financeira ao poder público. O valor deste coeficiente é definido pela Lei Complementar n° 5.478/2008 para cada zona de Rio Verde. A área que se pode construir sem necessitar de um pagamento é resultado da multiplicação do coeficiente de aproveitamento básico vezes a área do terreno.

$$A_p = A \cdot A_t \quad (\text{Eq. 2})$$

onde:

A_p = Área Permitida de Construção, considerando todos os pavimentos, em m²;

A = Aproveitamento Básico não oneroso, definido na tabela de ocupação I, da Lei n° 5.478/2008;

A_t = Área do terreno, em m².

No cálculo da área permitida a construir existem itens que não são quantificados, que são:

- Área de estacionamento e garagens;
- Área de recreação e lazer comum coberta ou descoberta em habitações coletivas; Floreiras;
- Caixa de água;
- Casa de Máquinas;
- Sacadas e varandas, inclusive gourmet, de até 100 m²;
- Nas galerias comerciais, as áreas destinadas exclusivamente à circulação de pedestres;
- Escadaria de acesso aos pavimentos superiores.

Um exemplo, na Zona Residencial 1 - ZR-I, o valor do coeficiente de aproveitamento básico não oneroso é 1, supondo um terreno de 360,00 m², se pode construir 360,00 m². Mas não permite que se construa em toda a extensão ocupando toda a superfície do lote, visto que se tem limitantes quanto a récuos (afastamento), ocupação (taxa de ocupação) e área permeável. Com isso, é permitido que a edificação possua pavimentos, ganhando altura, que também é limitada de acordo o art.135 do Plano Diretor, lei n° 5318 (RIO VERDE, 2007) “são isentos da cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir para todos os imóveis contidos no espaço urbano de Rio Verde, com cota máxima de 6,00m (seis metros) de altura da edificação”.

Quando se excede o permitido a construir pelo coeficiente de aproveitamento básico não oneroso, o município libera o direito a construir áreas a mais, mas mediante a contrapartida financeira de preço público, o que é chamada de outorga onerosa. Este direito é limitado pelo coeficiente de aproveitamento máximo (Figura 3).

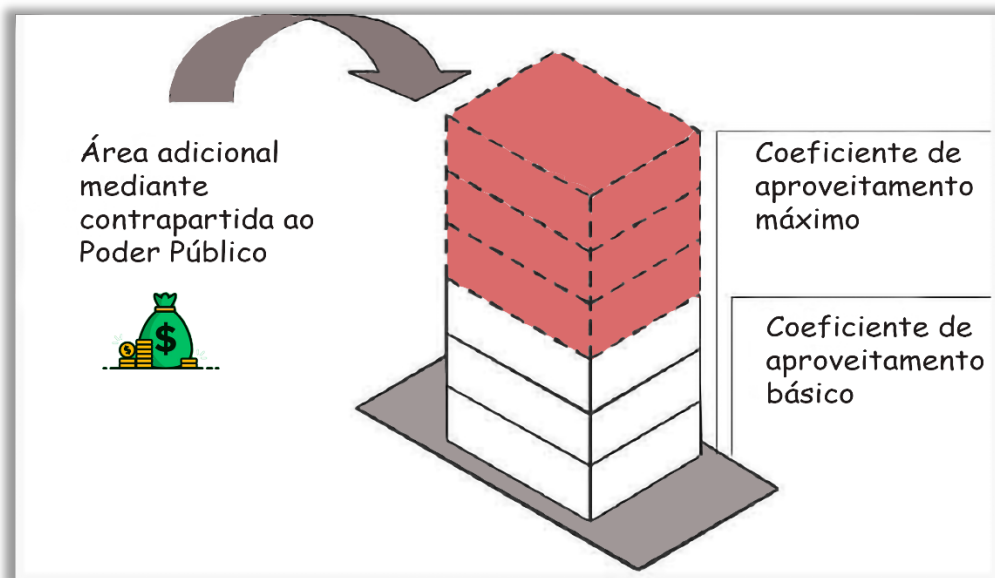


Figura 3 - Outorga onerosa do direito de construir.

Fonte: Saboya, 2008. (adaptado pelo autor)

Para a Zona Estrutural I - ZE-I a legislação municipal disponibiliza na tabela de ocupação (ANEXO A), um coeficiente de aproveitamento máximo de 2 para ZE-I. Nesta situação supondo um lote de 360 m² o máximo permitido a construir será 720 m², se o proprietário construir os 720 m², apenas será pago a Outorga Onerosa dos 360 m² que excederam o coeficiente de aproveitamento básico. Para estes casos de outorga onerosa, é

feito o cálculo na SEFAZ, mas para habitações unifamiliares e geminadas, este caso não se aplica, visto que é utilizado para habitações maiores que já seriam definidas como coletivas.

1.2.3 Índice de Permeabilidade

O índice de permeabilidade, também chamado de taxa de permeabilidade, é a área do terreno destinada a infiltração de água no solo, tem a função principal de realimentar o lençol freático (RIO VERDE, 2008). Para entendimento está ilustrado na Figura 4, situações diferentes e o índice de permeabilidade respectivo.

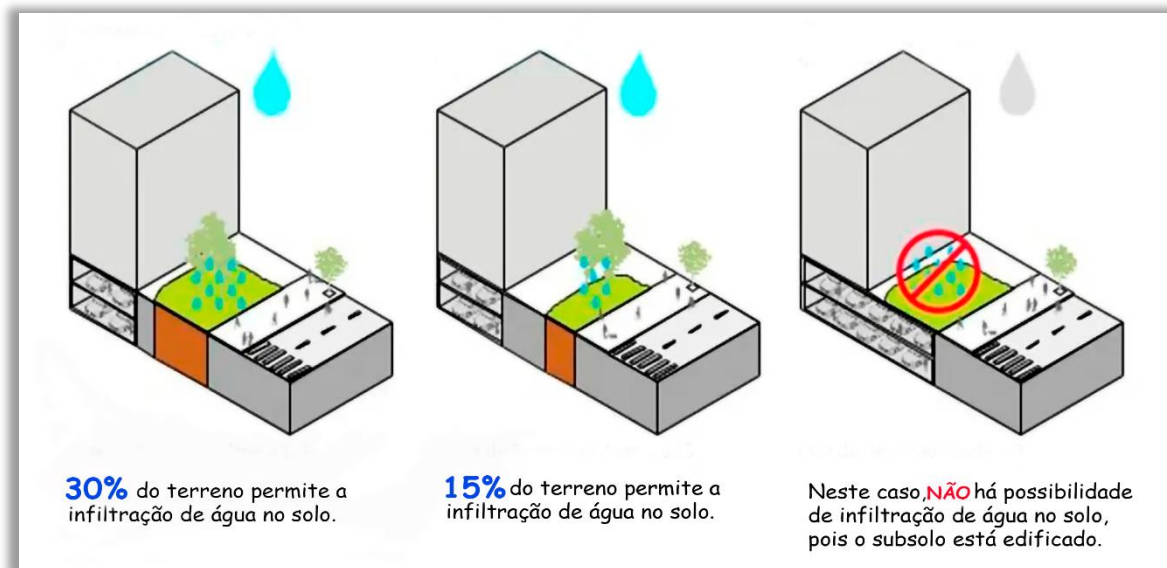


Figura 4 - Representação do índice de permeabilidade.

Fonte: Angelis, 2017. (adaptado pelo autor)

A área permeável não necessariamente precisa ser de grama, outros pisos são aceitos como placas permeáveis, concregrama, desde que permitam a infiltração da água no solo.

1.2.4 Afastamentos

Os afastamentos são as distâncias entre a área externa ocupada pela edificação e as divisas do lote. Ao depender da posição do afastamento em relação ao lote, são chamados de afastamento frontal, afastamento lateral e afastamento de fundo (Figura 5).

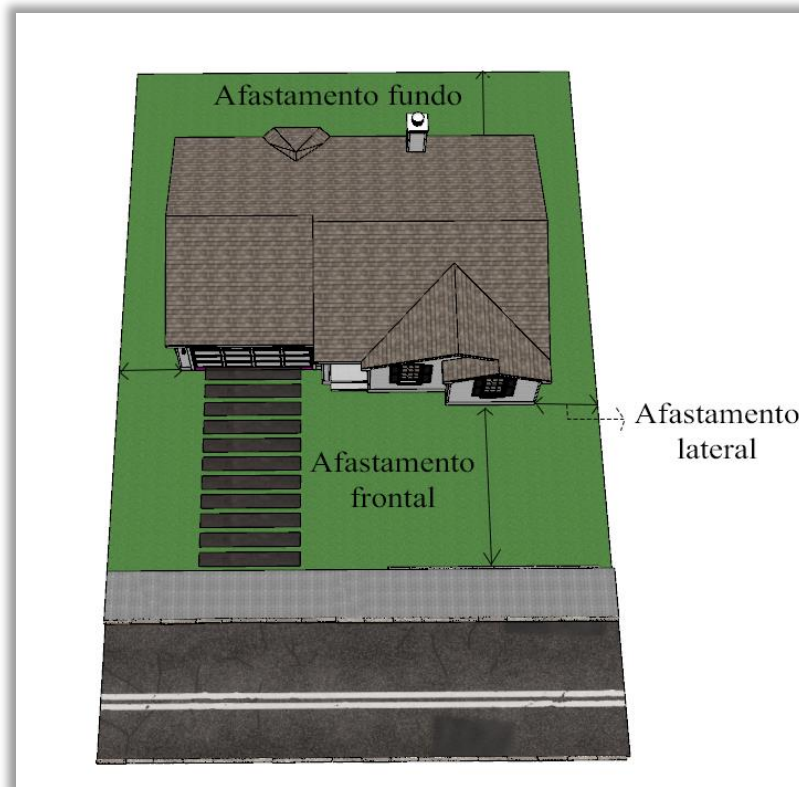


Figura 5 - Representação dos tipos de afastamentos no lote.

Fonte: Autor, 2022.

Para os espaços livres, definidos como ‘afastamentos’, onde não são edificáveis, devendo ser tratados como áreas verde, tem o direito à realização das seguintes obras:

- Muros de arrimo e de vedação dos terrenos, tapumes, cercas divisórias, escadarias e rampas de acesso necessários em função da declividade natural do terreno;
- Estacionamento de veículos, desde que o mesmo seja descoberto e o afastamento frontal tenha no mínimo 5 metros, podendo ainda ser utilizado como área permeável,
- Localizar central de gás, mas que seja de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros.

1.2.5 Área construída

Para a área construída da edificação não é apresentado um tópico sobre ela na legislação, mas é uma informação obrigatória nos projetos, visto que a partir desta informação

muitos tributos são quantificados em base nesta área e ela é apresentada em documentos legais do imóvel.

A área construída difere da área permitida a construir pelo coeficiente de aproveitamento básico não oneroso, visto que área de garagem entra nesta conta e difere da taxa de ocupação visto que não é quantificado os pavimentos nesta taxa, por apenas quantificar a projeção horizontal da edificação, sendo que uma construção com 5 pavimentos alinhados entre si, e uma com 2 pavimentos alinhados sendo das mesmas dimensões que os de 5 pavimentos citado, apresentam uma mesma taxa de ocupação, mas suas áreas construídas seriam diferentes.

Com isso, a área construída é a área que apresenta cobertura, ou seja, um ambiente que apresente piso e cobertura. Mas em relação ao beiral, é definido que a partir de 1,2 m o beiral é contado na área construída, isto para Rio Verde. Outra situação é referente a ambientes que ligam dois pavimentos, exemplo a escada, é quantificado uma vez o espaço ocupado por ela, em casos de sacadas apenas quando forem cobertas com cobertura de 1,20 m acima.

1.3 Código de Obras

O código de obras é um instrumento para dispor as informações das construções, dá as informações complementares mais referentes a parte interna da edificação seja ela de qualquer porte, como por exemplo, as dimensões mínimas dos compartimentos, os tamanhos das esquadrias em relação a área dos compartimentos para garantir as questões de iluminação e ventilação dos espaços e algumas informações sobre os procedimentos que o projeto deve adotar desde a fase da aprovação até a fase da conclusão da obra (RIO VERDE, 1998).

O código de obras não é obrigatório, cabe a cada município estabelecer a sua aplicação ou não, sendo que é um instrumento orientador, que apresenta as informações necessárias no projeto das edificações no município.

O código de obras de Rio Verde é de 1998, mas foram feitas alterações nele, pela lei nº 4.225/2001, lei complementar nº 5.773/2010 e pela lei nº 5.853/2010. Atualmente os processos de licenciamentos estão sendo realizados online, apenas em casos mais específicos de forma física, fato que foi ocasionado devido a pandemia que ocorreu no mundo e o código de obras, não contempla estas informações, mas está em processo de revisão.

No código de obra no capítulo II, seção I aborda sobre uma consulta prévia feita para requerer o alvará de construção, nesta consulta são apresentadas indicação das normas urbanísticas incidentes sobre o lote, como zona de uso, taxa de ocupação, coeficiente de

aproveitamento e recuos mínimos de acordo com a lei de uso e ocupação do solo urbano - zoneamento. Atualmente estas informações podem ser encontradas nas legislações como mostrado anteriormente nas tabelas I e tabela II da lei de uso e ocupação do solo, mas a SUDERV emite uma certidão de forma online que apresentam estas informações, será abordado sobre esta certidão no item 3.1.2, algo que não aborda no código de obras, devido está defasado.

Na seção III do código de obras, são apresentadas instruções para o projeto que deve ser entregue a prefeitura. Nesta seção são apresentadas que o projeto composto, também chamado de projeto legal neste manual, deve conter planta baixa de cada pavimento não repetido, corte longitudinal, corte transversal, planta de cobertura, elevação das fachadas voltadas para vias públicas, planta de situação e planta de localização.

Na seção IX especifica sobre a responsabilidade técnica, onde determina no art. 23 que só poderão ser inscritos na prefeitura, os profissionais registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), atualmente existem o Conselho Regional dos Técnicos Industriais (CFT) e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), que também autorizam profissionais aptos para serem responsáveis técnicos de serviços licenciados na prefeitura, visto que os técnicos apresentam limitação para edificações de até 80 m².

A seção XI aborda sobre os passeios e muros, no §3º do art. 48 determina que nas zonas residenciais os passeios são construídos de acordo os critérios apresentados e o proprietário devem escolher qual irá determinar, atualmente é verificado em um projeto quando é executado em um bairro em que as calçadas já são determinadas são seguidas a mesma largura, visto que é exigido pela instrução normativa n. 001/2021, para calçadas com largura de no mínima 2 metros, deverão conter um plantio de árvore, algo verificado pela SUDERV. Serão abordados, mas informações sobre as exigências olhadas nos passeios públicos, no item 3.2.1.1.

No capítulo V do código são apresentadas as edificações residenciais, onde são abordadas as áreas mínimas para os compartimentos residenciais e os parâmetros utilizados para definir questões de iluminação e ventilação. Estas informações estão contidas na tabela I do código, apresentadas no ANEXO D.

1.4 Outras legislações

Para fim de identificação das legislações municipais, para facilitar a busca estão apresentadas no Quadro 2 a legislação e o número referente a lei.

Quadro 2 - Leis municipais.

Legislação Municipal Rio Verde	Lei nº
Plano Diretor	5.318/2007
Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento	5.478/2008
Código de Obras	3.636/1998
Parcelamento do Solo para fins Urbanos	3.633/1998
Código de Postura	3.635/1998
Código Tributário	5.727/2009
Código Ambiental	5.090/2005

Fonte: Autor, 2022.

A fim de conhecimento da última alteração das leis citadas, estão dispostas nos Quadro 3, Quadro 4, Quadro 5, Quadro 6 e Quadro 7, sendo referente ao código ambiental, código de postura, código tributário, parcelamento do solo para fins urbanos e código de obra, respectivamente.

Quadro 3 - Última atualização no código ambiental.

Código Ambiental (Lei nº 5.090/2005)	
Lei Complementar nº 107/2017	13 de dezembro de 2017

Fonte: Autor, 2022.

Quadro 4 - Última atualização no código de postura.

Código de Postura (Lei nº 3.635/1998)	
Lei Complementar nº 204/2021	16 de junho de 2021

Fonte: Autor, 2022.

Quadro 5 - Última atualização no código tributário.

Código Tributário (Lei nº 5.727/2009)	
Lei Complementar nº 228/2021	04 de novembro de 2021

Fonte: Autor, 2022.

Quadro 6 - Última alteração na lei de parcelamento do solo para fins urbanos.

Parcelamento do Solo para fins Urbanos (Lei nº 3.633/1998)	
Lei Complementar nº 131/2018	05 de julho de 2018

Fonte: Autor, 2022.

Quadro 7 - Última alteração no código de obras.

Última alteração feita até o presente momento, na lei que dispõe do Código de Obras (Lei nº 3.636/1998)	
Lei nº 5.853/2010	24 de novembro de 2010

Fonte: Autor, 2022.

Para o desmembramento de lotes, foram apresentadas alteração na legislação, sendo apresentado no Quadro 8.

Quadro 8 - Informações das leis que dispõem sobre desmembramento de terrenos urbanos.

Dispõe sobre desmembramento de terrenos urbanos	
Lei nº 6.687, de 28 de março de 2017	Revogada pela Lei nº 7.216/2021
Decreto nº 1827, de 12 de junho de 2017	
Lei nº 7.178, de 05 de outubro de 2021	
Lei nº 7.216, de 30 de novembro de 2021	Atual em vigor

Fonte: Autor, 2022.

No Quadro 9 apresenta as leis que alteram a lei de termo de aceite, até o momento.

Quadro 9 - Leis referentes ao termo de aceite

Alteração na lei que dispõe da autorização da concessão do Termo de Aceite (Lei nº 5.407/2008)	
Lei nº 5.794/2010	10 de junho de 2010
Lei nº 6.855/2018	03 de julho de 2018
Lei nº 7.002/2019	24 de setembro de 2019

Fonte: Autor, 2022.

2 CONHECENDO O SISTEMA

Para o entendimento dos processos, neste capítulo será apresentado o sistema utilizado, para a solicitação dos serviços online.

2.1 Acesso ao local das solicitações dos serviços online

Para realizar a solicitação de serviços, na página inicial do site da Prefeitura de Rio Verde - GO <https://www.rioverde.go.gov.br/>, entra em ‘abertura protocolo de serviços’, ilustrado na Figura 6.



Figura 6 - Acesso a abertura de protocolo de serviços

Ao clicar, irá direcionar ao sistema ‘Centi’. Neste sistema são feitas as solicitações de acordo com os departamentos competentes. Identificado por ‘01’ na Figura 7, é a aba que está aberta, de ‘solicitações’. Em ‘02’ identifica o local do preenchimento das solicitações. Em ‘03’ é o local onde se realiza o cadastro no sistema, ou login, caso já tenha cadastro. Este login é necessário para o acompanhamento do andamento dos processos, para realizar as solicitações, não é necessário fazer o login.

Figura 7 - Sistema Centi, aba solicitações

2.2 Conhecendo a aba de solicitações

A primeira parte da solicitação do serviço, é selecionar o ‘Departamento’ responsável pelo serviço. Para isso, basta clicar na setinha identificado por ‘01’ na Figura 8, e aparecerão as opções de departamentos.

Figura 8 - Seleção de departamento

Ao selecionar SUDERV em ‘Departamento’, no canto direito do campo ‘Assunto’, ao clicar no espaço identificado em ‘01’ na Figura 9 são apresentadas as opções de documentos emitidos pelo departamento, em ‘02’ ao rolar a barra de rolagem para baixo, são mostrados todos os documentos (ou serviços), caso não se conheça os possíveis documentos emitidos pelo departamento. Em ‘03’ pode ser digitado o nome do documento para facilitar a busca.

Inicio > Solicitações Diversas

Departamento: SUDERV

Assunto: [dropdown menu]

Descrição: [text area]

Anônimo: Não Sim

Nome: [text field]

Telefone: [text field]

Solicitante: [text field]

E-mail Solicitante: [text field]

CPF/CNPJ: [text field]

Resposta por: E-MAIL

CPF/CNPJ Solicitante: [text field]

Telefone Solicitante: [text field]

Mostrar opções

01

02

03

Figura 9 - Opções de assunto, após selecionar o departamento 'SUDERV'

Ao identificar o 'departamento' e o 'assunto', deve-se preencher as demais informações necessárias. Para o campo 'Descrição' são apresentadas, no canto superior direito da Figura 10, as instruções do que se preencher neste campo, como outras observações ao depender do documento solicitado. De modo geral são preenchidos em 'Descrição' o endereço da obra em que está precisando da licença solicitada ou alguma documentação, e a identificação do código do imóvel, que é o código cadastral do imóvel (CCI) perante a SEFAZ.

Inicio > Solicitações Diversas

Departamento: SUDERV

Assunto: CERTIDÃO DE OCUPAÇÃO DO SOLO - HABITAÇÃO GEMINADA

Descrição: [text area]

Anônimo: Não Sim

Código do Imóvel: [text field] 🔍

Nome: [text field]

Telefone: [text field]

Solicitante/Requerente: [text field]

CPF/CNPJ: [text field]

E-mail: [text field]

Resposta por: E-MAIL

CPF/CNPJ Solicitante: [text field]

*ATENÇÃO: É OBRIGATÓRIO INFORMAR (RUA, QUADRA, LOTE, BAIRRO E O CÓDIGO DO IMÓVEL) NO CAMPO ABAIXO (DESCRIÇÃO). OBS: QUANDO NO ENDEREÇO FOR SETOR "CENTRAL", ANEXAR AOS DOCUMENTOS ABAIXO O "CROQUI" DE LOCALIZAÇÃO DO LOTE.

Figura 10 - Preenchimento do campo descrição

Abaixo de descrição em ‘código do imóvel’ mostrado na Figura 11, é preenchido com o número do CCI do imóvel que será descrito como encontrar este número do imóvel no item 3.1.1.

The image shows a web form titled 'Início > Solicitações Diversas'. The form is divided into several sections:

- Departamento:** A dropdown menu with 'SUDERV' selected.
- Assunto:** A dropdown menu with 'ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO (RESIDENCIAL)' selected.
- Descrição:** A large text input field.
- Anônimo:** Radio buttons for 'Não' (selected) and 'Sim'.
- Código do Imóvel:** A text input field with a magnifying glass icon, highlighted by a red dashed box.
- Responsável da Obra:** A text input field.
- Tipo Registro:** A dropdown menu with 'CREA' selected.
- Nr. Registro:** A text input field.
- CPF/CNPJ:** A text input field.
- Relacionar Protocolo:** Radio buttons for 'Não' (selected) and 'Sim'.
- ESCRITURA/ CONTRATO DE COMPRA E VENDA/ CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR (ASS. RECONHECIDAS)*:** A button labeled 'Escolher arquivo' and the text 'Nenhum ar...lvo escolhido'.
- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL*:** A button labeled 'Escolher arquivo' and the text 'Nenhum ar...lvo escolhido'.
- DECLARAÇÃO DO PROFISSIONAL COM ASSINATURA REC. EM CARTÓRIO*:** A button labeled 'Escolher arquivo' and the text 'Nenhum ar...lvo escolhido'.
- CND DO PROFISSIONAL + COMPROVANTE DE PAG. ISS AVULSO (QUANDO PROF. FOR DE FORA DO MUNICÍPIO)*:** A button labeled 'Escolher arquivo' and the text 'Nenhum ar...lvo escolhido'.

At the top right, there is a note: '*ATENÇÃO: É OBRIGATÓRIO INFORMAR (RUA, QUADRA, LOTE, BAIRRO E O CÓDIGO DO IMÓVEL) NO CAMPO ABAIXO (DESCRIÇÃO). *OBS: ENCONTRA-SE O CÓDIGO DO IMÓVEL NA CERTIDÃO NEGATIVA COM O NOME (COD. IMÓVEL) ABAIXO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL.'

Figura 11 - Local para o preenchimento com o código do imóvel, o CCI.

As solicitações dos serviços podem ser feitas de forma anônima, ou não. Quando é feita de forma anônima, significa que apenas o profissional responsável será identificado e apenas o mesmo poderá acompanhar o andamento do processo (Figura 12).

Início > Solicitações Diversas

Departamento: SUDERV Assunto: ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO (RESIDENCIAL) *ATENÇÃO: É OBRIGATÓRIO INFORMAR (RUA, QUADRA, LOTE, BAIRRO E O CÓDIGO DO IMÓVEL) NO CAMPO ABAIXO (DESCRIÇÃO). *OBS: ENCONTRA-SE O CÓDIGO DO IMÓVEL NA CERTIDÃO NEGATIVA COM O NOME (COD. IMÓVEL) ABAIXO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL.

Descrição

Anônimo: Não Sim Código do Imóvel:

Responsável da Obra: Tipo Registro: CREA Nr. Registro: CPF/CNPJ:

Relacionar Protocolo: Não Sim

ESCRITURA/ CONTRATO DE COMPRA E VENDA/ CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR (ASS. RECONHECIDAS)*
 Nenhum ar...lvo escolhido

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL*
 Nenhum ar...lvo escolhido

DECLARAÇÃO DO PROFISSIONAL COM ASSINATURA REC. EM CARTÓRIO*
 Nenhum ar...lvo escolhido

CND DO PROFISSIONAL + COMPROVANTE DE PAG. ISS AVULSO (QUANDO PROF. FOR DE FORA DO MUNICÍPIO)*
 Nenhum ar...lvo escolhido

Figura 12 - Caso de solicitação anônima, apenas os dados do profissional são pedidos.

Quando em ‘anônimo’ se seleciona ‘não’, são exibidos espaços para o preenchimento de dados de mais duas pessoas, que poderão acompanhar o andamento do processo.

Abaixo do campo de anônimo, aparecem os campos, no identificado por ‘02’ na Figura 13, são preenchidos o nome, CPF, telefone, e-mail e é possível selecionar a forma de receber as notificações, geralmente utilizado para preencher dados do proprietário da obra. Abaixo são preenchidos os dados de quem está realizando a solicitação. E como no outro caso, é obrigatório ter um profissional responsável, sendo preenchido os dados deste, como nome, tipo de registro, número do registro profissional e o CPF ou CNPJ.

The image shows a web form for a service request. At the top, there are dropdown menus for 'Departamento' (set to 'SUDERV') and 'Assunto' (set to 'CERTIDÃO DE OCUPAÇÃO DO SOLO - HABITAÇÃO GEMII'). A warning message states: '*ATENÇÃO: É OBRIGATÓRIO INFORMAR (RUA, QUADRA, LOTE, BAIRRO E O CÓDIGO DO IMÓVEL) NO CAMPO ABAIXO (DESCRIÇÃO). OBS: QUANDO NO ENDEREÇO FOR SETOR "CENTRAL", ANEXAR AOS DOCUMENTOS ABAIXO O "CROQUI" DE LOCALIZAÇÃO DO LOTE.*'

The form fields are as follows:

- Descrição:** A large text area for the request details. A red arrow labeled '01' points to this field.
- Anônimo:** Radio buttons for 'Não' (selected) and 'Sim'.
- Código do Imóvel:** A search field with a magnifying glass icon. A red arrow labeled '02' points to this field.
- Nome:** Text field for the requester's name.
- CPF/CNPJ:** Text field for the requester's identification number.
- Telefone:** Text field for the requester's phone number.
- E-mail:** Text field for the requester's email address.
- Resposta por:** Dropdown menu for the response method, currently set to 'E-MAIL'.
- Solicitante/Requerente:** Text field for the applicant's name.
- CPF/CNPJ Solicitante:** Text field for the applicant's identification number.
- E-mail Solicitante:** Text field for the applicant's email address.
- Telefone Solicitante:** Text field for the applicant's phone number.
- Responsável da Obra:** Text field for the project manager's name.
- Tipo Registro:** Dropdown menu for the registration type, currently set to 'CREA'.
- Nr. Registro:** Text field for the registration number.
- CPF/CNPJ:** Text field for the registration holder's identification number.
- Relacionar Protocolo:** Radio buttons for 'Não' (selected) and 'Sim'.

Red arrows labeled '01', '02', and '03' highlight the 'Descrição', 'Código do Imóvel', and 'Relacionar Protocolo' fields, respectively.

Figura 13 - Para solicitação com identificação das pessoas envolvidas na solicitação do serviço

Em 'relacionar protocolo' em '01' na Figura 14, é utilizado quando já foi feita uma solicitação de um serviço, e houve exigência, sendo necessário apresentação de documentação corrigida, relacionando o processo aberto, para anexar a correção pedida, com o protocolo do processo que houve a exigência.

Abaixo de 'relacionar protocolo', são identificados os documentos pedidos '02' para cada serviço solicitado, para exemplificar, em 'assunto' foi selecionado 'termo de habite-se residencial', são apresentados os documentos pedidos '02', que devem ser adicionados para a solicitação do termo de habite-se. Além disso, para finalizar a solicitação, deve ser marcado 'não sou robô' e finaliza a solicitação em 'enviar'. Assim é criado um protocolo do serviço, que irá constar nas contas cadastradas, a partir dos CPF's que foram preenchidos no requerimento padrão.

Departamento: SUDERV Assunto: TERMO DE HABITE-SE (RESIDENCIAL) *ATENÇÃO: É OBRIGATÓRIO INFORMAR (RUA, QUADRA, LOTE, BAIRRO, TELEFONE/CELULAR E O CÓDIGO DO IMÓVEL) NO CAMPO ABAIXO (DESCRIÇÃO). *OBS: ENCONTRA-SE O CÓDIGO DO IMÓVEL NA CERTIDÃO NEGATIVA COM O NOME (COD. IMÓVEL) ABAIXO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL.

Descrição

Anônimo: Não Sim Código do Imóvel

Responsável da Obra Tipo Registro: CREA Nr. Registro CPF/CNPJ

Relacionar Protocolo: Não Sim (01)

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL* (02)
 Escolher arquivo Nenhum ar...ivo escolhido
 ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO*
 Escolher arquivo Nenhum ar...ivo escolhido
 ESCRITURA/CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR OU CONTRATO DE COMPRA E VENDA (CASO HAJA TROCA DE PROP.)
 Escolher arquivo Nenhum ar...ivo escolhido
 CERCON (EM CASO DE HABITAÇÃO COLETIVA PROVENIENTE DE ALVARÁ FÍSICO)
 Escolher arquivo Nenhum ar...ivo escolhido

reCAPTCHA (03)
 Não sou um robô

Enviar (04)

Figura 14 - Identificação do local em que se anexa os documentos pedidos em uma solicitação de serviço.

2.3 Cadastro no Sistema Centi

Para realizar o cadastro, basta clicar em '01' como indicado na Figura 15. Abrirá uma página e como indicado em '02' selecione 'cadastre-se'. Após selecionar 'cadastre-se', são preenchidos para o cadastro os seus dados, o seu nome, e-mail, CPF, data de nascimento e telefone. Por fim, tudo preenchido em '03' será feito o cadastro. O sistema irá enviar uma mensagem de texto com a senha de acesso, no telefone adicionado no cadastro.

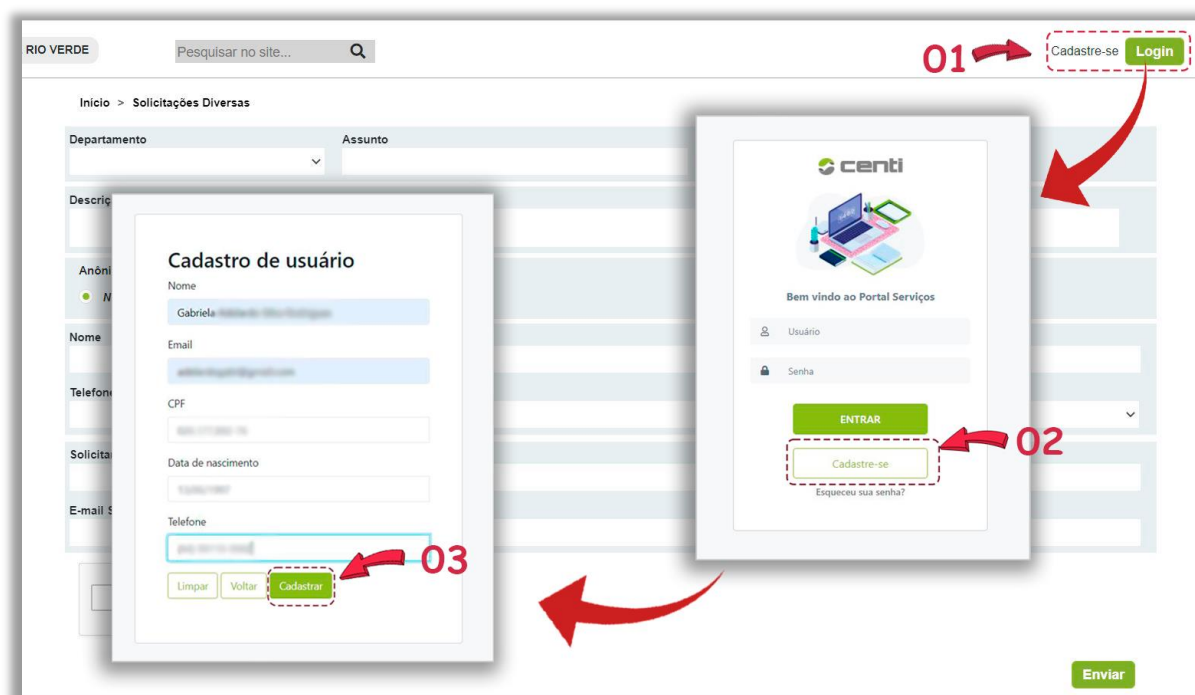


Figura 15 - Realização do cadastro.

Ao receber a senha, basta acessar o login, com o e-mail utilizado no cadastro e a senha enviada pelo sistema. Para alterar a senha, com o acesso a conta criada, nos três pontinhos indicado em '01' na Figura 16, na opção 'trocar senha' '02', pode ser alterada a senha e para confirmar basta clicar em 'alterar' após digitar a nova senha.



Figura 16 - Troca de senha da conta

2.4 Andamento dos Serviços Solicitados

Para acompanhar o andamento dos serviços solicitados, após acessar a conta, em 'contribuinte', indicado em '01' na Figura 17 e basta clicar em 'processos' indicado por '02' são encontradas todas as solicitações, como ilustrado em '03'.

Protocolo	Interessado	Solicitante	Descrição
117046/2021	FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	PROTOCOLO: 117046/2021
118176/2021	FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	DESARQUIVAMENTO ENDEREÇO: RUA TALMA FERREI...
118980/2021	FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	ENDEREÇO: RUA TALMA FERREI, QD 05, LT 11/14, NR. 1...
117046/2021	FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	TERMO DE ACEITE E REFORMA E AMPLIAÇÃO ENDER...
117046/2021	FABIO CARMO ESTRELA DE SOUSA	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	Ocupação do solo nº do processo: 118176/2021
118176/2021	CELO JOAO HENRIQUE	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº DO PROCESSO: 118176/...
118980/2021	FABIO CARMO ESTRELA DE SOUSA	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	CERTIDÃO DE OCUPAÇÃO DO SOLO ENDEREÇO: RUA...
118176/2021	FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	TERMO DE ACEITE E REFORMA E AMPLIAÇÃO END. O...
118176/2021	BARBARA APARECIDA DE PALHA	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	TERMO DE ACEITE RESIDENCIAL Nº DO PROCESSO: 1...
118176/2021	CELO JOAO HENRIQUE	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL ENDEREÇO: ...

Figura 17 - Aba de acompanhamento dos serviços solicitados

As solicitações aparecem em listas, sendo identificado em colunas o ‘protocolo’, proprietário ‘interessado’, ‘solicitante’ e a ‘descrição’ do serviço solicitado.

Para consultar o andamento da solicitação clica em ‘i’ ‘01’ e para consultar os documentos anexados na solicitar clica na folha identificado por ‘02’ na Figura 18.

Protocolo	Interessado	Solicitante	Descrição
117046/2021	FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	PROTOCOLO: 117046/2021
118176/2021	FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	DESARQUIVAMENTO ENDEREÇO: RUA TALMA FERREI...
118980/2021	FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	ENDEREÇO: RUA TALMA FERREI, QD 05, LT 11/14, NR. 1...
117046/2021	FERNANDO HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	TERMO DE ACEITE E REFORMA E AMPLIAÇÃO ENDER...
117046/2021	FABIO CARMO ESTRELA DE SOUSA	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	Ocupação do solo nº do processo: 118176/2021
118176/2021	CELO JOAO HENRIQUE	MUNICÍPIO DE PALHA SECA	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº DO PROCESSO: 118176/...

Figura 18 - Consulta pelo andamento do processo e documentos anexados

No ícone ‘i’ ‘01’ na Figura 19, são apresentadas as chamadas ‘regularidades’, onde é feita a consulta do processo. Em ‘03’ em ‘observação’, aparece se houve exigência, ou aprovação ou indeferimento. Em ‘02’ a situação, se foi aprovado, reprovado ou analisado com exigência. Em ‘04’ são anexados os relatórios com as informações analisadas.

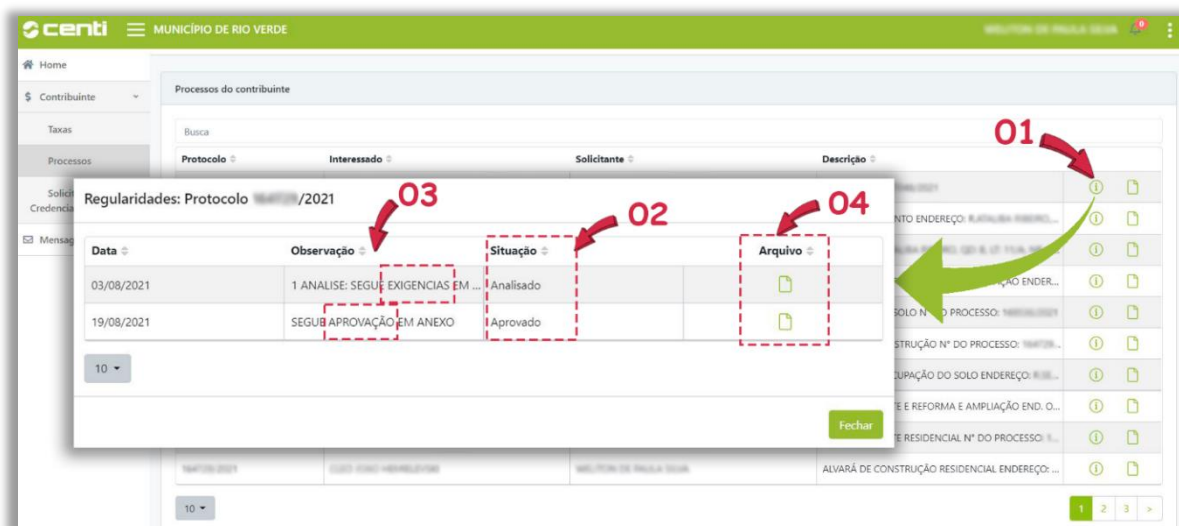


Figura 19 - Movimentação de processo indicada nas regularidades.

Para a SUDERV, o termo utilizado na análise de projetos, quando se diz ‘exigências’, está se referindo a algum erro, que pode ser corrigido, como por exemplo, a falta de cotas no projeto arquitetônico, como outras informações complementares. Indeferido é quando na solicitação faltou um documento ou foi preenchido o requerimento padrão errado, neste caso precisa ser aberto um novo processo, ou seja, um novo protocolo.

No arquivo do lado do ‘i’, identificado por ‘01’ na Figura 20, são encontrados os arquivos anexados na solicitação do serviço pelo solicitante e também é o local que são anexados pelos prestadores do serviço os documentos solicitados como também os boletos com as taxas. Em ‘02’ são apresentadas as identificações do documento, em ‘03’ pode ser baixado o documento correspondente a descrição, em ‘04’ é o local que identifica quando existem mais páginas com documentos anexados.

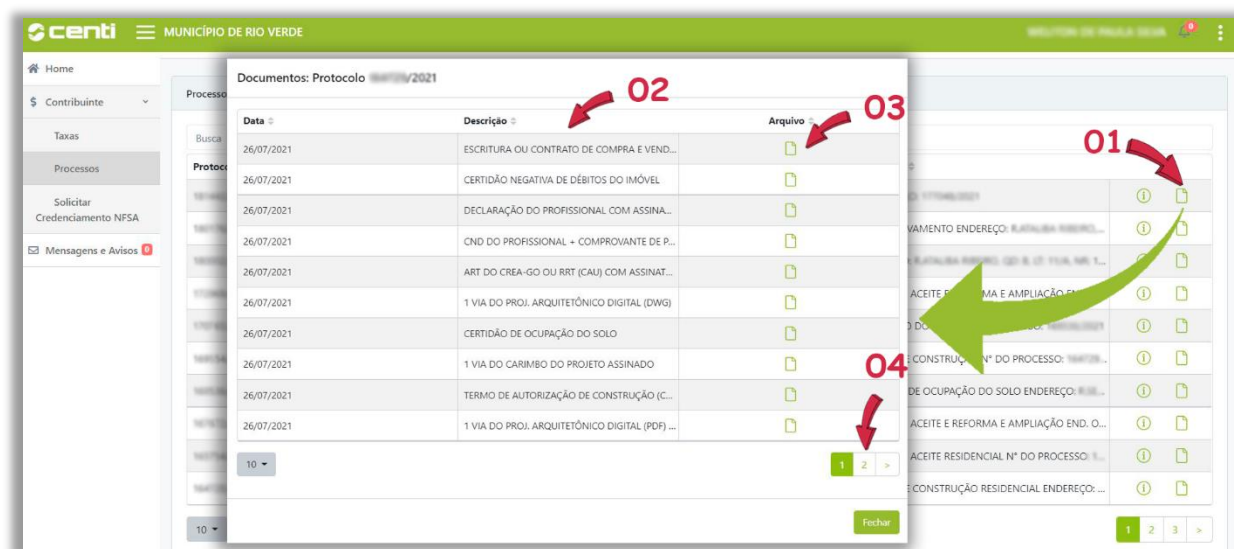


Figura 20 - Documentos anexados no processo solicitado.

2.5 Para anexar documentos corrigidos

Para anexar os documentos corrigidos, é necessário o protocolo e ano do processo em que foi pedida a correção dos documentos, e será aberto uma solicitação de serviço, no site inicial da prefeitura em ‘abertura de protocolo de serviço’ (Figura 21).



Figura 21 Abertura de protocolo de serviços

Em ‘departamento’ seleciona ‘SUDERV’ e em ‘assunto’ deve ser selecionado a apresentação de documentos corrigidos e/ou complementares, e deve ser identificado o serviço em que foi pedido a correção, como exemplo, alvará, termo de aceite, entre outros. Em ‘descrição’ deve ser preenchido com o número do protocolo, do processo solicitado que houve exigência de correção de documento. Em código do imóvel o CCI do imóvel, presente na CND. São preenchidas as demais informações, como o nome, CPF, e-mail, telefone, do proprietário, após são preenchidos os dados do solicitante, nome, CPF, e-mail e telefone. Os

dados do responsável técnico, nome, o tipo do registro, o número do registro profissional e o CPF. Em ‘relacionar protocolo’ deve ser selecionado a opção ‘SIM’ e no campo ‘protocolo/ano’ preencher o número e ano do protocolo que foi exigido a correção.

Início > Solicitações Diversas

Departamento: SUDERV

Assunto: [Red dashed box] -> INFORMAR O NÚMERO DO PROCESSO PRINCIPAL NO CAMPO "DESCRIÇÃO". -> ATENÇÃO: É OBRIGATORIO VINCULAR TAMBÉM O PROCESSO PRINCIPAL NO CAMPO "RELACIONAR PROTOCOLO"

Descrição: [Red dashed box]

Anônimo: Não Sim

Nome: [Red dashed box]

Telefone: [Red dashed box]

Solicitante/Requerente: [Red dashed box]

E-mail Solicitante: [Red dashed box]

Telefone Solicitante: [Red dashed box]

Responsável da Obra: [Red dashed box]

Tipo Registro: CREA

Nr. Registro: [Red dashed box]

CPF/CNPJ: [Red dashed box]

Relacionar Protocolo: Não Sim


Protocolo/Ano: [Red dashed box]

Código do Imóvel:

- APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS CORRIGIDOS E/OU COMPLEMENTARES - ALVARÁ
- APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS CORRIGIDOS E/OU COMPLEMENTARES - CERT. DE OCUP.
- APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS CORRIGIDOS E/OU COMPLEMENTARES - TERMO DE ACEITE
- APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS CORRIGIDOS E/OU COMPLEMENTARES - TERMO DE HABITE-SE
- APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS CORRIGIDOS E/OU COMPLEMENTARES - DESMEMB. E REMEMB.
- APRESENTAÇÃO DE DOC. CORRIGIDOS E/OU COMPLEMENTARES - ALVARÁ MICRORREFORMA
- APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS CORRIGIDOS E/OU COMPLEMENTARES - ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO
- APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS CORRIGIDOS E/OU COMPLEMENTARES - TERMO DE CONCLUSÃO DE REFORMA

Figura 22 - Anexo a documentos corrigidos

Após o preenchimento do requerimento padrão, são disponíveis espaços identificados por ‘documento (1)’, ‘documento (2)’, identificados na Figura 23, são para anexarem os documentos corrigidos. Com o anexo feito do documento corrigido, seleciona ‘não sou robô’ e clica em ‘enviar’, assim é feito para a correção dos documentos.

Relacionar Protocolo Protocolo/Ano 

Não Sim

DOCUMENTO (1)
 Nenhum ar...ivo escolhido

DOCUMENTO (2)
 Nenhum ar...ivo escolhido

DOCUMENTO (3)
 Nenhum ar...ivo escolhido

DOCUMENTO (4)
 Nenhum ar...ivo escolhido

DOCUMENTO (5)
 Nenhum ar...ivo escolhido

DOCUMENTO (6)
 Nenhum ar...ivo escolhido

DOCUMENTO (7)
 Nenhum ar...ivo escolhido

DOCUMENTO (8)
 Nenhum ar...ivo escolhido


Não sou um robô  reCAPTCHA
Privacidade - Termos

Figura 23 - Local de anexo a documentos corrigidos

3 LICENÇAS

Neste capítulo serão apresentados como solicitar o alvará de licença para construção (residencial), o termo de habite-se (residencial), o desmembramento de lote e termo de aceite (residencial).

Antes de abordar sobre as licenças serão apresentados como obter os documentos emitidos online no site da prefeitura, que são pedidos na solicitação das licenças,

3.1 Documentos emitidos online no site da prefeitura necessários para a solicitação das licenças

Serão apresentados neste item os documentos que são solicitados online no sistema, que são necessários para as solicitações das licenças.

3.1.1 Certidão Negativa de Débitos e Código de Imóvel

A Certidão Negativa de Débitos é um dos documentos pedidos, sendo necessário ser emitida a do profissional e a do imóvel. De forma online, gratuitamente pode ser emitida pelo seguinte link (<http://servidor.rioverde.go.gov.br/servicos/certidaonegativa>).

O departamento responsável por emitir esta certidão é a Secretária da Fazenda de Rio Verde (SEFAZ). Ao acessar o link mencionado anteriormente, aparecerá a seguinte página (Figura 24).

Início > Serviços > Certidão Negativa

Emitir Certidão

Por imóvel

Por contribuinte

Por imóvel

Código do Imóvel

Não sou um robô

reCAPTCHA

Privacidade · Termos

Figura 24 - Demonstração de solicitação de CND.

Em ‘Emitir Certidão’ seleciona a opção por contribuinte ou por imóvel. Para contribuinte preenche com o CPF ou CNPJ e para imóvel utiliza o código do imóvel, que é o

Código de Cadastro de Imóvel (CCI) e no canto direito da página, clica em emitir e a CND será emitida na hora.

O CCI é o número do cadastro do imóvel pela SEFAZ, está presente no carnê de IPTU/ITU, mas quando não se tem essa informação de CCI, no site da prefeitura em ‘extrato imóvel - IPTU - emissão de débitos’ como mostrado na Figura 25, é possível acessar outra página, que disponibiliza também a emissão da CND, como também se informar do CCI do imóvel.



Figura 25 - Local de acesso a extrato do imóvel, IPTU e emissão de débitos.

Após acessar a aba ilustrada anteriormente, são apresentados campos para se preencher as informações. Em ‘tipo’ indicado por ‘01’ na Figura 26, seleciona se ‘urbana’ ou ‘rural’, em ‘02’ indica onde deve ser preenchido o nome do proprietário, sendo pessoa física ou jurídica e no campo indicado como ‘03’, o CPF ou CNPJ, no campo ‘4’ é preenchido com a inscrição do imóvel no município, mas não tendo essa informação, não é problema, visto que a busca é realizada apenas com o nome e o CPF do proprietário ou CNPJ. Logo para realizar a consulta é só clicar em ‘consultar’, indicado por ‘05’.

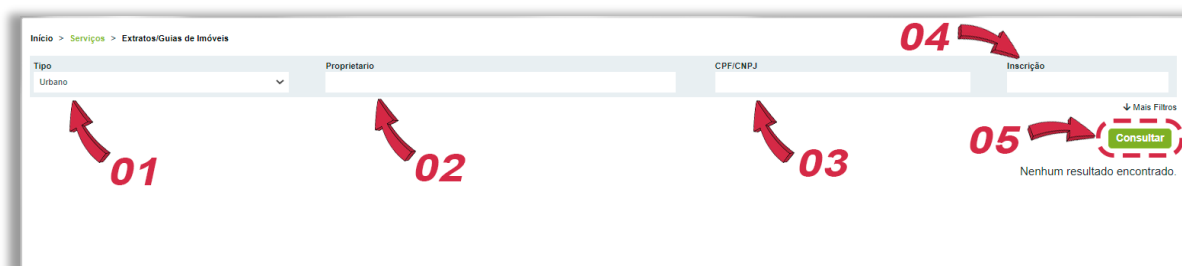


Figura 26 - Preenchimento de dados para informações dos imóveis do proprietário.

Após consultar, aparecem todos os imóveis no nome do proprietário como mostrado na Figura 27. O número do CCI é apresentado na coluna ‘imóvel’ indicado na Figura 27 por

‘02’, sendo diferenciados os imóveis pelos endereços, que é indicado o local no ‘01’ na Figura 27. Além disso, no ‘03’ indicado na Figura 27, é o local onde se emite a CND do imóvel.

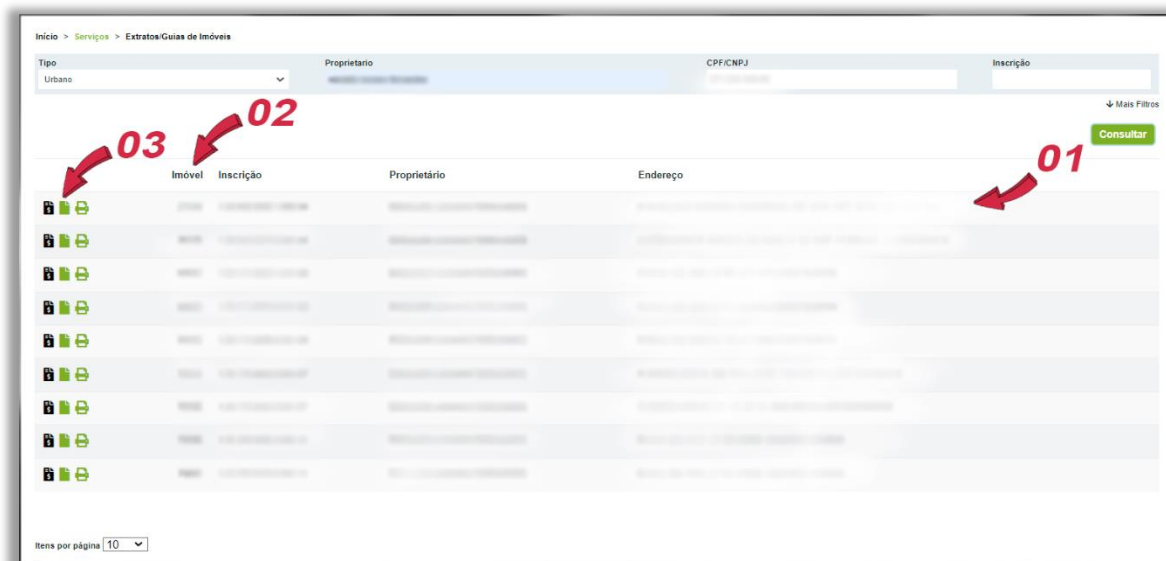
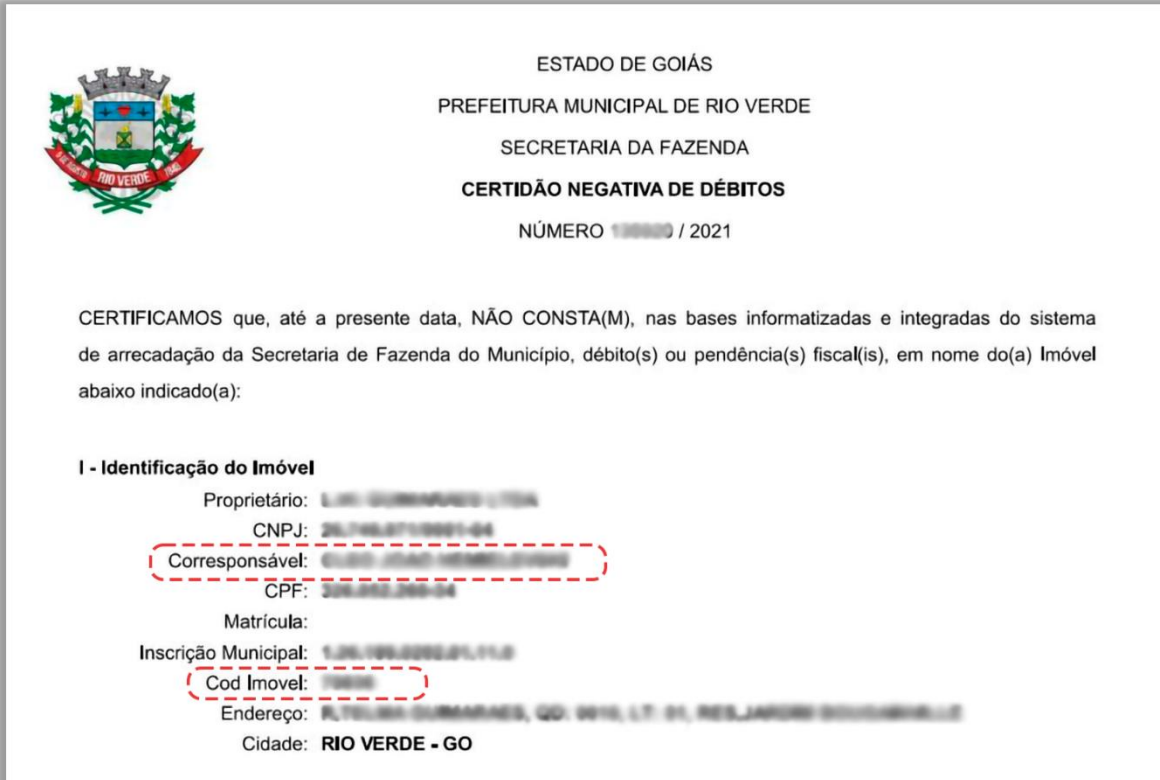


Figura 27 - Identificação das informações ao consultar os imóveis.

Em caso do requerente ao alvará não for o proprietário, quando emitir a CND do imóvel, deve constar como ‘corresponsável’ o nome do requerente, visto que esta situação acontece quando o comprador ainda não realizou o total pagamento do imóvel, para assim lavrar a escritura pública e registrar no CRI, para constar como proprietário do imóvel.

Com isso, quando o nome do requerente não está constando na CND como ‘corresponsável’, é preciso comparecer a SEFAZ, com o contrato de compra e venda para ser feita a inclusão desta informação, em caso de outras dúvidas referentes a CND podem ser esclarecidas pelo telefone (64) 3624 - 2400. Na Figura 28 para exemplificar, está apresentado um recorte de uma certidão negativa de débitos de um imóvel, emitidos pelo sistema, em que apresenta um ‘corresponsável’.



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO VERDE
SECRETARIA DA FAZENDA
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS
NÚMERO 13880 / 2021

CERTIFICAMOS que, até a presente data, NÃO CONSTA(M), nas bases informatizadas e integradas do sistema de arrecadação da Secretaria de Fazenda do Município, débito(s) ou pendência(s) fiscal(is), em nome do(a) Imóvel abaixo indicado(a):

I - Identificação do Imóvel

Proprietário: LUIZ GUIMARÃES LIMA
CNPJ: 26.746.071/0001-04
Corresponsável: ELIENE APARECIDA FERREIRA
CPF: 326.490.266-04
Matrícula:
Inscrição Municipal: 1.261.709.0002.01.11.0
Cod Imóvel: 10000
Endereço: R. TELLEZI GUIMARÃES, QD: 9916, LT: 01, RES. JARDIM SOLELHINHA
Cidade: **RIO VERDE - GO**

Figura 28 - Recorte de uma CND para exemplificar, quando tem um corresponsável pelo imóvel.

A CND averigua a situação atual do imóvel, como também da pessoa física ou jurídica, em relação a débitos com o município. Em casos de ‘Certidão Positiva de Débitos’, é necessário o quite destes débitos para realizar os processos na SUDERV, outra situação é quando o documento emitido sai constando ‘Certidão Positiva com Efeito Negativo’ (CPEN), neste caso são aceitos, mas para desmembramento é um caso que não é aceito. CPEN está situação possui diferentes interpretações, mas significa que tem débitos parcelados com a SEFAZ, entretanto em relação ao mês referido está quitado, mas que possui parcelas futuras.

3.1.2 Certidão de Ocupação do Solo

A Certidão de Ocupação do Solo é um documento, onde são apresentadas as informações, como os parâmetros urbanísticos e a zona do município, para o endereço solicitado. Esta certidão é pedida quando é feita uma solicitação de alvará de construção ou de reforma de ampliação, geralmente para serviços que interferem na ocupação do solo. No ANEXO E está disponível um exemplo de certidão de ocupação do solo emitida pela SUDERV.

No link <http://servicos.rioverde.go.gov.br/solicitacoes>, é acessado o local das solicitações de serviços. Com isso, para solicitar está certidão no campo ‘departamento’ seleciona a opção SUDERV, e no campo ‘assunto’ pode ser digitado ‘Certidão de Ocupação do Solo’, ilustrado na Figura 29. A solicitação deste documento é separada por categoria e tipo, pois apresentam diferentes documentos a serem anexados. Para a categoria residencial, são separados em habitação unifamiliar, geminadas, seriada e coletiva.

Início > Solicitações Diversas

Departamento: SUDERV

Assunto: CERTIDÃO DE OCUPAÇÃO DO SOLO - HABITAÇÃO SERIA

*ATENÇÃO: É OBRIGATÓRIO INFORMAR (RUA, QUADRA, LOTE, BAIRRO E O CÓDIGO DO IMÓVEL) NO CAMPO ABAIXO (DESCRIÇÃO). OBS: QUANDO NO ENDEREÇO FOR SETOR "CENTRAL", ANEXAR AOS DOCUMENTOS ABAIXO O "CROQUI" DE LOCALIZAÇÃO DO LOTE.

Descrição

Anônimo: Não Sim

Código do Imóvel

Responsável da Obra

Tipo Registro: CREA

Nr. Registro

CPF/CNPJ

Relacionar Protocolo: Não Sim

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL*

Escolher arquivo Nenhum arquivo escolhido

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Escolher arquivo Nenhum arquivo escolhido

Não sou um robô

reCAPTCHA Privacidade - Termos

Enviar

Figura 29 - Solicitação de certidão de ocupação do solo.

Para as habitações unifamiliares, geminadas e seriadas, os documentos necessários para a solicitação são os mesmos, identificados na Figura 29. É preenchido o requerimento padrão, em ‘descrição’ preenche com o endereço completo e o CCI do imóvel, em anônimo pode ser selecionado ‘sim’, sendo opcional. Em ‘código do imóvel’ o número do CCI. Abaixo em ‘responsável da obra’ as informações do profissional. Em ‘relacionar protocolo’ a opção selecionada é ‘não’. Em seguida, pede-se para anexar a CND do imóvel e o croqui de localização quando o endereço for no setor central. Se o endereço não for no setor central, após tudo preenchido e anexado a CND do imóvel é só clicar em enviar e finalizada a solicitação.

Para o entendimento, o croqui de localização, é um desenho que mostra a localização do lote na cidade, identificando a quadra que o lote está situado, mostrando as ruas

confrontantes, número do lote, dos lotes vizinhos e destacando com hachura o lote que deseja a certidão, dos demais lotes.

Para solicitação de certidão de ocupação para a habitação coletiva, além de certidão negativa de débitos do imóvel, croqui de localização quando localizado no centro, é pedido também a prévia de localização emitida pela Secretária Municipal do Meio Ambiente (SEMMA).

3.1.3 Prévia de Localização (SEMMA)

Este documento é emitido pela SEMMA, onde identifica a zona e os usos permitidos para o endereço solicitado, tem um exemplo deste documento no ANEXO L.

Para solicitar a prévia de localização, é pedido que envie um e-mail para solicitar o requerimento padrão, recepçãomeioambiente@rioverde.go.gov.br, para depois realizar no sistema a solicitação da prévia de localização. No e-mail deve ser pedido o requerimento de prévia de localização, este requerimento está disponível no ANEXO M. Após conseguir este documento, é preenchido as informações nele pedidas.

No sistema da prefeitura, em solicitação de serviços, ilustrado na Figura 30, em ‘departamento’ é selecionado ‘meio ambiente’ e em ‘assunto’ seleciona ‘prévia de localização (SEMMA)’. Em ‘descrição’ deve ser preenchido descrevendo se o documento solicitado é para construção, reforma ou instalação. Deve ser preenchido o nome do proprietário e os seus dados, os dados do solicitante e para este caso não é pedido os dados de um responsável técnico.

Figura 30 - Preenchimento para solicitação de prévia de localização na SEMMA.

Após tudo preenchido os documentos pedidos a serem anexados, são CND do imóvel ou extrato, o requerimento padrão da SEMMA e o croqui de localização, que pode ser um print do endereço no google maps (Figura 31).

Figura 31 - Documentos a serem anexados para solicitar a prévia de localização (SEMMA).

Assim que tudo preenchido, seleciona 'não sou robô' e clica em 'enviar'. Após 2 dias o documento está disponível para ser baixado.

3.2 Alvará de licença para construção

O alvará de licença para construção, é um documento exigido pela prefeitura, que dá a liberação para iniciar uma construção, sendo exigido um projeto arquitetônico em que são

identificados os cumprimentos dos parâmetros urbanísticos do município, como outras legislações. A construção sem este documento, pode ser multada e embargada (interrompida). É considerado uma construção iniciada, desde que sua fundação esteja totalmente construída, inclusive os baldrames.

3.2.1 Projeto Legal

O projeto legal é o projeto arquitetônico enviado para a prefeitura, composto por planta baixa, cortes, fachadas, planta de situação, planta de cobertura e planta de localização.

Para a prefeitura de Rio Verde, está definido no Código de Obras a apresentação de planta baixa para cada pavimento não repetido, corte transversal, corte longitudinal, planta de cobertura, planta de localização que pode ser feita junto com a planta de cobertura, sendo chamada de planta de cobertura/implantação, fachadas voltadas para o logradouro público e planta de situação que fica situada no carimbo.

Para o entendimento deste projeto no ANEXO F está disponível um projeto legal aprovado pela prefeitura de Rio Verde - GO.

3.2.1.1 Planta Baixa

A planta baixa é uma representação gráfica de uma vista superior de um plano de corte horizontal imaginário de uma edificação, neste desenho será representado todas as divisões dos espaços da edificação, que são vistos a partir do plano seccionado a uma altura aproximada de 1,50 m. Para se entender na Figura 32, tem uma representação de uma planta baixa.

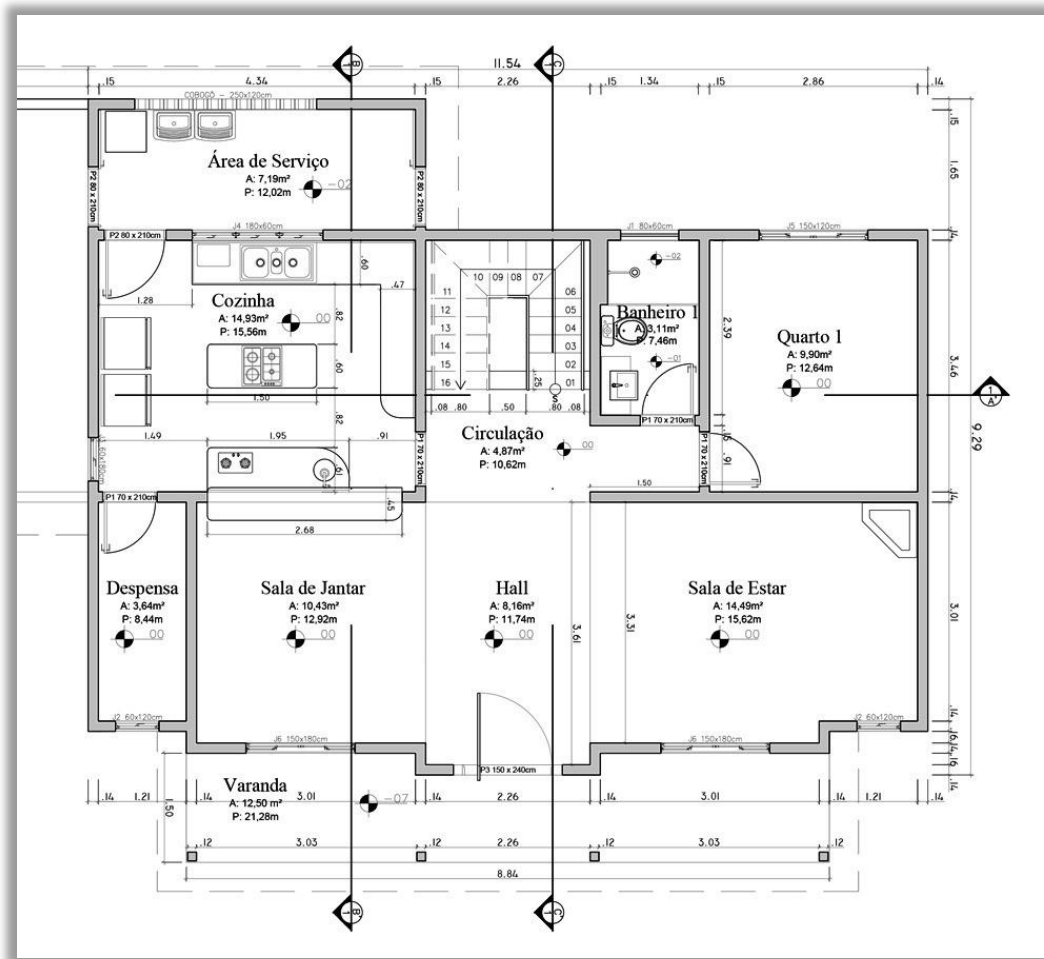


Figura 32 - Identificação dos ambientes em uma planta baixa.

Fonte: DHBS Projetos, 2019.

Tratando-se de residências, por exemplo, ambientes divididos em sala, quartos, banheiros, cozinha, garagem e entre outros ao depender do tamanho da edificação.

Além dos elementos construtivos de fechamentos representados, como paredes, meia paredes, muros, também identificam os acessos, as aberturas, como janelas e portas. São apresentadas as posições dos equipamentos fixos, como pias, tanques, vasos sanitários e chuveiros, entre outros, ao depender da edificação.

De forma geral em uma planta baixa, além da estrutura da edificação, deve conter:

- Título e escala;
- Para os ambientes: nomes, áreas úteis, níveis do piso e identificação dos revestimentos;
- Fechamentos externos (muros);
- Equipamentos fixos dos ambientes;
- Identificação de aberturas (janelas e portas);

- Indicação das linhas de cortes;
- Indicação de fachadas;
- Confrontantes (vizinhos);
- Identificação da rua;
- Representação da calçada;
- Projeção da cobertura;
- Identificação de rampas (especificar a inclinação);
- Área permeável (quando houver);
- Cotas gerais e cotas parciais;
- Informação de acessos;
- Indicação do norte;
- Marcação de projeção de elementos significativos acima ou abaixo do plano de corte.

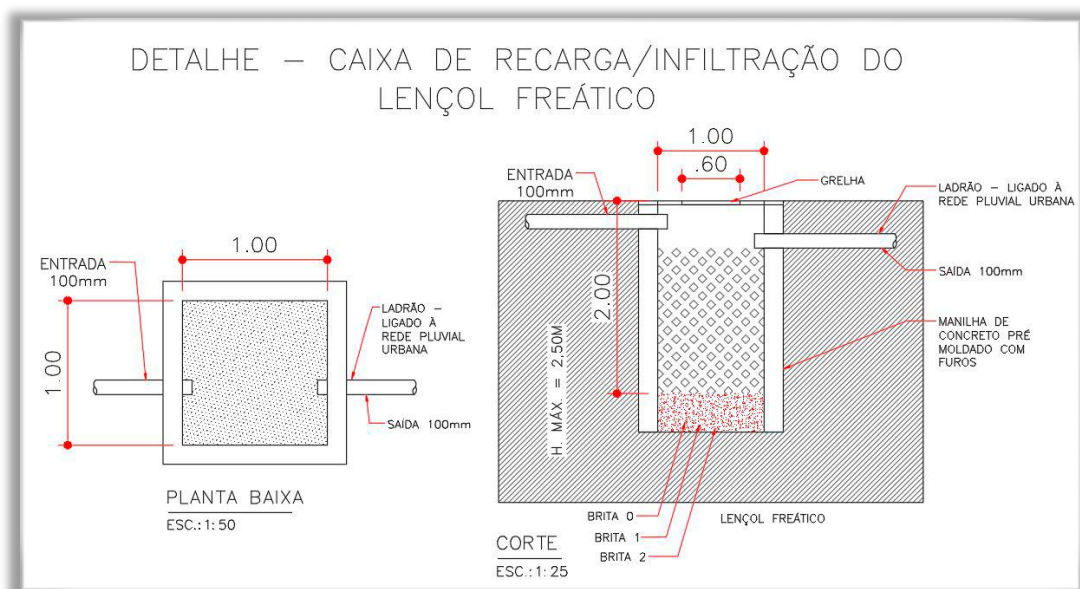
Para a prefeitura de Rio Verde, além destes itens, são cobradas algumas informações específicas do município na planta baixa. Serão apresentados os principais elementos gráficos verificados pelo corpo técnico da SUDERV na planta baixa, que são específicos para a cidade:

- Representação das paredes (quando for alvenaria de tijolo comum - espessura mín. 10 cm) em casos de paredes de divisão entre habitações, exemplo em habitações geminadas (espessura mín. 15 cm);
- Dimensões mínimas de ambientes, de circulações externas (quando possuem aberturas devem ter um espaço de 1,5 m da divisa do lote);
- Áreas úteis dos ambientes;
- Cotas dos afastamentos frontais, laterais e de fundo (este item verifica, o cumprimento dos afastamentos estabelecidos na tabela I da lei nº 5.478/08, ANEXO A);
- título da planta e escala 1:50 (são aceitas outras escalas, mas é prescindível que seja legível);
- Identificação das linhas de cortes (no mínimo dois cortes, transversal e longitudinal);
- Níveis do terreno;
- Identificação dos acessos para veículos e pedestres;

- Identificação de sentido e inclinação de rampas;
- Quando houver escadas, deve conter identificação dos degraus, corrimão/guarda-corpo, sentido de subida/descida e dimensões;
- Quando houver piscinas, identificação, medidas e nível;
- Identificação, medidas e especificações do passeio público; obs.: são vistas informações no passeio público como (declividade transversal, entre mín. 2% - máx. 5%, declividade longitudinal (acompanhando a topografia da rua), rebaixo do meio fio, rampa de acesso (largura máx. 0,80 m e comprimento mín. 2,00 m), localização do plantio da árvore e identificação da espécie a ser plantada conforme normativa nº 001/2021), preferencialmente apresentar locação de rampas de acesso de veículos, que fique 5,00 metros livres paralelo a calçada; exemplo de calçada no APÊNDICE B;
- Identificação das áreas permeáveis no lote, quando houver necessidade da caixa de recarga (identificação na planta baixa com dimensões e deve ter o detalhe tendo um exemplo na Figura 33);
- Dimensão e locação de vaga de garagem (dimensões mín. largura 2,50 m x comprimento 5,0 m), quantidade de vagas pelo tipo de habitação está especificado ANEXO C;
- Os muros na parte da frente não poderão ter altura inferior a meio metro (0,50 m) na parte frontal e superior a dois metros (2,2 m) nas outras partes (§1, art. 185, lei nº3.635/98);
- Lotes de esquinas, são observados um canto com chanfro de 2,00 m a partir do ponto de encontro das duas testadas;
- Marquises com projeção para a calçada, são observados a seguinte regra, máximo igual a 50% da largura da calçada, estar afastada da prumada do meio-fio, de 0,30 m, ou atingir a dimensão máxima de 2,00 m (art.40 lei nº 3.636/98).

Detalhes específicos observados para habitação geminada:

- A parede em comum entre as duas habitações deve ser mais grossa, com uma espessura mínima de 15 cm, e esta parede deve ser do tipo corta-fogo;
- O rebaixo do meio fio para acesso de veículos no passeio público, devem estar distantes com um espaço mínimo de 5 metros, para ser possível um veículo estacionar, isto pode ser observado no APÊNDICE B;



3.2.1.2 Cortes

Os principais elementos gráficos verificados pelo corpo técnico da SUDERV, nos cortes são:

- Identificação de título do corte, escala;
- Identificação dos ambientes, dos níveis do piso dos compartimentos seccionados;
- Cotas verticais para as indicações das medidas dos elementos necessários, como altura do pé direito, altura das janelas, peitoris, portas, nas escadas a altura dos degraus, altura do telhado, marquises, muros;
- Indicação de forro, laje, piso e telhas;
- Representação da cobertura, calhas, acessos e caixa d'água;
- Caso haja escada, deve preferencialmente ter um corte seccionando esse elemento (se o corte secciona a calçada pública deve ser representado no corte);
- Representação de vão e aberturas técnicas;

3.2.1.3 Fachadas

Os principais elementos gráficos verificados pelo corpo técnico da SUDERV, nas fachadas são:

- Representação do perfil natural do terreno;

- Identificação de título da fachada ou elevação, escala;
- Representação dos elementos construtivos visíveis;
- Indicação de acessos e marquises;
- Representação e identificação dos revestimentos, esquadrias, cobertura e pinturas.

No ANEXO H, um exemplo de fachada.

3.2.1.4 Planta de Cobertura

Os principais elementos gráficos verificados pelo corpo técnico da SUDERV, na planta de cobertura são:

- Localização das caixas d'águas;
- Identificação do sentido e inclinação em porcentagem (%) do telhado;
- Tipo da telha;
- Medidas do passeio público;
- Demarcação de postes (quando houver), árvores no passeio;
- Identificação de níveis externos;
- Projeção da edificação;
- Cotas gerais;
- Cotas de larguras de beiras, do telhado, recuos, que forem importantes;
- Identificação do posicionamento e medidas da caixa de recarga, quando houver e nesse caso, deve conter na prancha o detalhamento da caixa de recarga.

3.2.1.5 Planta de Localização

Os principais elementos gráficos verificados pelo corpo técnico da SUDERV, na planta de localização são:

- Indicação dos níveis em todos os vértices do terreno;
- Orientação do Norte;
- Representação da área do lote e área de projeção da edificação;
- Cotas da locação da edificação;
- Cotas gerais.

3.2.1.6 Planta de Situação

Os principais elementos gráficos verificados pelo corpo técnico da SUDERV, na planta de situação são:

- Identificação e medidas do lote;
- Orientação do norte;
- Identificação da quadra em que o lote está inserido;
- Identificação com numeração dos confrontantes (lotes vizinhos);
- Escala reduzidas;
- Identificação e representação das ruas de acesso.

3.2.1.7 Carimbo padrão de projeto

As principais informações verificadas pelo corpo técnico da SUDERV, no carimbo são as seguintes informações:

- Natureza e destino da obra;
- Tipo de projeto (arquitetônico, estrutural, elétrico ou hidrossanitário), a prefeitura exige para aprovação apenas o arquitetônico;
- Conteúdo da folha (plantas, cortes, elevações, etc.);
- Indicação do nome e assinatura do requerente (proprietário), do autor do projeto, do responsável técnico pela execução e seus números de registros profissionais (CREA/CAU/CFT);
- Data;
- Escala;
- Nome do desenhista;
- Em casos de mais de uma prancha, numeração das folhas;
- Endereço da obra;
- Espaço para colocação da área do lote, áreas ocupadas pela edificação já existente e da nova construção, reconstrução, reforma ou ampliação, discriminadas por pavimento;
- Identificação da empresa e do profissional responsável pelo projeto;

- Identificação do proprietário, identificação da obra (construção residencial/construção comercial/reforma residencial), nome do projeto (arquitetônico/estrutural/hidrossanitário);
- Indicação de revisão;
- Espaço reservado à Prefeitura e demais órgãos competentes para aprovação, observações e anotações;
- Área total construída;
- Área permeável.

Em Apêndice A está disponível o modelo do carimbo padrão da prefeitura, ainda não é obrigatório, visto que isso será exigido quando o código de obras novo for aprovado. Estão disponíveis dois exemplos de preenchimentos de carimbo, para alvará de construção de habitação geminada no ANEXO I e para alvará de construção de uma habitação coletiva no ANEXO J, sendo identificado no carimbo se o projeto se trata de uma habitação coletiva, geminada ou outras, como em relação as informações das áreas, apresentar no caso de habitações geminadas, as áreas separadas de cada habitação. Sendo colocado, ‘área a construir’, para caso de dois pavimentos, colocar a área a construir separada para cada pavimento e depois somar as duas e colocar ‘área total a construir’.

Após o entendimento do projeto legal, serão abordados os documentos necessários na solicitação e como é feita a solicitação do alvará de construção.

3.2.2 Documentos pedidos

Para a solicitação de alvará de licença para construir são pedidos os seguintes documentos:

- Escritura/certidão de inteiro teor/contrato de compra e venda (quando com imobiliárias, termo de autorização para construir);
- Termo de autorização para construção (quando for contrato de compra e venda);
- Certidão Negativa de Débitos do imóvel;
- Declaração do profissional com assinatura reconhecida;
- CND do profissional (comprovante de pagamento de ISSQN avulso, para profissional de fora do município);

- Documento de responsabilidade técnica com assinaturas (ART/RRT/TRT);
- Certidão de ocupação do solo;
- Projeto Arquitetônico digital (DWG);
- Projeto Arquitetônico digital (PDF) (nomeado o arquivo com o formato da folha, se A0, A1, A2 ou A3);
- Carimbo do projeto, em tamanho A4 assinado;
- Prévia de localização (apenas para habitação coletiva);
- Protocolo de serviços de análise de projeto de combate a incêndio (CBMGO) (p/ habitação coletiva).

Para entendimento, o documento do imóvel a ser anexado no requerimento do alvará, pode ser Escritura Pública, registrada em Cartório de Registro de Imóveis (CRI), ou Certidão de Inteiro Teor, sendo usado para caso de financiamento, que é registrado o contrato com o banco no CRI, contando assim na certidão o nome do comprador, ou Contrato de Compra e Venda, registrado em Cartório de Notas, sendo necessário também o termo de autorização para construção, quando a negociação for com imobiliária, e quando for com pessoa física deve ser anexado a cópia de um documento que comprove que a pessoa que está vendendo é o proprietário do imóvel.

Além da confirmação do proprietário do imóvel, ou a autorização pelo proprietário para outra pessoa construir, este documento pedido pela prefeitura também confirma as dimensões e localização do lote.

No ANEXO P está apresentado um exemplo de um termo de autorização para construção, emitido pela imobiliária para o comprador.

Em relação aos documentos referentes ao profissional. O profissional deve preencher uma declaração disponível no site da SUDERV, mostrado no ANEXO N. Este documento declara que o profissional não possui vínculo empregatício com o município, conforme definido na Portaria n° 001/2017.

Junto com esta declaração de acordo com a lei federal n° 13.726 de 08 de outubro de 2018, dispensa a exigência de reconhecimento de firma, apenas apresentando assinatura que conste igual a de um documento de identidade. Neste caso, os profissionais podem anexar junto a declaração a cópia do registro profissional.

Além desta declaração, o profissional também deve apresentar a anotação de responsabilidade técnica (ART), que irá identificar a responsabilidade técnica que o profissional está se responsabilizando, como elaboração do projeto e execução da obra.

A ART é emitida pelo CREA, referentes a engenheiros, a RRT pelo CAU, referente a arquitetos e a TRT pelo CFT, referente aos técnicos. Os técnicos tem uma limitação de atuação para construção de até 80 m² de área construída.

Para as habitações coletivas, a prefeitura pede o protocolo emitido pelos bombeiros quando é feita a solicitação da análise de projeto de preservação e combate a incêndio, mas não é em todo caso que é necessário, e essa informação é encontrada na norma técnica 01/2021 do corpo de bombeiros. O site que realiza a solicitação desta análise e disponibiliza também outras informações importantes é no link <https://siapi.bombeiros.go.gov.br/paginaInicialWeb.jsf>. No ANEXO Q tem um exemplo de protocolo emitido pelos bombeiros ao solicitar uma análise de forma online.

3.2.3 Solicitação de Alvará de Licença para Construção (residencial)

No link <http://servicos.rioverde.go.gov.br/solicitacoes>, se faz o acesso ao local de solicitações. Para solicitar o alvará de licença para construção residencial, em ‘departamento’ seleciona ‘SUDERV’ em ‘assunto’ seleciona ‘alvará de licença para construção - residencial’. Em ‘descrição’ é preenchido o endereço da obra, ‘rua, quadra, lote, bairro, como também o código do imóvel, por exemplo ‘CCI - 16542’.

No campo anônimo deixa como ‘não’, preencha em ‘código do imóvel’ o CCI do imóvel, mostrado como encontrar no item 3.1.1. Em nome é preenchido o nome do proprietário e os seus dados, CPF, e-mail, telefone e seleciona a forma que deseja receber notificação do processo. Em solicitante/requerente os dados de quem está solicitando, como nome, CPF, e-mail e telefone. Em responsável da obra, o nome do profissional, o tipo de registro se CREA, CAU ou CFT, o número do registro e o CPF. Em ‘relacionar protocolo’ deixa como ‘não’ (Figura 34).

Departamento SUDERV	Assunto ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO (RESIDENCIAL)	*ATENÇÃO: É OBRIGATÓRIO INFORMAR (RUA, QUADRA, LOTE, BAIRRO E O CÓDIGO DO IMÓVEL) NO CAMPO ABAIXO (DESCRIÇÃO). *OBS: ENCONTRA-SE O CÓDIGO DO IMÓVEL NA CERTIDÃO NEGATIVA COM O NOME (COD. IMÓVEL) ABAIXO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL.	
Descrição			
Anônimo <input checked="" type="radio"/> Não <input type="radio"/> Sim	Código do Imóvel		
Nome	CPF/CNPJ		
Telefone	E-mail	Resposta por E-MAIL	
Solicitante/Requerente	CPF/CNPJ Solicitante		
E-mail Solicitante	Telefone Solicitante		
Responsável da Obra	Tipo Registro CREA	Nr. Registro	CPF/CNPJ
Relacionar Protocolo <input checked="" type="radio"/> Não <input type="radio"/> Sim			

Figura 34 - Preenchimento do requerimento padrão alvará de construção.

Após o preenchimento do requerimento padrão, são adicionados nos espaços os documentos descritos. Para habitações unifamiliares, geminadas e seriadas, não é necessário documento em que na descrição aborda 'Hab. Coletiva', quando não for habitação coletiva.

ESCRITURA/ CONTRATO DE COMPRA E VENDA/ CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR (ASS. RECONHECIDAS)*	<input type="text" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL*	<input type="text" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
DECLARAÇÃO DO PROFISSIONAL COM ASSINATURA REC. EM CARTÓRIO*	<input type="text" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
CND DO PROFISSIONAL + COMPROVANTE DE PAG. ISS AVULSO (QUANDO PROF. FOR DE FORA DO MUNICÍPIO)*	<input type="text" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
ART DO CREA-GO OU RRT (CAU) COM ASSINATURAS*	<input type="text" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
1 VIA DO PROJ. ARQUITETÔNICO DIGITAL (DWG)*	<input type="text" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
CERTIDÃO DE OCUPAÇÃO DO SOLO*	<input type="text" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
1 VIA DO CARIMBO DO PROJETO ASSINADO*	<input type="text" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO (CASO SEJA CONTR. DE COMPR. E VENDA)	<input type="text" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
PRÉVIA DE LOCALIAÇÃO (EM CASO DE HABITAÇÃO COLETIVA)	<input type="text" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
1 VIA DO PROJ. ARQUITETÔNICO DIGITAL (PDF) (NOMEAR ARQUIVO COM O FORMATO DA FOLHA)*	<input type="text" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
PROTOCOLO DE SERVIÇO DE ANÁLISE DE PROJETO DE COMBATE À INCÊNDIO (CBMGO) (HAB. COLETIVA)	<input type="text" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido


Não sou um robô  reCAPTCHA
Privacidade - Termos

Figura 35 - Documentos necessários a anexar para requerimento de alvará de licença para construir.

Para evitar problemas, principalmente em casos de projetos grandes com muitas pranchas, recomenda-se a compactação do arquivo, para ser anexado ao sistema.

Após anexados todos os documentos necessários, clica em ‘não sou robô’ e em seguida em ‘enviar’ e assim a solicitação se finalizado, sendo possível acompanhar o andamento pelo login na conta, como mostrado no item 2.4, os processos que são solicitados usando seu CPF, apareceram todos no seu login.

Um alvará emitido pela SUDERV está disponível no ANEXO O. Para 2022 a tabela de valores para alvará de construção na prefeitura de Rio Verde, está R\$ 298,81 para construção até 70 m², R\$ 522,67 para construção acima de 70 m² de 1 pavimento, para 2 pavimentos R\$ 1.080,00, para 3 pavimentos R\$1.493,48 e a partir do 4° pavimento, para cada pavimento acima, cobra a mais o valor de 2 vezes o valor de 1° pavimento acima de 70m², ou seja, para edificação com 4 pavimentos o valor do alvará de construção será R\$2.538,82.

3.3 Termo de habite-se

O termo de habite-se é o documento emitido que atesta que o imóvel está pronto, ou seja, é habitável, possuindo assim toda a construção pronta, inclusive as instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando perfeitamente. A vistoria pelo fiscal irá confirmar estes requisitos e se foi construído de acordo com o projeto aprovado.

3.3.1 Documentos pedidos

Para a solicitação do termo de habite-se, são pedidos os seguintes documentos:

- Certidão Negativa de Débitos do imóvel;
- Alvará de construção;
- Escritura/Certidão de inteiro teor/contrato de compra e venda (caso haja troca de proprietário);
- CERCON (em caso de habitação coletiva proveniente de alvará físico).

3.3.2 Solicitação de Habite-se (residencial)

Para solicitar o habite-se no link <http://servicos.rioverde.go.gov.br/solicitacoes>, em ‘departamento’ seleciona ‘SUDERV’, em ‘assunto’ seleciona ‘termo de habite-se residencial’, em ‘descrição’ preenche com o endereço completo da obra, código do imóvel, que é o CCI, exemplo ‘CCI - 12457’ e o telefone para contato. Em código do imóvel preenche com o CCI. Pode ser feito anônimo, onde será necessário preencher apenas os dados do responsável técnico, ou em anônimo coloca ‘não’ e são preenchidos os dados primeiramente do proprietário, logo em seguida os dados do solicitante e os dados do responsável técnico, nome, tipo de registro, número do registro e CPF.

Departamento SUDERV	Assunto TERMO DE HABITE-SE (RESIDENCIAL)	*ATENÇÃO: É OBRIGATÓRIO INFORMAR (RUA, QUADRA, LOTE, BAIRRO, TELEFONE/CELULAR E O CÓDIGO DO IMÓVEL) NO CAMPO ABAIXO (DESCRIÇÃO). *OBS: ENCONTRA-SE O CÓDIGO DO IMÓVEL NA CERTIDÃO NEGATIVA COM O NOME (COD. IMÓVEL) ABAIXO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL.	
Descrição RUA U-006 QUADRA 24 LOTE 01B, SETOR UNIVERSITÁRIO, CCI 1578 (64) 98456-8752			
Anônimo <input checked="" type="radio"/> Não <input type="radio"/> Sim	Código do Imóvel 1578		
Nome IGOR HENRIQUE NOGUEIRA	CPF/CNPJ 565.635.908-00		
Telefone (64) 98475-9632	E-mail henriquenb@gmail.com	Resposta por E-MAIL	
Solicitante/Requerente Gabriela Adelardo Silva Rodrigues	CPF/CNPJ Solicitante 026.177.862-76		
E-mail Solicitante adelardosilva@gmail.com	Telefone Solicitante (64) 98719-9892		
Responsável da Obra	Tipo Registro CREA	Nr. Registro	CPF/CNPJ
Relacionar Protocolo <input checked="" type="radio"/> Não <input type="radio"/> Sim			

Figura 36 - Preenchimento da solicitação do termo de habite-se residencial.

Em seguida, são listados os documentos necessários (Figura 37), e o CERCON, apenas para habitações coletivas, não sendo, não precisa anexar nada neste espaço. Após anexados os documentos exigidos, clica em ‘não sou robô’ e em ‘enviar’ e finaliza a solicitação.


CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL*	<input type="button" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO*	<input type="button" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
ESCRITURA/CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR OU CONTRATO DE COMPRA E VENDA (CASO HAJA TROCA DE PROP.)	<input type="button" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
CERCON (EM CASO DE HABITAÇÃO COLETIVA PROVENIENTE DE ALVARÁ FÍSICO)	<input type="button" value="Escolher arquivo"/> Nenhum arquivo escolhido
<input type="checkbox"/> Não sou um robô	 reCAPTCHA Privacidade - Termos
<input type="button" value="Enviar"/>	

Figura 37 - Documentos a serem anexados para solicitar o habite-se.

Após a solicitação, o fiscal irá realizar a vistoria e quando aprovado, é emitido no sistema o boleto com a taxa a ser paga, assim que confirmado o pagamento é emitido o habite-se. No ANEXO R tem um termo de habite-se emitido pela SUDERV.

3.4 Desmembramento de lote

É a subdivisão das glebas em lotes, ou até mesmo a divisão de um lote, desde que não implique na abertura de novas vias ou prolongamento das mesmas. As informações necessárias para os detalhes das divisões permitidas no desmembramento estão na lei n° 7.216/2021.

3.4.1 Croqui

Para o desmembramento são feitos croquis, que apresentam a situação atual do lote sem o desmembramento, um modelo no ANEXO T e um croqui que mostra a situação desmembrada, um modelo no ANEXO U. Além disso é feita uma planta de localização para localizar o lote que se deseja desmembrar, um exemplo no ANEXO V.

3.4.1.1 Regra atual

A área mínima para um lote resultante de um desmembramento é de 125 m², com testada mínima de 5 metros, em loteamentos/bairros que foram aprovados pela prefeitura antes de 30 de novembro de 2021. Para loteamentos que foram aprovados após esta data, a área mínima para um lote resultante de um desmembramento é de 180 m², com uma testada mínima de 7,5 metros. Para lotes de esquina, o lote resultante de desmembramento que ficará localizado na esquina, deverá ser 30 % maior que os demais lotes resultantes do desmembramento.

Para desmembramentos localizados em Zona Verde, a área mínima para os lotes resultantes do desmembramento é de 250 m² e testada mínima de 10 metros.

Estas informações estão presentes na lei municipal n° 7.216, de 30 de novembro de 2021. Esta lei não se aplica para imóveis localizados nas áreas das bacias hidrográficas que abastecem o município e nem nas Zonas Urbanas Específicas. Além disso, esta lei n° 7.216/2021 revoga a lei n° 6.687/2017.

3.4.2 Documentos pedidos

Para desmembramento de lote, o interessado deverá ser proprietário do imóvel, não sendo aceito contrato de compra e venda, sendo necessário a comprovação do registro do

imóvel no nome da pessoa. Outro ponto importante, a CND do imóvel deverá ser ‘negativa’ não é aceito, certidão positiva com efeito negativo.

Para o desmembramento são pedidos:

- Certidão de registro de imóvel atualizada (Certidão de Inteiro Teor, emitida pelo CRI);
- Certidão Negativa de Débitos do imóvel;
- CND do profissional (comprovante de pagamento de ISSQN avulso, para profissional de fora do município);
- Documento de responsabilidade técnica com assinaturas (ART/RRT/TRT);
- Croquis do desmembramento (PDF);
- Memorial Descritivo, modelo no ANEXO S.

3.4.3 Solicitação de desmembramento de lote

Para solicitar o serviço de desmembramento de lote, é necessário acessar a ‘abertura de protocolo de serviços’ no site da prefeitura, como indicado na Figura 38.



Figura 38 - Acesso a abertura de protocolo de serviços

Para o preenchimento desta solicitação de serviço como mostrado na Figura 39, deve ser selecionado em ‘departamento’ ‘SUDERV’, em ‘Assunto’ seleciona ‘desmembramento de lote’, em ‘descrição’ deve ser colocado o endereço contendo rua, quadra, lote, bairro e o CCI do imóvel. Em seguida, preencher o código do imóvel que é o CCI, já explicado no item 5.3.2.8. Deve preencher nos campos as informações das pessoas envolvidas no processo, primeiro em ‘nome’ o proprietário e nos campos os dados do mesmo, após os dados do solicitante e depois os dados do responsável técnico, como o nome, tipo de registro, número do registro, e CPF/CNPJ.

Início > Solicitações Diversas

Departamento: SUDERV Assunto: DESMEMBRAMENTO DE LOTE

*ATENÇÃO: É OBRIGATÓRIO INFORMAR (RUA, QUADRA, LOTE, BAIRRO E O CÓDIGO DO IMÓVEL) NO CAMPO ABAIXO (DESCRIÇÃO).
*OBS: ENCONTRA-SE O CÓDIGO DO IMÓVEL NA CERTIDÃO NEGATIVA COM O NOME (COD. IMÓVEL) ABAIXO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL.

Descrição

Anônimo: Não Sim Código do Imóvel: 🔍

Nome: CPF/CNPJ:

Telefone: E-mail: Resposta por: E-MAIL

Solicitante/Requerente: CPF/CNPJ Solicitante:

E-mail Solicitante: Telefone Solicitante:

Responsável da Obra: Tipo Registro: CREA Nr. Registro: CPF/CNPJ:

Relacionar Protocolo: Não Sim

Figura 39 - Preenchimento de solicitação de desmembramento.

Preenchido todos os campos, a próxima etapa é anexar os documentos pedidos, na Figura 40, onde estão os espaços especificados para cada documento, em caso de mais de um documento, são compactadas as pastas para serem anexadas. Após tudo anexado, clica em ‘não sou robô’ e em enviar e a solicitação está feita, para acompanhar o andamento acessa a sua conta como explicado no item 2.4.

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL ATUALIZADA*
 Escolher arquivo Nenhum ar...ivo escolhido

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL*
 Escolher arquivo Nenhum ar...ivo escolhido

CND DO PROFISSIONAL + COMPROVANTE DE PAG. ISS AVULSO (QUANDO PROF. FOR DE FORA DO MUNICÍPIO)*
 Escolher arquivo Nenhum ar...ivo escolhido

ART DO CREA-GO OU RRT (CAU) COM ASSINATURAS*
 Escolher arquivo Nenhum ar...ivo escolhido

01 VIA DO MEMORIAL DESCRITIVO*
 Escolher arquivo Nenhum ar...ivo escolhido

01 VIA DOS CROQUIS DO DESMEMBRAMENTO*
 Escolher arquivo Nenhum ar...ivo escolhido


Não sou um robô  reCAPTCHA
Privacidade - Termos

Figura 40 - Documentos necessários anexar para solicitar desmembramento.

Após a aprovação, é emitido o boleto, sendo em 2022 cobrado o valor de R\$ 311,00 por unidade desmembrada ou lembrada. O processo deve ser finalizado no CRI, onde será feito o registro, gerando uma nova matrícula, para cada lote resultante do desmembramento.

3.5 Termo de aceite

O termo de aceite, é uma autorização para a regularização de construções edificadas na zona urbana do município e distritos, em desacordo com a legislação municipal e concluídas até 31 de maio de 2018. Para isso, as edificações devem conter condições mínimas de habitabilidade. Entende-se com condições mínimas de habitabilidade, que apresentem estruturalmente finalizadas e apresentem estrutura, a alvenaria e o revestimento externo concluído, com perfeito funcionamento das instalações elétricas e hidrossanitárias.

3.5.1 Projeto Legal

No projeto legal são apresentadas a planta baixa, cortes transversal e longitudinal, planta de cobertura/implantação e fachada da edificação existente, no ANEXO Y tem um exemplo de projeto legal para este caso. Este projeto será fiscalizado por um fiscal, que após a solicitação marcará um horário que comparecerá ao local para verificar se a edificação está de acordo com o projeto, para depois emitir um laudo de vistoria e a assim após tudo confirmado, a SUDERV emitirá aprovação.

3.5.1.1 Carimbo

No carimbo, para o projeto de levantamento de uma edificação existente, para solicitar a regularização, no local de indicar como 'área a construir' deverá conter a área da construção, e especificar a área a regularizar. O corpo técnico da SUDERV irá analisar os detalhes padrão de um carimbo, que são a identificação das pessoas envolvidas no processo, como quem elaborou o projeto, como o proprietário seu CPF e sua assinatura e o profissional com sua assinatura, seu CPF, seu registro e a identificação da ART/RRT/TRT, como também a planta de situação com escala reduzida, área do terreno, identificação do projeto, por exemplo, se é residencial, identificação das plantas presentes no projeto e a quantidade de folhas.

Um exemplo de um carimbo para esta situação no ANEXO Z.

3.5.2 Documentos pedidos

Para o termo de aceite são pedidos:

- Certidão Negativa de Débitos (CND) do imóvel;
- Escritura ou Contrato de compra e venda do imóvel;
- CND do profissional (comprovante de pagamento de ISSQN avulso, para profissional de fora do município);
- Documento de responsabilidade técnica com as assinaturas (ART/RRT/TRT);
- Comprovante de habitabilidade (extrato da SANEAGO ou CELG que comprove habitabilidade anterior a data 31 de maio de 2018);
- Projeto Arquitetônico digital (DWG);
- Projeto Arquitetônico digital (PDF) (nomeado o arquivo com o formato da folha, se A0, A1, A2 ou A3);
- Carimbo do projeto, em tamanho A4 assinado;
- Memorial Descritivo;

3.5.3 Solicitação do termo de aceite (residencial)

Para solicitar o termo de aceite, em ‘abertura de protocolo de serviços’ no site da prefeitura, como mostrado na Figura 41.



Figura 41 - Acesso a abertura de protocolo de serviços

Em ‘departamento’ seleciona ‘SUDERV’, em ‘assunto’ seleciona ‘termo de aceite (residencial)’, em ‘descrição’ para o termo de aceite, além de preencher com o endereço completo da edificação e o código do imóvel o número do CCI, é pedido que coloque o

número de telefone do responsável técnico, pois o fiscal realizará o contato para marcar a vistoria que é feita na edificação.

Início > Solicitações Diversas

Departamento: SUADERV

Assunto: TERMO DE ACEITE (RESIDENCIAL)

ATENÇÃO: É OBRIGATÓRIO INFORMAR (RUA, QUADRA, LOTE, BAIRRO) TELEFONE/CELULAR E CÓDIGO DO IMÓVEL, NO CAMPO ABAIXO (DESCRIÇÃO) *OBS: ENCONTRA-SE O CÓDIGO DO IMÓVEL NA CERTIDÃO NEGATIVA COM O NOME (COD. IMÓVEL) ABAIXO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL.

Descrição

Anônimo: Não Sim

Código do Imóvel

Nome

CPF/CNPJ

Telefone

E-mail

Resposta por: E-MAIL

Solicitante/Requerente

CPF/CNPJ Solicitante

E-mail Solicitante

Telefone Solicitante

Responsável da Obra

Tipo Registro: CREA

Nr. Registro

CPF/CNPJ

Relacionar Protocolo: Não Sim

Figura 42 - Preenchimento do requerimento padrão para termo de aceite residencial.

Os demais campos a serem preenchidos não tem mudança dos demais, código de imóvel que é CCI do imóvel, nos primeiros espaços são para preencher com o nome do proprietário e seus dados, logo abaixo com os dados do solicitante, que está realizando a solicitação e por último os dados do profissional responsável, importante preencher todos os campos pedidos, é obrigatório.

Após o preenchimento do requerimento padrão, são anexados os documentos pedidos, sendo especificados na Figura 43.

O formulário apresenta uma lista de documentos necessários para o aceite residencial, cada um com um campo de upload e o status 'Nenhum arquivo escolhido'. Os documentos são:

- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL***
- ESCRITURA OU CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL***
- CND DO PROFISSIONAL + COMPROVANTE DE PAG. ISS AVULSO (QUANDO PROF. FOR DE FORA DO MUNICÍPIO)***
- ART DO CREA-GO OU RRT (CAU) COM ASSINATURAS***
- 1 VIA DO PROJ. ARQUITETÔNICO DIGITAL (DWG)***
- COMP. DE HAB. (EXTRATO CELG OU SANEAGO) ANTERIOR A 31/05/18***
- 01 VIA DO MEMORIAL DESCRITIVO***
- 1 VIA DO CARIMBO DO PROJETO ASSINADO***
- 1 VIA DO PROJ. ARQUITETÔNICO DIGITAL (PDF) (NOMEAR ARQUIVO COM O FORMATO DA FOLHA)***

Na base do formulário, há um campo de segurança com o texto 'Não sou um robô' e o logotipo do reCAPTCHA. Um botão verde com o texto 'Enviar' está localizado no canto inferior direito.

Figura 43 - Documentos a serem anexados para termo de aceite residencial.

Com todos os documentos pedidos anexados no sistema, seleciona a opção 'não sou robô' e para finalizar clica em 'enviar'.

APÊNDICE A

Apêndice A - Modelo de Carimbo Padrão Prefeitura.

1 100 1 72 1

1 10

1 15

1 10

1 20

1 20

1 75

1 20

1 20

1 20

1 10

1 10

1 68

1 175

1 58

1 5

1 5

1 5

1 5

1 5

1 5

1 5

1 5

1 5

1 5

1 5

1 19

1 5

1 5

1 5

1 5

1 5

1 5

1 5

1 5

1 8

1 16

1 10

1 68

1

OBRA: Tipo da Obra

PROP.: Nome do Proprietário

CPF:

PROJETO ARQUITETÔNICO

ENDEREÇO:
Endereço Completo da Obra

SITUAÇÃO:
Mapa de Situação

DESENHO:
DATA: 00 / 00 / 2022

REVISÃO:

MODIFICAÇÕES:

ART:

Nº PM:

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE:
A APROVAÇÃO DESTA PROJETO NÃO IMPLICA NO
RECONHECIMENTO PELA PREFEITURA DO
DIREITO DE PROPRIEDADE E NEM NA EXATIDÃO
DAS MEDIDAS DO TERRENO.

ÁREAS		M ²
TERRENO:	..	m ²
À CONSTRUIR:	..	m ²
PERMEÁVEL:	..	m ²
	..	m ²
	..	m ²
	..	m ²
ÁREA TOTAL:	000,00 m²	

32 68

PROPRIETÁRIO:
CPF:

NOME PROPRIETÁRIO
CPF 000.000.000-00

PROJETO:
CPF:

NOME PROFISSIONAL
(CREA / CAU / CFT)

EXECUÇÃO:
CPF:

NOME RESPONSÁVEL TÉCNICO
(CREA / CAU / CFT)

TO:

CA:

ÁREA TOTAL: 000,00 m²

ESCALA:

FOLHA:
INDICADAS 01/01

ASSUNTO:
PLANTA BAIXA, IMPLANTAÇÃO, CORTES E FACHADA

APROVAÇÕES

277

175 [mm]

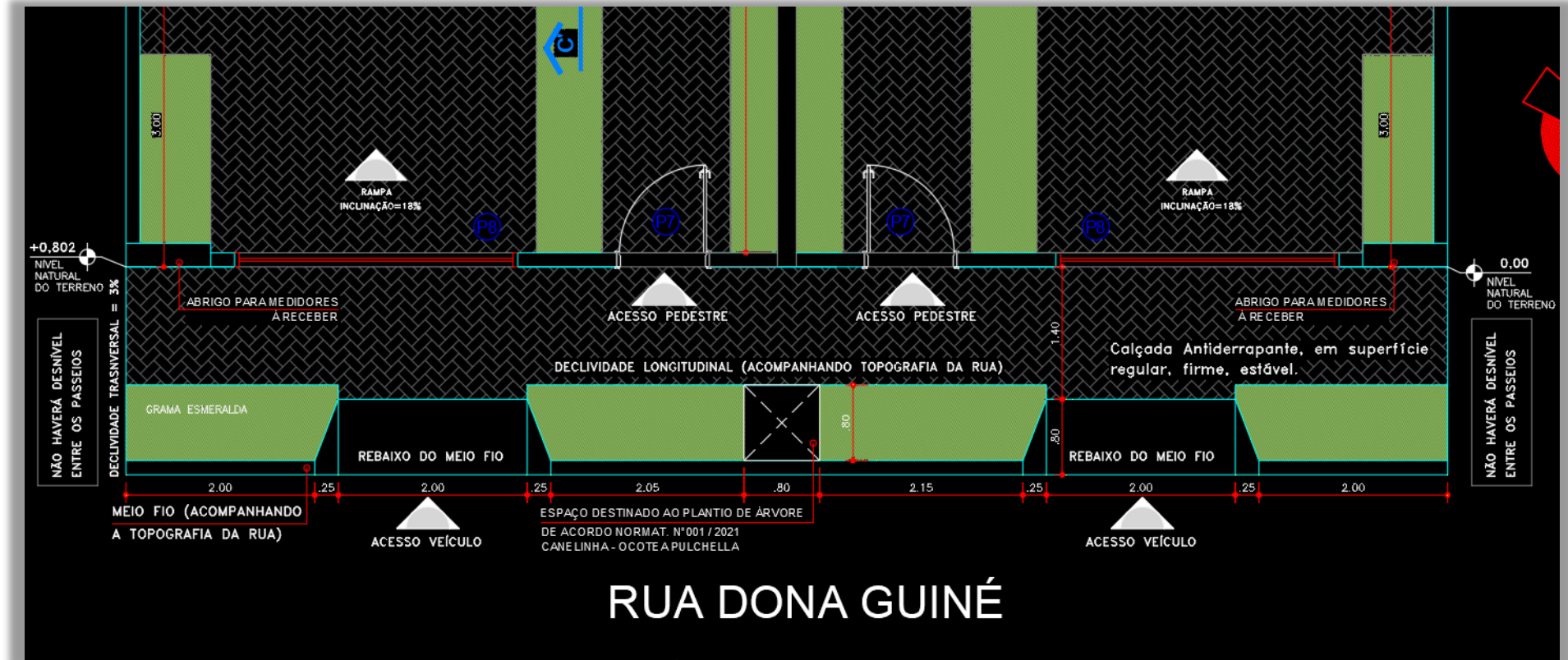
TEXTO GRANDE: DIMENSÃO 3.0 MM

TEXTO PEQUENO: DIMENSÃO 2.0 MM

Fonte: Autor, 2022.

APÊNDICE B

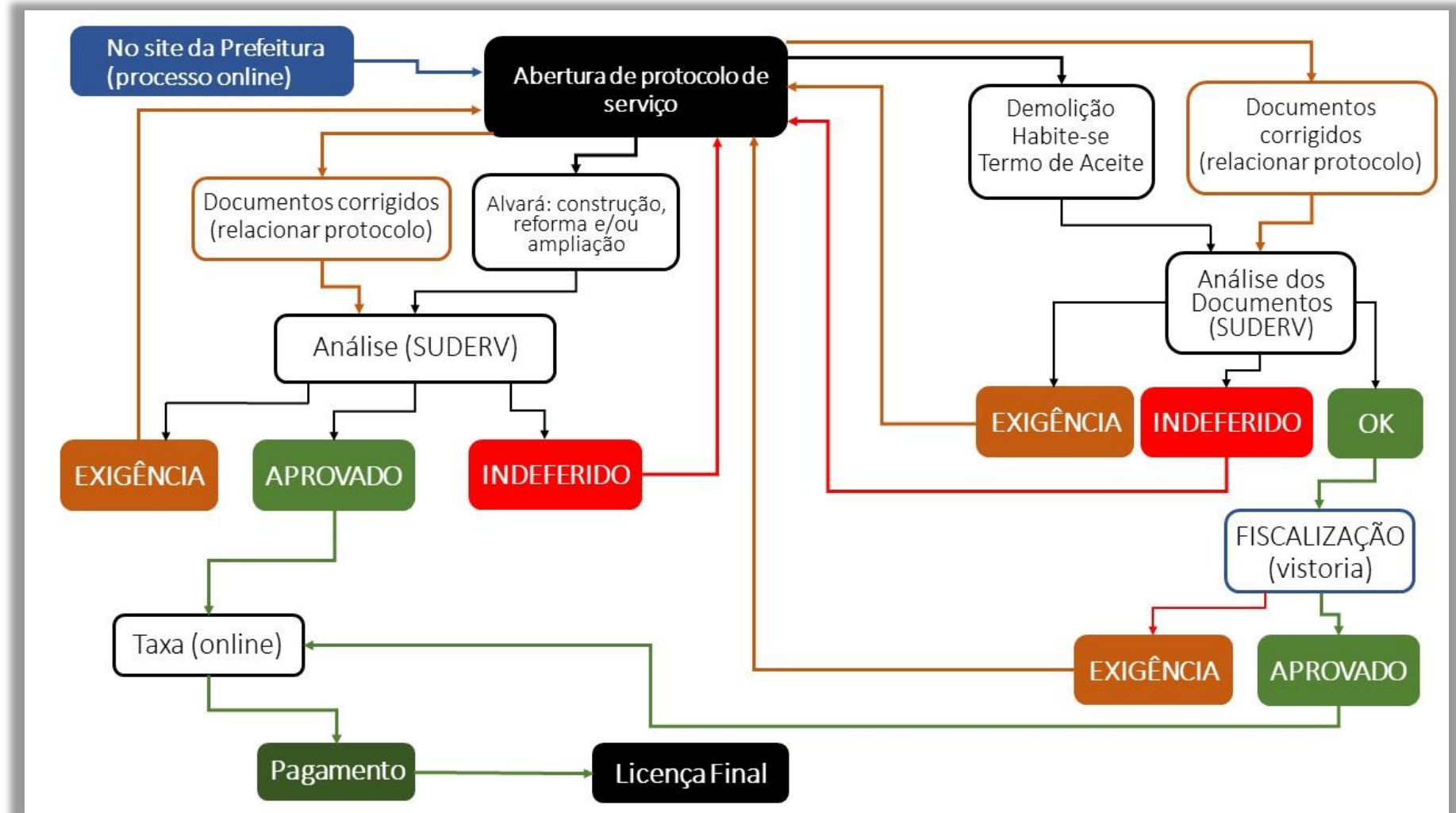
APÊNDICE B - Exemplo detalhamento do passeio público (habitação geminada).



Fonte: Autor, 2022.

APÊNDICE C

APÊNDICE C - Fluxograma do processo de aprovação online na Prefeitura de Rio Verde - GO.



ANEXO A

ANEXO A - Tabela I - Índices de Ocupação

Zona	Área mínima do lote	Dimensão o mínimo de testada	Taxa de Ocupação	Aproveit. Básico não oneroso	Outorga Onerosa	Índice de Permeab. (mínimo)	Afasta m. Frontal	Afastam. lateral / fundos
ZR - I	180 m ² ⁽¹⁾	7,50 m ⁽¹⁾	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾
	360 m ² ⁽¹⁶⁾	10 m						
ZR - II	180 m ² ⁽¹³⁾	7,50 m ⁽¹⁾	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
	360 m ² ⁽¹⁾	10 m						
ZR - III	180 m ² ⁽¹³⁾	7,50 m ⁽¹³⁾	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
	360 m ² ⁽¹⁾	10 m						
ZE - I	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	2 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾ ⁽⁸⁾	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZE - II	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	2 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾	20% ⁽²⁾ ⁽⁸⁾	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZE - III	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	1,5 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾ ⁽⁸⁾	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZE - IV	360 m ²	10 m	60% ⁽¹¹⁾	1 ⁽⁴⁾	1,5 ⁽⁴⁾	30%	5 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZC - I	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾ ⁽⁸⁾	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZC - II	360 m ²	10 m	70%	2 ⁽⁴⁾	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾ ⁽⁸⁾	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZS	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZI - I	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	10 m	5 m
ZI - II	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	10 m	5 m
ZIE - I	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZV	180 m ²	7,50 m ⁽¹³⁾	50% ⁽¹¹⁾	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,50 m ⁽⁵⁾
	360 m ²	10 m	70% ⁽¹¹⁾					
Subzona Especial Ind. Com. Serv. ZES - I	525 m ²	15 m	40%	1 ⁽⁴⁾	50% ⁽²⁾	5 m	1,50 m
ZAH	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	20%	.....	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZUE	1.200 m ²	20 m	60%	1 ⁽⁴⁾	30%	3 m	1,50 m
Condomínio de Lotes Fechado								
Chácaras até 5 km da linha de Expansão Urbana	1.200 m ²	20 m	60%	1 ⁽⁴⁾	30%	3 m	1,50 m

(continuação)

Chácaras mais de 5 km da linha de Expansão Urbana	5.000 m ²	40 m	10%	1 ⁽⁴⁾	85%	10 m	5,00 m
Chácaras inserida nas Bacias de abastecimento	2.000 m ²	30 m	35%	1 ⁽⁴⁾	60%	10 m	5,00 m
ZMPE	360 m ²	12 m	70%	1 ⁽⁴⁾	20%	5 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZIS - I	1500 m ²	10 m	60%	1 ⁽⁴⁾	30% ⁽¹⁴⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZIS - II	1500 m ²	10 m	60%	1 ⁽⁴⁾	30% ⁽¹⁴⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZIS - III	1500 m ²	10 m	60%	1 ⁽⁴⁾	30% ⁽¹⁴⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZIS - IV	1500 m ²	10 m	60%	1 ⁽⁴⁾	30% ⁽¹⁴⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZIS - V	1000 m ²	20 m	60%	1 ⁽⁴⁾	30%	5 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZIS - VI	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾
ZAL - I ⁽¹⁵⁾ ⁽¹⁵⁾	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽¹⁴⁾	5 m
ZEIS	125 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾	3 m	1,00 m /
				3 ⁽⁴⁾⁽¹⁷⁾				1,50 m
ZCL	360 m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	1 ⁽⁴⁾	20% ⁽²⁾ ⁽⁸⁾	1,50 m ⁽³⁾⁽⁶⁾

Fonte: RIO VERDE, 2008. (adaptado pelo autor)

Observações:

- (1) Para loteamentos com utilização para conjuntos habitacionais com alta densidade populacional os lotes poderão ter área mínima de 250 m².
- (2) Poderá ser substituído ou complementado a área permeável utilizando-se caixa de recarga de lençol freático, nos termos do art. 124 da Lei 5.318/2007 (Plano Diretor).
- (3) Nas edificações de até 2 pavimentos, os afastamentos laterais e de fundos são facultados à divisa e somente a ela, para as paredes sem aberturas de iluminação e/ou ventilação.
- (4) A altura máxima deverá respeitar o Cone da Aeronáutica e feixes de microondas de telecomunicações.
- (5) Na Zona Verde onde houver faixas de fundo de vale, bosques nativos cadastrados e áreas de parques, prevalece legislação própria.
- (6) Os afastamentos das laterais e fundo ficam sujeitos a tabela:
 - a. Nas paredes com aberturas os afastamentos mínimos são:
 - Até 2 pavimentos 1,50 para todas as divisas.
 - 3 e 4 pavimentos 2,00 m para todas as divisas.
 - 5 e 6 pavimentos a soma de 5,00 m, desde que respeitado o mínimo de 2,00 m em uma das laterais.
 - Acima de 6 pavimentos, a cada novo pavimento, todos os afastamentos das divisas serão acrescidos de 20 cm em relação ao pavimento inferior.

- (7) Os terrenos localizados entre as vias marginais e o manancial terão a ocupação de no máximo de 50 %.
- (8) As edificações de comércio varejista, atacadista, prestação de serviço ou institucional, quando não estiverem inseridas nas Zonas Residenciais, poderão utilizar o afastamento frontal como estacionamento de veículos, desde que o mesmo seja descoberto e o afastamento frontal tenha no mínimo 5 metros.
- (9) Para a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, será aplicado o disposto no art. 137 da Lei 5.318/2007 (Plano Diretor).
- (10) Condicionado a 3 vagas de garagem por unidade em edifícios com apartamento com área privativa igual ou superior a 150 m².
- (11) Os terrenos cujas testadas sejam para a Avenida Presidente Vargas terão taxa de ocupação até 70 %.
- (12) ZE IV - A edificação deverá ser iniciada 20 cm acima do nível do passeio público, não sendo permitida a construção de subsolo.
- (13) Serão admitidos lotes com área igual ou superior a 180 m², com testada mínima de 7,50 m, em loteamentos considerados especiais, com dispensa do pagamento de outorga na proporção de 50 % dos lotes que tenham por finalidade habitações de interesse social.
- (14) Obrigatoriedade de caixa de recarga, além do cumprimento do índice de permeabilidade.
- (15) Proibição de parcelamento do solo.
- (16) Para imóveis localizados nos condomínios de lotes e loteamentos fechados.
- (17) Aproveitamento básico não oneroso a ser observado em habitações familiares coletivos.

ANEXO B

ANEXO B - Tabela II - Uso

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	USOS PROIBIDOS
ZR-I	Habitação Unifamiliar	<p>Área construída de até 100 m², exceto nos condomínios de lotes e loteamentos fechados.⁽¹⁾</p> <p>1 - Comércio e Serviço Vicinal⁽²⁾</p> <p>1.1 - Comércio Vicinal Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior da zona, de utilização imediata e cotidiana, entendida como um prolongamento do uso residencial, subclassificando-se em: 1.1.1 - COMÉRCIO VICINAL Hortifrutigranjeiros, Papelaria, Revistaria, Padaria.</p> <p>1.2 - SERVIÇO VICINAL Atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte não incômodas ao uso residencial, subclassificando-se em: 1.2.1 - SERVIÇO VICINAL Profissionais Autônomos, Atelier de Profissionais Autônomos, Salão de beleza, Manicure e Montagem de Bijuterias.</p>	Demais
ZR-II	Habitação unifamiliar, habitação geminada, habitação seriada, habitação coletiva.	Comércio Varejista (Baixo Impacto), Comércio Atacadista (Baixo Impacto), Prestação de Serviços (Baixo Impacto).	Demais
ZR-III	Habitação unifamiliar, habitação geminada.	Comércio Varejista (Baixo Impacto), Comércio Atacadista (Baixo Impacto), Prestação de Serviços (Baixo Impacto).	Demais
ZE-I	Comércio Varejista (Baixo e Médio Impacto), Comércio Atacadista (Baixo e Médio Impacto), Prestação de Serviços (Baixo e Médio Impacto), Habitação Unifamiliar, Geminada, Seriada e Coletiva.	Comércio Varejista, Atacadista, Prestação de Serviço (Alto Impacto).	Demais
ZE-II	Comércio Varejista (Baixo e Médio Impacto), Comércio Atacadista (Baixo e Médio Impacto), Prestação de Serviços (Baixo e Médio Impacto), Habitação Unifamiliar, Geminada, Seriada e Coletiva.	Comércio Varejista, Atacadista, Prestação de Serviço (Alto Impacto).	Demais
ZE-III	Comércio Varejista (Baixo e Médio Impacto), Comércio Atacadista (Baixo e Médio Impacto), Prestação de Serviços (Baixo e Médio Impacto), Habitação Unifamiliar, Geminada, Seriada e Coletiva.	Comércio Varejista, Atacadista, Prestação de Serviço (Alto Impacto).	Demais
ZE-IV	Habitação Unifamiliar, habitação geminada, habitação seriada, habitação coletiva.	Comércio Varejista (Baixo Impacto), Comércio Atacadista (Baixo Impacto), Prestação de Serviços (Baixo Impacto).	Demais
ZC-I	Comércio Varejista (Baixo e Médio Impacto), Comércio Atacadista (Baixo e Médio Impacto), Prestação de Serviços (Baixo e Médio Impacto), Habitação Unifamiliar, Geminada, Seriada e Coletiva.	Comércio Varejista, Atacadista, Prestação de Serviço (Alto Impacto).	Demais

(continuação)

ZC-II	Comércio Varejista (Baixo e Médio Impacto), Comércio Atacadista (Baixo e Médio Impacto), Prestação de Serviços (Baixo e Médio Impacto), Habitação Unifamiliar, Geminada, Seriada e Coletiva.	Comércio Varejista, Atacadista, Prestação de Serviço (Alto Impacto).	Demais
ZS	Comércio Varejista (Baixo e Médio Impacto), Comércio Atacadista (Baixo e Médio Impacto), Prestação de Serviços (Baixo e Médio Impacto).	Comércio Varejista, Atacadista, Prestação de Serviço (Alto Impacto).	Demais
ZI-I	Indústria de baixo grau de degradação ambiental.	...	Demais
ZI-II	Indústria de médio grau de degradação ambiental.	Indústria de alto grau de degradação ambiental	Demais
ZIE-I ^{co}	Indústria de baixo grau de degradação ambiental.	.....	Demais
ZV	Habitação unifamiliar e Comércio Varejista (Baixo Impacto), Prestação de Serviços (Baixo Impacto), apenas em imóveis cuja testada seja para a Avenida Presidente Vargas.	Na ZV (Zona Verde), os imóveis cujas testadas sejam para a Avenida Presidente Vargas, serão permissíveis os seguintes usos: Habitação Geminada, Habitação seriada e Habitação coletiva.	Demais
Subzona Especial - I ZER - I	Habitação Unifamiliar	1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL 1.1 - COMÉRCIO VICINAL Atividade comercial varejista de pequeno porte subclassificando-se em: 1.1.1 - COMÉRCIO VICINAL Açougue, Armazinhos, Papelaria, Revistaria, Padaria. 1.2 - SERVIÇO VICINAL Atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte não incômodas ao uso residencial, subclassificando-se em: 1.2.1 - SERVIÇO VICINAL Profissionais Autônomos, Atelier de Profissionais autônomos, Salão de beleza, Manicure e Montagem de Bijuterias.	Demais
Subzona Especial - ind. Com. Serv. ZES-I	Comércio Varejista (Baixo Impacto), Comércio Atacadista (Baixo Impacto), Indústria de baixo grau de degradação ambiental Prestação de Serviços de baixo grau de degradação ambiental	Habitação unifamiliar, dentro do mesmo imóvel da atividade Industrial e de Prestação de serviços	Demais
ZAH	Indústria de médio a alto grau de degradação ambiental; Prestação de Serviços (de baixo, médio de alto grau de degradação ambiental)	Plantação de hortas e Pomares	Demais
ZUE	Habitação unifamiliar	... (5)	Demais
ZMPE	Indústria de baixo médio e alto impacto;	Prestação de serviços de médio e alto impacto. Comércio varejista ou atadista de médio e alto impacto, desde que os produtos comercializados tenham sido fabricados pela própria indústria, no DIMPE. Ficam recepcionadas as atividades que não se enquadram nesta lei, mas que já estavam sendo exploradas até 31/10/2019 Quadra 19 do DIMPE: farmácia, restaurante, ferragista, desde que atendidos os critérios Lei Municipal 7.013/2019.	Profissionais liberais, escritórios de serviços, representação comercial, serviços de saúde, educação e motéis.

(continuação)

ZIS-I	Indústria de baixo grau de degradação ambiental. Prestação de serviços de baixo grau de degradação ambiental.	.....	Demais
ZIS-II	Indústria de alto grau de degradação ambiental. Prestação de serviços de alto grau de degradação ambiental.	.....	Demais
ZIS-III	Indústria de alto grau de degradação ambiental. Prestação de serviços de alto grau de degradação ambiental.	.....	Demais
ZIS-IV	Indústria de alto grau de degradação ambiental. Prestação de serviços de alto grau de degradação ambiental.	.....	Demais
ZIS-V	Indústria de alto grau de degradação ambiental., logística distribuição e armazenamento de mercadorias de alto grau de degradação ambiental e Prestação de serviços de alto grau de degradação ambiental.	Comércio	Demais
ZIS-VI	Indústrias de baixo grau de degradação ambiental e de serviços de baixo, médio e alto impacto.	Comércio varejista e atacadista (Baixo, médio e alto impacto)	Demais
Zona Especial de Interesse Social	Habitações unifamiliar e coletiva	1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL (4) 1.1 - COMÉRCIO VICINAL Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada na zona, de utilização imediata e cotidiana, entendida com um prolongamento do uso residencial, subclassificando-se em: 1.1.1 - COMÉRCIO VICINAL Açougue, Armazinhos, Merceria, Hortifrutigranjeiros, Papelaria, Revistaria, Padaria. 1.2 - SERVIÇO VICINAL Profissionais Autônomos, Atelier de Profissionais Autônomos, Salão de beleza, Manicure e Montagem de Bijuterias.	Demais
ZCL-I	Comércio varejista (Baixo e Médio Impacto) Comércio Atacadista (Baixo e Médio Impacto) Prestação de serviços (Baixo e Média Impacto).	Habitação unifamiliar	Demais

Fonte: RIO VERDE, 2008. (adaptado pelo autor)

Observações:

- (1) Nos condomínios de lotes e nos loteamentos fechados as atividades comerciais e de prestação de serviços, definidos nos usos permissíveis respeitarão o limite da edificação residencial definida para a Zona;
- (2) Nos condomínios de lotes e nos loteamentos fechados as atividades comerciais e de prestação de serviços definidos nos usos permissíveis poderão ser instaladas de forma isolada, em unidades autônomas;
- (3) .
- (4) Atividades comerciais e de prestação de serviços definidos nos usos permissíveis serão instalados de forma isolada, em unidades a autônomas;
- (5) Nos condomínios de lotes dentro de Zona Urbanas Específicas, o uso permissível será definido no ato de criação, por lei, da referida zona. (Redação dada pela Lei Complementar n. 209, de maio de 2021).

ANEXO C

ANEXO C - Tabela de vagas de estacionamento - retirada Decreto n. 2,439, de 02 de setembro de 2021.

TIPO DE EMPREENDIMENTO	PARÂMETROS	QUANTIDADE DE VAGAS	CARGA E DESCARGA	EMBARQUE E DESEMBARQUE	MOTO
Uso Residencial Coletivo	Unidade com área privativa \leq 60 m ²	01 vaga por unidade + 10 % visitantes	01 vaga mínima	Conforme estudo específico, sendo necessário 01 vaga mínima. Nos residenciais multifamiliares verticais: previsão de 1 (uma) vaga a cada 8 (oito) unidades residenciais para visitantes. No caso de horizontal, a quantidade de vagas para visitantes será avaliada conforme projeto.	
	Unidade com área privativa > 60 m ²	02 vagas por unidade + 10% visitantes			
Habitação geminada/seriada/unifamiliar	Mínimo 01 vaga por unidade			De acordo com a demanda da atividade, as vagas podem ser ajustadas para melhor funcionamento da atividade e mitigação do impacto de Trânsito.	30% do número de vagas ofertadas para veículos de duas rodas.
Kitnet	Até 30 m ²	01 vaga a cada 02 unidades	01 vaga mínima de acordo com a demanda da atividade		
	Acima de 30 m ²	01 vaga para cada unidade			

Fonte: RIO VERDE, 2021. (adaptado pelo autor)

ANEXO D

ANEXO D - Tabela I - Edificações Residenciais (tirada do código de obras, lei n° 3.636/1998).

Discriminação (1)(2)(3)(4)	Vestíbulo (5)	Sala	Lavand. (6)(7)	Cozinha	1° Quarto	Demais Quartos	Sanitário (5)(6)(7)	Corredor (5)(6)(7)	Sotã (5)(9)	Porão (9)	Escada (10)
Círculo inscrito Diâmetro mín.	0,80	2,00	1,20	1,50	2,00	1,60	1,00	0,80	1,60	***	***
Área mínima	1,00	6,00	2,00	4,00	6,00	4,00	2,00	***	4,00	***	***
Iluminação mín.	***	1/6	1/8	1/8	1/6	1/6	1/8	***	1/6	***	***
Ventilação mín.	***	1/12	1/16	1/16	1/12	1/12	1/16	***	1/12	***	***
Altura mínima	2,20	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,20	1,90		2,10
Revestimento Parede	***	***	Imperm. 1,5	Imperm. 1,5	***	***	Imperm. 1,5	***	***	***	***
Revestimento de Piso	***	***	Imperm.	Imperm.	***	***	Imperm.	***	***	***	***

Fonte: RIO VERDE, 1998.


Observações:

- (1) Todas as dimensões são expressas em metros;
- (2) Todas as áreas expressas em metros quadrados;
- (3) As linhas de iluminação mínima e ventilação mínima referem-se à relação entre área de abertura e a área do piso;
- (4) A altura mínima é a distância medida entre o piso e a face inferior das vigas - pé direito;

- (5) Toleradas iluminação e ventilação zenital, conforme art. 55, deste código de obras;
- (6) Toleradas chaminés de ventilação e dutos horizontais, conforme art. 53 e art. 54, deste código;
- (7) Devem observar as exigências da seção II, do capítulo IV, deste código;
- (8) Devem observar as exigências da seção IV, do capítulo III, deste código;
- (9) Deverá obedecer às condições exigidas para a finalidade a que se destina;
- (10) Devem observar as exigências da seção V, do capítulo III, deste código.

ANEXO E

ANEXO E - Exemplo Certidão de Ocupação do Solo



ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO VERDE
SUPERINTENDÊNCIA MUN. DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE
CERTIDÃO DE OCUPAÇÃO DO SOLO N° 3038/2021
ZR-1

Cód. Imóvel: _____ **Cód. Pessoa:** _____ **N° Projeto:** _____

Data Cert. Ocup.: 19/07/2021

Proprietário: _____ **CNPJ:** _____

End. obra: _____

Bairro: _____

Emp. pretendido: Habitação unifamiliar

Observação: _____

O endereço informado pelo requerente está situado na ZR-1

De acordo com a declaração prévia de localização, o empreendimento pretendido pelo requerente **HABITAÇÃO UNIFAMILIAR** deverá atender aos parâmetros urbanísticos bem como o seu grau de poluição definidos no Plano Diretor. Caso o abastecimento de água seja através de poço artesiano, apresentar outorga de água, emitido pelo SEMARH. Deverá possuir o uso permitido ou permissível à ZR-1.

As edificações para essa zona deverão atender aos seguintes parâmetros urbanísticos.

Parâmetros Urbanísticos para a ZR-1

Índices Urbanísticos						Afastamentos (G) (H)		
Aproveitamento básico não oneroso (A)	Estacionamento (B)	Área proteção mananciais (C) (*)	Taxa de ocupação (D)	Permeabilidade (E)	Outorga onerosa do direito de construir (F)	Frontal	Lateral	Fundos
Índice	N° Vagas	Distância mínima	Índice máximo	Índice mínimo			Distância	
1(4) X ÁREA DO LOTE	VER TAB. III DA LEI COMP. N° 5478/2008	50 METROS**	70%	20%(2)	NÃO PERMITIDO	3M	1.5M(3)	1.5M(3)

Projeto poderá ser submetido à aprovação dos seguintes órgãos:

*Vigilância Sanitária Estadual *Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás

*SUDERV - Superintendência de Desenvolvimento Urbano de *Superintendência Municipal do Meio Ambiente

*Estudo de impacto de Trânsito - AMT

(A) Lei 5318/07 (Plano Diretor) – art 120, III; Lei 5478/08 – Tabela I;
 (B) Lei 5478/08 (Lei de Uso e Ocupação do Solo – Tabela III);
 (C) Lei Complementar N. 107/2017 (Altera a Lei N. 5090/2005, que instituiu o Código Ambiental Municipal);
 (D) Lei 5318/07 (Plano Diretor) – art 120, II; Lei 5478/08 – Tabela I;
 (E) Lei 5318/07 (Plano Diretor) – art 123; Lei 5478/08 – Tabela I;
 (F) Lei 5478/08 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) – Tabela I;
 (G) Lei 5478/08 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) – art 24;
 (H) Lei 5318/07 (Plano Diretor) – art 1378; Lei 5478/08 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) – Tabela I;
 Conforme Lei 5478/08 – Tabela I:

(2) Poderá ser substituído ou complementado a área permeável utilizando-se caixa de recarga de lençol freático, nos termos do art. 124 da Lei 5.318/2007 (Plano Diretor).

(3) Nas edificações de até 2 (dois) pavimentos, os afastamentos laterais e de fundos são facultados à divisa e somente a ela, para as paredes sem aberturas de iluminação e/ou ventilação.

(4) A altura máxima deverá respeitar o Cone da Aeronáutica e feixes de microondas de telecomunicações.

(5) Na Zona Verde onde houver faixas de fundo de vale, bosques nativos cadastrados e áreas de parques, prevalece legislação própria.

(6) Os afastamentos das laterais e fundos ficam sujeitos a tabela: a. Nas paredes com aberturas os afastamentos mínimos são:
 - Até 2 pavimentos: 1,50m para todas as divisas.
 - 3 e 4 pavimentos: 2,00m para todas as divisas.
 - 5 e 6 pavimentos: a soma de 5,00 m, desde que respeitado o mínimo de 2,00 m em uma das laterais.
 - Acima de 6 pavimentos:
 a cada novo pavimento, todos os afastamentos das divisas serão acrescidos de 20 cm (vinte centímetros) em relação ao pavimento inferior.

(7) Os terrenos localizados entre as vias marginais e o manancial terão a ocupação de no máximo de 50% (cinquenta por cento).

(8) As edificações de comércio varejista, atacadista, prestação de serviço ou institucional, quando não estiverem inseridas nas Zonas Residenciais, poderão utilizar o afastamento frontal como estacionamento de veículos, desde que o mesmo seja descoberto e o afastamento frontal tenha no mínimo 05 (cinco) metros.


(9) Para a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, será aplicado o disposto no art. 137 da Lei 5.318/2007 (Plano Diretor).

(10) Condicionado a 3 (três) vagas de garagem por unidade em edifícios com apartamento com área privativa igual ou superior a 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados). (Redação dada pela Lei Complementar 6.122/2012 de 23.04.2012)

(11) Os terrenos cujas testadas sejam para a Avenida Presidente Vargas terão Taxa de ocupação de até 70% (setenta por cento)

ZE IV – A edificação deverá ser iniciada 20cm (vinte centímetros) acima do nível do passeio público, não sendo permitida a construção de subsolo (Redação dada pela Lei N. 77/2017, de 02 de fevereiro de 2017).

* Caso haja existência de área de proteção dos mananciais na vizinhança.
 ** Para bairros já consolidados até a data da alteração do Código Ambiental, permanece a distância mínima de 30m.

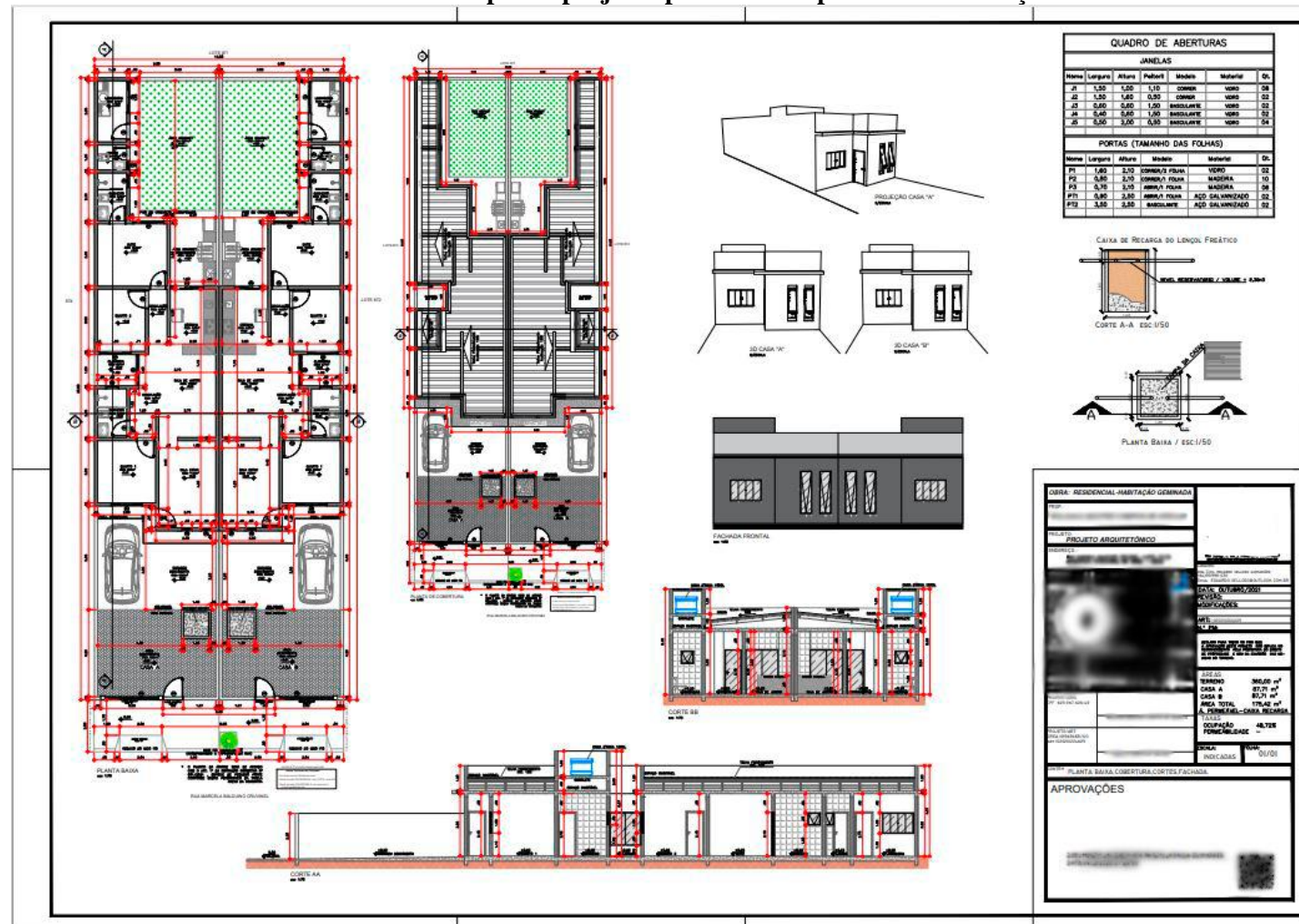


Rio Verde(GO), 22 de Julho de 2021
Esta certidão tem validade de 90 dias

Emitido por

ANEXO F

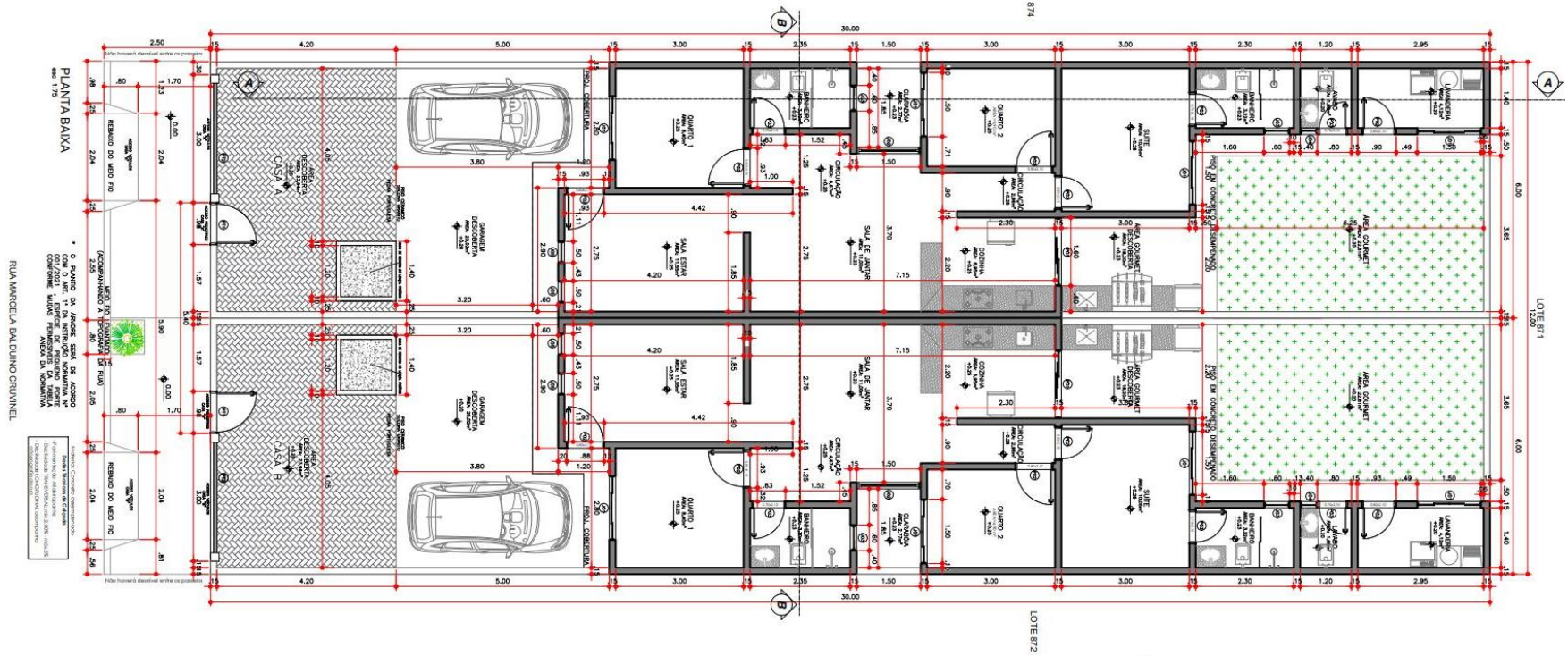
ANEXO F - Exemplo de projeto aprovado sem planta de localização



Fonte: Cedido, 2021.

ANEXO G

ANEXO G - Exemplo de uma planta baixa.



Fonte: Cedido, 2021.

ANEXO H

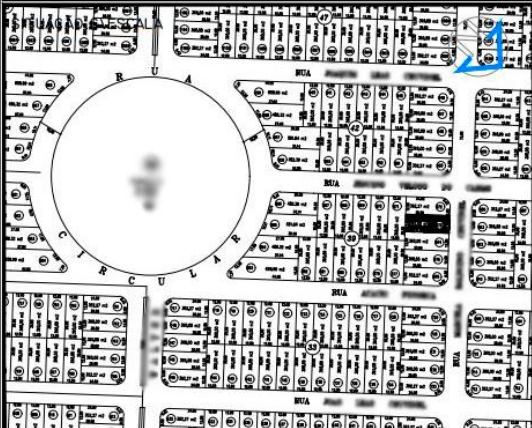
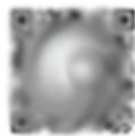
ANEXO H - Exemplo de fachada.



Fonte: Lígia Barros, 2020. (adaptado pelo autor)

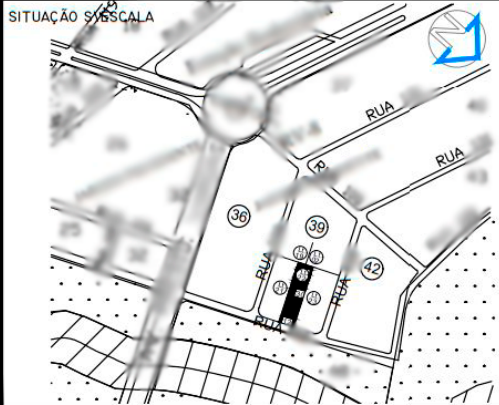
ANEXO I

ANEXO I - Exemplo de carimbo construção nova de habitação geminada.

OBRA: RESIDENCIAL-HABITAÇÃO GEMINADA		
PROP.:		
PROJETO: PROJETO ARQUITETÔNICO		
ENDEREÇO.:		
		Desenho:
		DATA: OUTUBRO/2021
		REVISÃO:
		MODIFICAÇÕES:
		ART:
		N.º PM:
		DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE: A APROVAÇÃO DESTE PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO PELA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE E NEM DA EXATIDÃO DAS MEDIDAS DO TERRENO.
		ÁREAS TERRENO 360,00 m ² CASA A 87,71 m ² CASA B 87,71 m ² ÁREA TOTAL 175,42 m ² Á. PERMEÁVEL-CAIXA RECARGA
PROPRIETÁRIO CPF:		TAXAS OCUPAÇÃO 48,72% PERMEABILIDADE -
PROJETO/ART: CREA: ART:		ESCALA: FOLHA: INDICADAS 01/01
CONTÉM PLANTA BAIXA, COBERTURA, CORTES, FACHADA.		
APROVAÇÕES		
DOCUMENTO VALIDADO POR		
DATA /12/2021		
		


ANEXO J

ANEXO J - Exemplo carimbo construção nova de habitação coletiva.

OBRA: RESIDENCIAL COLETIVA																			
PROP.:																			
PROJETO:																			
ENDEREÇO.: PROJETO ARQUITETÔNICO																			
SITUAÇÃO EM ESCALA 		Desenho:																	
		DATA: MAIO/2021																	
		REVISÃO:																	
		MODIFICAÇÕES:																	
		ART:																	
		N.º PM:																	
		DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE: A APROVAÇÃO DESTE PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO PELA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE E NEM DA EXATIDÃO DAS ME- DIDAS DO TERRENO.																	
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS</th> <th>M²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TERRENO</td> <td>360,00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA PAV.TÉRREO</td> <td>95,39 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA PAV.1ºPAV</td> <td>108,30 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA TOTAL CONST.</td> <td>203,69 m²</td> </tr> <tr> <td>Á. PERMEAVEL</td> <td>219,60%–61,00%</td> </tr> <tr> <td>T. OCUPAÇÃO</td> <td>95,39m²–26,49%</td> </tr> <tr> <td>VAGA CARRO</td> <td>4 VAGAS</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS	M ²	TERRENO	360,00 m ²	ÁREA PAV.TÉRREO	95,39 m ²	ÁREA PAV.1ºPAV	108,30 m ²	ÁREA TOTAL CONST.	203,69 m ²	Á. PERMEAVEL	219,60%–61,00%	T. OCUPAÇÃO	95,39m ² –26,49%	VAGA CARRO	4 VAGAS
ÁREAS	M ²																		
TERRENO	360,00 m ²																		
ÁREA PAV.TÉRREO	95,39 m ²																		
ÁREA PAV.1ºPAV	108,30 m ²																		
ÁREA TOTAL CONST.	203,69 m ²																		
Á. PERMEAVEL	219,60%–61,00%																		
T. OCUPAÇÃO	95,39m ² –26,49%																		
VAGA CARRO	4 VAGAS																		
PROPRIETÁRIO CPF:																			
PROJETO/ART: CREA ART:																			
		ESCALA: INDICADAS	FOLHA: 01/02																
CONTÉM PLANTA BAIXA TÉRREO, 1ºPAVIMENTO, COBERTURA, 3D FACHADA, QD. ABERTURA																			
APROVAÇÕES																			

ANEXO K

ANEXO K - Exemplo carimbo para reforma de ampliação para habitação geminada.

OBRA: RESIDENCIAL - HABITAÇÃO GEMINADA																				
PROP.:																				
PROJETO: PROJETO DE AMPLIAÇÃO																				
ENDEREÇO.:		Desenha:																		
SITUAÇÃO S/ESCALA																				
		DATA: SETEMBRO/2021																		
		REVISÃO:																		
		MODIFICAÇÕES:																		
		ART:																		
		N.º PM:																		
		DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE: A APROVAÇÃO DESTE PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO PELA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE E NEM DA EXATIDÃO DAS MEDIDAS DO TERRENO.																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS</th> <th>M²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TERRENO</td> <td>300,00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA EXISTENTE</td> <td>79,80 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA AMPLIAÇÃO</td> <td>129,32 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUÇÃO</td> <td>209,12 m²</td> </tr> <tr> <td>CASA "A"</td> <td>135,49 m²</td> </tr> <tr> <td>CASA "B"</td> <td>73,62 m²</td> </tr> <tr> <td>Á. PERMEAVEL</td> <td>CX.RECARGA</td> </tr> <tr> <td>T. OCUPAÇÃO</td> <td>209,12m²-69,70%</td> </tr> </tbody> </table>	ÁREAS	M ²	TERRENO	300,00 m ²	ÁREA EXISTENTE	79,80 m ²	ÁREA AMPLIAÇÃO	129,32 m ²	ÁREA CONSTRUÇÃO	209,12 m ²	CASA "A"	135,49 m ²	CASA "B"	73,62 m ²	Á. PERMEAVEL	CX.RECARGA	T. OCUPAÇÃO	209,12m ² -69,70%
ÁREAS	M ²																			
TERRENO	300,00 m ²																			
ÁREA EXISTENTE	79,80 m ²																			
ÁREA AMPLIAÇÃO	129,32 m ²																			
ÁREA CONSTRUÇÃO	209,12 m ²																			
CASA "A"	135,49 m ²																			
CASA "B"	73,62 m ²																			
Á. PERMEAVEL	CX.RECARGA																			
T. OCUPAÇÃO	209,12m ² -69,70%																			
PROPRIETÁRIO																				
CPF:																				
PROJETO/ART:																				
CREA																				
ART:																				
ESCALA:	INDICADAS	FOLHA: 01/02																		
CONTÉM PLANTA APROVADA/PLANTA CONSTRUIR/PLANTA COBERTURA																				
APROVAÇÕES																				

ANEXO M

ANEXO M - Exemplo de uma prévia de localização emitida pela SEMMA



SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

- DECLARAÇÃO -
Prévia de Localização –¹⁻² Nº [redacted] /2021

A SEMMA – Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Rio Verde-GO, com fundamento nas disposições da Lei Municipal nº 5.090, de Dezembro de 2005 e Lei Complementar nº 5.478/2008, regulamentada pelo Decreto nº 1.741, de 15 de Setembro de 2009. **DECLARA** a pedido da Empresa [redacted], CPF/CNPJ sob o nº [redacted], para construção de uma **habitação coletiva**; na Rua [redacted], neste município, está inserida em **ZR-2 (Zona Residencial II)**.

<i>Classificação conforme rege a Lei Complementar nº 5.478/2008</i>	
Zona Residencial II (ZR-2)	<p><u>Usos permitidos:</u> Habitação unifamiliar, habitação geminada, habitação seriada, habitação coletiva.</p> <p><u>Usos permissíveis:</u> Comércio varejista, comércio atacadista e prestação de serviços sendo todos de baixo impacto.</p>

Classificação: Habitação Coletiva

Esta declaração está sendo emitida com base nas informações prestadas pelo requerente e não concede e não dispensa nem substitui quaisquer alvarás, certidões, autorizações de qualquer natureza exigidas pela legislação Federal, Estadual ou Municipal, nem exclui as demais licenças ambientais (licença prévia, licença de instalação, licença de funcionamento, entre outras) e não produz efeitos jurídicos de cessão e/ou aquisição sobre direito de posse e direitos reais como: de propriedade (uso, gozo e disposição), de superfície, de usufruto, de servidão, de habitação, de uso, de penhor, de hipoteca, de anticrês e direito do promitente comprador de imóvel; bem como demais direitos inerentes à propriedade móvel e imóvel sobre a área e bens delimitados e discriminados nesta declaração; nem mesmo direito adquirido.

Declaração com validade de 90 (noventa dias)

Processo nº [redacted]

Rio Verde - GO, [redacted] Maio de 2021.

[redacted]
Secretaria Municipal de Meio Ambiente
Decreto 720/2017

¹ Para o empreendimento utilizar como fonte de abastecimento de água com captação direta, deverá obter e manter atualizada a outorga de uso d'água ou dispensa da mesma emitida pela SEMAREH – Secretaria Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (Lei Estadual n. 13.123, de julho de 1997)

² Deverá atender aos parâmetros urbanísticos bem como o seu grau de poluição definido no Plano Diretor.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Rua Manoel Soares de Castro, nº 1449 Jardim Goiás CEP: 73.301-100 Rio Verde-GO - Telefone: (62) 3622-3000
Site: www.rioverde.go.gov.br e www.semama.rioverde.go.gov.br

ANEXO N

ANEXO N - Declaração do profissional para alvará.

DECLARAÇÃO

Eu _____
 natural de _____, portador do CPF nº _____,
 de registro CREA/CAU/CFT _____, na qualidade de responsável técnico da
 obra () residencial, () comercial, () industrial, () residencial e comercial (mista), localizado no
 endereço _____
 _____, nesta cidade de Rio Verde
 – GO, declaro para os devidos fins, que as informações por mim prestadas no processo de expedição
 do Alvará de Licença para () Construção, () Reforma, () Ampliação, () Reforma e Ampliação são
 verdadeiras.

Declaro ainda, que o projeto ora apresentado para análise, obedece as Leis Municipais: Lei Nº
 5.318/2007 Plano Diretor; Lei Nº 5.478/2008 Uso e Ocupação do Solo; Lei Nº 3.636/1998 Código de
 Obras, bem como as demais Leis e Regulamentações Municipais, Estaduais, Federais, e atos
 normativos que regulamentam as diretrizes para aprovação de projetos de
 construções/reforma/ampliação residenciais, comerciais, e industriais de baixo, médio e alto impacto.

Por fim, declaro não possuir vínculo empregatício com o Município de Rio Verde –GO.

Por ser verdade, firmo o presente para que surta efeitos legais.

Rio Verde, _____ de _____ de 20 ____.

 Declarante

ANEXO O

ANEXO O - Exemplo de alvará de construção residencial.

ESTADO DE GOIÁS		
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO VERDE		
SUPERINTENDENCIA MUN. DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE RIO VERDE		
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO		
NÚMERO 2021		
Imóvel:	Protocolo:	
Tipo de alvará: DEFINITIVO		
Data Alvará: 08/2021		
Data da solicitação: 07/2021		
Inscrição:		
Endereço:		
Bairro:		
Proprietário:	CNPJ:	
Possuidor:	CPF:	
É concedido o presente ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO ao contribuinte acima indicado no imóvel RESIDENCIAL, com as seguintes medidas:		
Área a ser construída: M²	Área existente: 0,00	Área a reformar: 0,00
Área do terreno: M²	Área acréscimo: 0,00	Área total: M²
Frente: M	Área a ser demolida: 0,00	
De acordo com o projeto apresentado e executado com responsabilidade técnica do(a) LUCAS CARLOS NASCIMENTO portador(a) do CREA: e sob análise técnica de portador(a) do CREA:		
Observação:		
ALVARÁ ONLINE		
DATA DA DECLARAÇÃO: 2021		
Rio Verde(GO) Agosto de 2021		
PROJETO ANALISADO E APROVADO DIGITALMENTE POR - CREA- NR. DE REGISTRO:		
		
ESTE ALVARÁ DEVERÁ ESTAR NO LOCAL DA OBRA, APÓS A CONCLUSÃO, DEVERÁ SER PROVIDENCIADO TERMO DE HABITE-SE		

ANEXO P

ANEXO P - Exemplo de Termo de Autorização para Construção.

DECLARAÇÃO DE RECONHECIMENTO DE TERRENO E AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

NOME:

Loteamento: _____

Quadra	Lote	Área - m²	Rua de Localização
			RUA _____
Lados		Medidas	Confrontações
Frente		_____m	RUA _____
Fundo		_____m	LOTE _____
Lat Direita		_____m	LOTE _____
Lat Esquerda		_____m	RUA _____

Na qualidade de compromissário (a;s) comprador a;es do(s) Lote(s) de terreno acima referenciado(s), conforme contrato de compromisso de compra e venda firmado com a compromitente vendedora, DECLARO(AMOS), para os devidos fins de direito que, o(s) referido(s) lote(s) foi (ram) por mim(nós) localizado(s), percorrido(s) em toda a sua extensão, tendo ciência de localização e topografia, não cabendo, por conseguinte, quaisquer futuras reclamações de minha(nossa) parte junto à intermediadora, bem como da compromitente vendedora do empreendimento. Declaro (amos) ainda que, qualquer edificação que venha a ser executada no imóvel, estará de acordo com as normas técnicas, projetos e determinações estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Rio Verde (GO), que será(ão) apresentado(s) à Vendedora o Alvará de Licença aprovado pelo órgão competente do Município.


Na qualidade de compromitente vendedora, nos termos da cláusula sétima do contrato, o referido lote está sendo entregue ao compromissário comprador, que passa a ter a posse precária do mesmo, estando autorizado a construir no respectivo lote.

Por ser expressão da verdade, assino (amos) a presente em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Rio Verde GO, _____ de julho de 2021


ANEXO Q

ANEXO Q - Exemplo de protocolo emitido ao solicitar a Análise de Projeto nos bombeiros.

PROT.: [REDACTED] /21	
	SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA E ADM. PENITENCIÁRIA CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DO ESTADO DE GOIÁS 3ª COMPANHIA INDEPENDENTE BOMBEIRO MILITAR - 61 3040 8888
EMPRESA	
RAZÃO SOCIAL: [REDACTED] NOME FANTASIA: [REDACTED] CPF/CNPJ: [REDACTED]	
DADOS DA EMPRESA	
CEP: [REDACTED] CIDADE: [REDACTED] BAIRRO: [REDACTED] LOGRADOURO: [REDACTED] QUADRA: [REDACTED] LOTE: [REDACTED] APARTAMENTO: NÚMERO: PONTO DE REFERÊNCIA: COMPLEMENTO: FONE EMPRESA: [REDACTED] PROPRIETÁRIO/RESP.: [REDACTED] SOLICITANTE: ANDRESSA [REDACTED] E-MAIL AUTOR DO PROJ.: [REDACTED] E-MAIL PROPRIETÁRIO: [REDACTED] TIPO DE EDIFICAÇÃO: [REDACTED] RE VENDA DE GLP: NÃO	
DADOS DO SERVIÇO	
TIPO DE SERVIÇO: [REDACTED] DATA SERVIÇO: 10/12/2021 UNIDADE RESPONSÁVEL: [REDACTED]	
ÁREA TOTAL:	1200.18 m2
CADASTRADO PELA INTERNET	
10/12/2021	

ANEXO R

ANEXO R - Exemplo de um Habite-se emitido pela SUDERV

ESTADO DE GOIÁS					
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO VERDE					
SUPERINTENDENCIA MUN. DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE RIO VERDE					
TERMO DE HABITE-SE					
NÚMERO 0000/2022					
Imovel:					
Data habite-se:	07/02/2022				
N° Alvara:	0000/2021				
Dt. da vistoria:	01/02/2022				
Tipo habite-se:	Total Area: 127,78 M²				
Inscricao:					
Endereco:					
Bairro:					
Proprietario:	CPF:				
Possuidor:	CPF/CNPJ:				
HABITAR SUA EDIFICACAO COM TIPO E AREA CONSTRUIDA ABAIXO DESCRITAS, EM CONFORMIDADE COM O LAUDO DE VISTORIA FEITO PELA SECRETARIA DE OBRAS ONDE O PROJETO ENCONTRA-SE ARQUIVADO.					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de Ocupação</th> <th>Área</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial</td> <td>127,78</td> </tr> </tbody> </table>		Tipo de Ocupação	Área	Residencial	127,78
Tipo de Ocupação	Área				
Residencial	127,78				
Observacao:	HABITE-SE ONLINE				
Especificação:	RESPONSÁVEL TÉCNICO TÉCNICA DE CREA CREA E SOB ANÁLISE				
Rio Verde(GO), 17 de Março de 2022					
PROJETO ANALISADO E APROVADO DIGITALMENTE POR: REGISTRO:	CREA - NR. DE				
					

ANEXO S**ANEXO S - Modelo de memorial descritivo para desmembramento.**

- **MODELO DE MEMORIAL**

MEMORIAL DESCRITIVO PARA DESMEMBRAMENTO

Proprietário:
Endereço do imóvel:
Matrícula do imóvel:
Zoneamento e Uso Predominante:

SITUAÇÃO ATUAL DO LOTE "X", QUADRA "Y", MATRÍCULA 00.000

- FRENTE: (MEDIDA E CONFRONTANTE);
- FUNDO: (MEDIDA E CONFRONTANTE);
- LATERAL DIREITA: (MEDIDA E CONFRONTANTE);
- LATERAL ESQUERDA: (MEDIDA E CONFRONTANTE);
- ÁREA TOTAL DO TERRENO.

SITUAÇÃO DESMEMBRADA DO LOTE "X" PARTE "A", QUADRA "Y"

- FRENTE: (MEDIDA E CONFRONTANTE);
- FUNDO: (MEDIDA E CONFRONTANTE);
- LATERAL DIREITA: (MEDIDA E CONFRONTANTE);
- LATERAL ESQUERDA: (MEDIDA E CONFRONTANTE);
- ÁREA TOTAL DO TERRENO.

SITUAÇÃO DESMEMBRADA DO LOTE "X" PARTE "B", QUADRA "Y"

- FRENTE: (MEDIDA E CONFRONTANTE);
- FUNDO: (MEDIDA E CONFRONTANTE);
- LATERAL DIREITA: (MEDIDA E CONFRONTANTE);
- LATERAL ESQUERDA: (MEDIDA E CONFRONTANTE);
- ÁREA TOTAL DO TERRENO.

RIO VERDE, 02 DE ABRIL DE 20

Nome e CPF do proprietário com assinatura do mesmo;

Nome e registro (no CREA ou CAU) do profissional com assinatura do mesmo;

ANEXO T

ANEXO T - Modelo de situação atual de desmembramento.

SITUAÇÃO ATUAL

EX: ÂNGULO 90° → ← 90°
 CONFRONTANTE DO FUNDO
 MEDIDA DO FUNDO
 CONFRONTANTE LATERAL DIREITA MEDIDA LATERAL DIREITA LOTE X MEDIDA LATERAL ESQUERDA CONFRONTANTE LATERAL ESQUERDA
 QUADRA Y
 ÁREA DO LOTE
 MATRÍCULA
 90° → ← 90°
 CONFRONTANTE DA FRENTE
 MEDIDA FRONTAL

PROJETO DE DESMEMBRAMENTO - CROQUI DA SITUAÇÃO ATUAL
NOME DO PROPRIETÁRIO, CPF E ASSINATURA
NOME E REGISTRO DO PROFISSIONAL E ASSINATURA
ENDEREÇO DO IMÓVEL E MATRÍCULA
ZONEAMENTO E USO PREDOMINANTE

Fonte: SUDERV, 2022.

ANEXO U

ANEXO U - Modelo de situação desmembrada.

SITUAÇÃO DESMEMBRADA

CONFRONTANTE DO FUNDO

EX: ÂNGULO 90° →

MEDIDA DO FUNDO

MEDIDA DO FUNDO

← 90°

CONFRONTANTE LATERAL DIREITA

MEDIDA LATERAL DIREITA

LOTE X "A"

QUADRA

ÁREA DO LOTE

MEDIDA DO CENTRO

LOTE X "B"

QUADRA

ÁREA DO LOTE

MEDIDA LATERAL ESQUERDA

CONFRONTANTE LATERAL ESQUERDA

90° →

MEDIDA FRONTAL

MEDIDA FRONTAL

← 90°

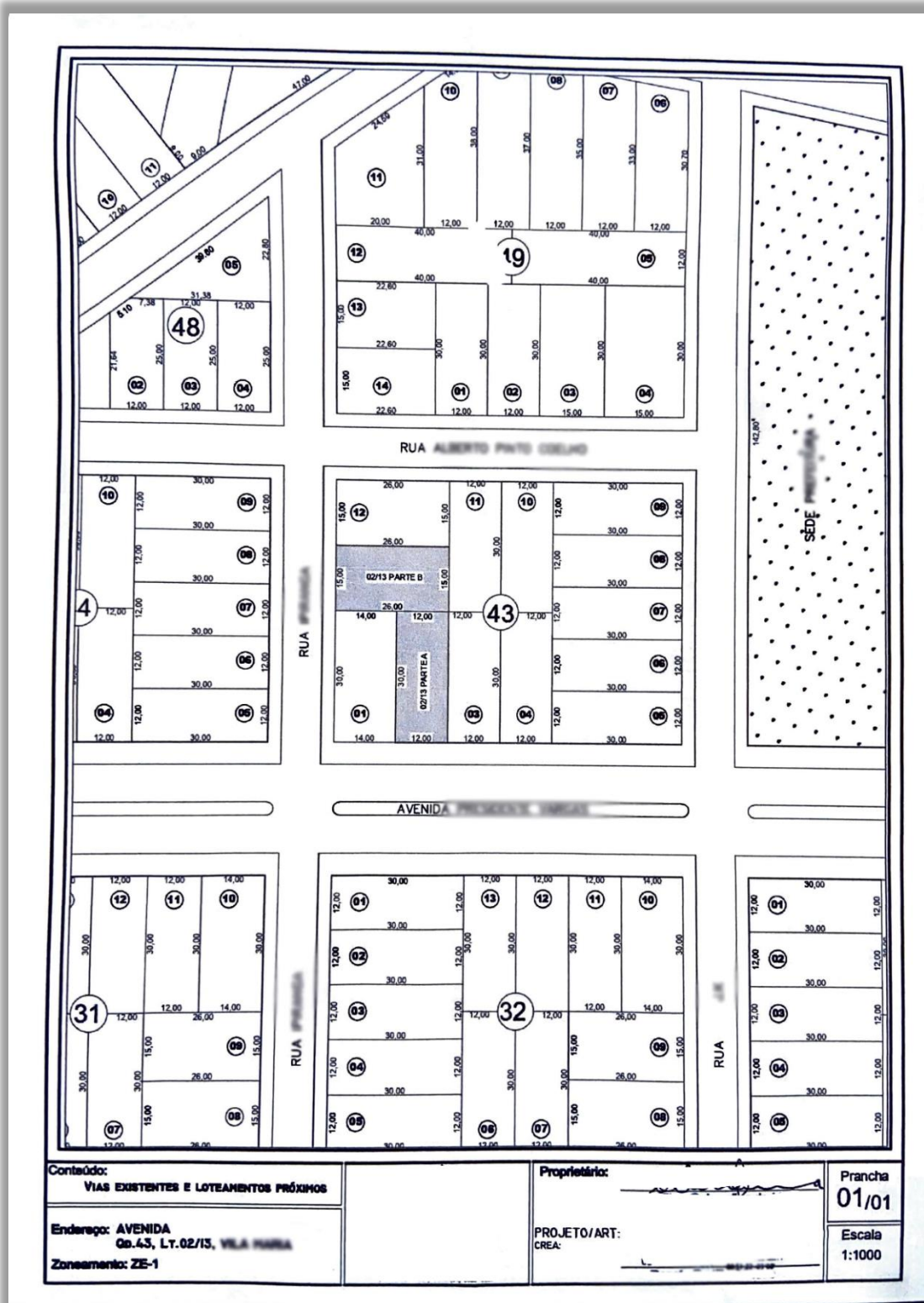
CONFRONTANTE DA FRENTE

PROJETO DE DESMEMBRAMENTO - CROQUI DA SITUAÇÃO DESMEMBRADA
NOME DO PROPRIETÁRIO, CPF E ASSINATURA
NOME E REGISTRO DO PROFISSIONAL E ASSINATURA
ENDEREÇO DO IMÓVEL E MATRÍCULA
ZONEAMENTO E USO PREDOMINANTE

Fonte: SUDERV, 2022.


ANEXO V

ANEXO V - Exemplo de planta de localização para desmembramento.



ANEXO W

ANEXO W - Exemplo de termo de aceite emitido pela SUDERV.

ESTADO DE GOIÁS	
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO VERDE	
SUPERINTENDENCIA MUN. DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE RIO VERDE	
TERMO DE ACEITE	
Nº 186/2021	
Imóvel:	Protocolo: 148360/2021
Data Aceite	30/06/2021
Inscrição:	
Endereço da obra:	
Bairro:	
Proprietário:	CPF:
Possuidor:	:
Engenheiro resp.:	CREA:
Analista técnico:	CREA:
Regularização de edificação TERMO DE ACEITE, com as seguintes observações: TERMO DE ACEITE ONLINE	
PROCESSO ANALISADO, APROVADO E ASSINADO DIGITALMENTE POR: MARCELA MARQUES DOS SANTOS SOUZA CREA 101191877-00.	
01 ÁREA COBERTA, 01 COZINHA, 01 SALA TV, 01 SUÍTE, 01 QUARTO, 01 BANHEIRO.	
Área comercial: 0,00	Área residencial: 79,80 M ²
Área total: 0,00	
Rio Verde(GO), 13 de Julho de 2021	
PROJETO ANALISADO E APROVADO DIGITALMENTE POR: NR. DE REGISTRO:	- CREA -
	
Para os efeitos legais de TERMO DE ACEITE terá as mesmas aplicações do Alvará de Licença para Construção e Termo de Habite-se do Imóvel, conforme artigo 8º da Lei n. 5407/2008.	

ANEXO X

ANEXO X - Exemplo de memorial descritivo para termo de aceite

MEMORIAL DESCRITIVO

**LEVANTAMENTO DE EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL
JÁ CONSTRUÍDA**

Proprietário:

Local:

Data:

(continuação)

ÁREA DO TERRENO	300,00 m ²
ÁREA DA EDIFICAÇÃO	79,80 m ²
ÁREA TOTAL	79,80 m²

O PRESENTE LEVANTAMENTO VISA DESCRIVER A OBRA MENCIONADA, E DESTA FORMA REGULARIZAR A OBRA JUNTO AOS ÓRGÃOS INTERESSADOS.

- A residência é composta de 1 pavimento, sendo:
 - 01 varanda, 01 quartos, 01 suíte máster, 02 banheiros, 01 sala de televisão, 01 cozinha.
- A edificação como um todo possui boa estrutura de fundações, visto não apresentar rachadura comprometedora.
- A construção foi realizada em concreto e alvenaria de vedação, rebocada tanto por dentro quanto por fora.
- Sobre as paredes internas foi feito emassamento, seguido de pintura a base de água.
- Nas paredes externas, apenas pintura a base de água.
- A cobertura foi executada com 1 desnível de água, com telhas de concreto. O telhado está em bom estado, tendo em vista não apresentar nenhum sinal de goteiras ou infiltrações aparentes.
- Todo o piso da edificação tem acabamento em cerâmica cujo estado de conservação é bom.
- As esquadrias são constituídas janelas em vidro temperado em bom estado de conservação.
- As portas e portais são de madeiras e algumas metálicas, sendo todas pintadas com tinta esmalte sintéticas e envernizadas.

(continuação)

- As instalações elétricas e hidro-sanitárias são simples e básicas à edificação e encontra-se em bom estado de conservação.
- O terreno onde se encontra erguida a construção é de boa resistência, sem apresentar nenhum afloramento de umidade.
- A fachada da edificação é simples e de acordo com levantamento gráfico em anexo.

- Conclusão:

A obra aparenta no geral boas condições físicas e de conservação, sem apresentar nenhuma característica aparente que possa interferir no seu bom desempenho e segurança.

Assim sendo, me responsabilizo tecnicamente por esta obra.

Rio Verde, de 2021

ENG.

CREA:

ANEXO Y

ANEXO Y - Exemplo projeto legal de levantamento para aprovação com termo de aceite

The drawing includes several key components:

- Floor Plans:** Detailed architectural drawings of the building's layout, including room divisions, dimensions, and structural elements.
- Elevations:** Three-dimensional views of the building's exterior, showing the roofline, windows, and facade details.
- Technical Tables:**
 - QUADRO DE ADERTURAS (JANTAS):** A table listing window specifications.

Nome	Compr.	Altura	Material	Acabamento	Montagem	Qtd.
J1	1,00	1,50	Alum.	Correr	Alumbr. + vidro	04
J2	0,60	0,60	1,70	Máx. 44	Alumbr. + vidro	02
 - FORMAS (AMANHÃ DAS FOLHAS):** A table listing door specifications.

Nome	Compr.	Altura	Material	Montagem	Qtd.
P1	1,00	2,10	Alumbr. + vidro	Alumbr. + vidro	01
P2	0,60	2,10	Alumbr. + vidro	Alumbr. + vidro	02
P3	0,60	2,10	Alumbr. + vidro	Alumbr. + vidro	01
- DADOS TÉCNICOS SOBRE PLANO DE ABERTURAS EM PASSOS FÔNICOS:** A section providing technical details and notes for the window openings, including material specifications and construction requirements.
- PROJETO ARQUITETÔNICO:** A section containing project information such as the owner's name, project name, and the architect's details.
- APROVAÇÕES:** A section for recording official approvals and signatures.

ANEXO Z

ANEXO Z - Exemplo de um carimbo para termo de aceite.

OBRA: RESIDENCIAL																		
PROP.: _____																		
PROJETO: PROJETO ARQUITETÔNICO																		
ENDEREÇO.: _____ _____ - RIO VERDE-GO																		
SITUAÇÃO S/ESCALA 		Desenha: _____ _____ _____																
		DATA: JUNHO/2021 REVISÃO: MODIFICAÇÕES: ART: _____ N.º PM:																
PROPRIETÁRIO CPF: _____ _____		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TERRENO</td> <td style="text-align: right;">300,00 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUÇÃO</td> <td style="text-align: right;">79,80 m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA A SER REGULARIZADA</td> <td style="text-align: right;">79,80 m²</td> </tr> <tr> <td>A. PERMEAVEL</td> <td style="text-align: right;">141,36m² - 47,12%</td> </tr> <tr> <td>T. OCUPAÇÃO</td> <td style="text-align: right;">79,80m² - 26,60%</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	ÁREAS		TERRENO	300,00 m ²	ÁREA CONSTRUÇÃO	79,80 m ²	ÁREA A SER REGULARIZADA	79,80 m ²	A. PERMEAVEL	141,36m ² - 47,12%	T. OCUPAÇÃO	79,80m ² - 26,60%				
ÁREAS																		
TERRENO	300,00 m ²																	
ÁREA CONSTRUÇÃO	79,80 m ²																	
ÁREA A SER REGULARIZADA	79,80 m ²																	
A. PERMEAVEL	141,36m ² - 47,12%																	
T. OCUPAÇÃO	79,80m ² - 26,60%																	
PROJETO/ART: CREA _____ GO ART: _____		ESCALA: _____ INDICADAS																
FOLHA: _____ 01/01																		
CONTÉM PLANTA BAIXA, COBERTURA, CORTES, FACHADA, SITUAÇÃO																		
APROVAÇÕES																		