

INSTITUTO FEDERAL

Goiano

Campus Rio Verde

ENGENHARIA CIVIL

**PROCESSO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO VERDE - GO**

YURI SILVA PAIVA

Rio Verde, GO

2020

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
GOIANO – CAMPUS RIO VERDE
ENGENHARIA CIVIL

**PROCESSO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO VERDE - GO**

YURI SILVA PAIVA

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

Orientadora: Prof. Ma. Bruna Oliveira
Campos

Rio Verde - GO
Fevereiro, 2020

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

PP149p Paiva, Yuri Silva
Processo de aprovação de projetos da prefeitura municipal de Rio Verde - GO / Yuri Silva Paiva; orientadora Bruna Oliveira Campos. -- Rio Verde, 2020.
107 p.

Monografia (em Engenharia Civil) -- Instituto Federal Goiano, Campus Rio Verde, 2020.

1. Legislação urbana. 2. Urbanismo. 3. Licenciamento. 4. Questionário. I. Campos, Bruna Oliveira, orient. II. Título.



INSTITUTO FEDERAL

Goiano

Repositório Institucional do IF Goiano - RIIF Goiano
Sistema Integrado de Bibliotecas

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: Yuri Silva Paiva

Matrícula: 2015102200840606

Título do Trabalho: Processo de Aprovação de Projetos da Prefeitura Municipal de Rio Verde - GO

Restrições de Acesso ao Documento

Documento confidencial: Não Sim, justifique: _____

Informe a data que poderá ser disponibilizado no RIIF Goiano: 12 / 02 / 2020

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, GO
Local

12 / 02 / 2020.
Data

Yuri Silva Paiva

Assinatura do Autor e/ou Detentor dos Direitos Autorais

Ciente e de acordo:

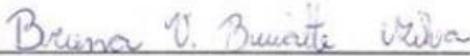
Bruna Campos

Assinatura do(a) orientador(a)

YURI SILVA PAIVA

**PROCESSO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DA PREFEITURA
MUNICIPAL DE RIO VERDE – GO**

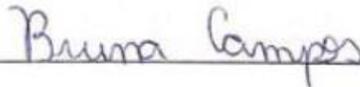
Trabalho de Curso DEFENDIDO e APROVADO em 10 de fevereiro de 2020, pela Banca Examinadora constituída pelos membros: Ma. Bruna Oliveira Campos, Bruna Vilela Buiatte Silva e Luiz Carlos Fávero.



Bruna Vilela Buiatte Silva



Luiz Carlos Fávero



Ma. Bruna Oliveira Campos

Rio Verde – GO

Fevereiro, 2020

AGRADECIMENTOS

A minha família, e mais especificamente: minha mãe, pedagoga que semeou o valor da educação e sua aplicação como trampolim social, e que susteve minha jornada acadêmica.

A todos os meus amigos e pessoas significativas que contribuíram para este trabalho, seja como alívio cômico durante o clímax do desenvolvimento da pesquisa, ou em conversas fortuitas que serviram de inspiração para conteúdo aqui exposto.

À ciência, filosofia, aos professores e todos os livros já digeridos, que atuaram e ainda atuam na edificação de quem sou hoje, e na eterna projeção de quem almejo ser.

À mestra e orientadora Bruna Campos, principal entusiasta e catalisadora da ideia que deu origem a este trabalho, possibilitando sua concretude.

Ao meu chefe Luiz Favero e todo quadro de funcionários da Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Rio Verde, pela confiança em meus serviços e pelo amparo em assuntos pertinentes à pesquisa.

À doutora Haihani Passos, pela ajuda na composição do questionário.

E a mim, pelas ideias, dedicação e tempo despendidos nesta pesquisa.

RESUMO

PAIVA, Yuri Silva. **Processo de Aprovação de Projetos da Prefeitura Municipal de Rio Verde - GO**. 2020. 107 p. Monografia (Curso de Bacharelado em Engenharia Civil). Instituto de Educação, Ciência e Tecnologia Goiano – Campus Rio Verde, Rio Verde, GO, 2020.

A construção civil exige dos profissionais da área gerir toda documentação de uma obra, etapa que antecede a execução e vai até a habitabilidade da edificação. O licenciamento da obra é uma das fases da construção de maior importância, pois atesta que a construção será executada conforme os parâmetros urbanísticos do município. O presente trabalho objetiva diagnosticar as principais problemáticas do atual procedimento de aprovação de projetos de Rio Verde para estabelecer suas diretrizes de aprimoramento. Para tanto, elaborou-se um questionário para composição de um banco de dados, além de entrevistas informais com profissionais do ramo da construção civil. A partir dos resultados obtidos, concluiu-se que, a aprovação de projetos na Prefeitura de Rio Verde é, de certa maneira, satisfatória aos que se veem submetidos a esse procedimento. Todavia, ainda há muito o que lapidar para que se alcance um sistema integralmente funcional.

Palavras-chave: Legislação Urbana, Urbanismo, Licenciamento, Questionário.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Prazos de análise informados pelos atendentes da SUDERV.	47
Tabela 2 - Níveis de confiança e seus respectivos valores críticos.	65
Tabela 3 – Valores de cálculo.....	66
Tabela 4 – Lista de números aleatórios.	67
Tabela 5 – Coleta da amostra.	68
Tabela 6 - Amostra composta pela numeração referente aos questionários.....	69

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Recorte do mapa de zoneamento de Rio Verde.	19
Figura 2 – Tabela de índices de ocupação retirada da Lei 5.478/2008 de Rio Verde.	20
Figura 3 – Representação do lote.....	21
Figura 4 – Testadas de um lote de esquina.	21
Figura 5 – Variação da taxa de ocupação.....	22
Figura 6 – Pavimentos e taxas de ocupação em relação ao coef. de aproveitamento.....	23
Figura 7 – Outorga onerosa do direito de construir.....	24
Figura 8 – Diferentes representações de taxa de permeabilidade.....	25
Figura 9 – Representação dos afastamentos em uma locação de construção.....	26
Figura 10 - Esquematização da planta baixa.....	35
Figura 11 – Representações dos cortes transversal “A” e longitudinal “B”.....	36
Figura 12 – Representações das fachadas principal e lateral.	38
Figura 13 – Representações da planta de cobertura.	39
Figura 14 – Representações da planta de situação.	40
Figura 15 – Solicitação de serviços no site da Prefeitura Municipal de Rio Verde.	43
Figura 16 - Solicitação de serviços pelo sistema Centi.....	43
Figura 17 - Preenchimento do requerimento padrão.	44
Figura 18 - Etapa final para o protocolamento.	45
Figura 19 – Anexação dos documentos no sistema.	45
Figura 20 - Ícones em destaque na subseção processos.	46
Figura 21 - Movimentação de processo indicada nas regularidades.	46
Figura 22 - Esquematização do procedimento online.	49
Figura 23 - Esquematização do procedimento físico.....	50
Figura 24 - Acesso à carta de serviços da SUDERV.....	51
Figura 25 - Esquematização do pensamento formador do questionário.....	59
Figura 26 – Contabilização geral da questão 1.....	70
Figura 27 – Contabilização geral da questão 2.....	71
Figura 28 – Contabilização geral da questão 3.....	71
Figura 29 – Contabilização geral da questão 4.....	72
Figura 30 – Contabilização geral das questões 5 e 6.....	72
Figura 31 – Contabilização geral da questão 7.....	73
Figura 32 – Contabilização geral da questão 8.....	73

Figura 33 – Contabilização geral da questão 9.....	74
Figura 34 – Contagem de respostas positivas e negativas da questão 9.....	74
Figura 35 – Contabilização do grupo de Engenheiros e Arquitetos (De 3 a 29 anos).	76
Figura 36 – Contabilização do grupo de Engenheiros e Arquitetos (Menos de 2 anos).	77
Figura 37 – Contabilização do grupo de Engenheiros e Arquitetos (Mais de 30 anos).	78
Figura 38 – Contabilização do grupo TCEPP.	79
Figura 39 – Contabilização do grupo de Não Profissionais.	80
Figura 40 – Contagem documental de processos online do mês de setembro de 2019.....	82
Figura 41 – Contagem documental de processos online do mês de outubro de 2019.....	83
Figura 42 – Contagem documental de processos online do mês de novembro de 2019.	84

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Compilação da documentação do profissional.	28
Quadro 2 – Compilação da documentação do imóvel.	30
Quadro 3 – Compilação dos documentos complementares.	33
Quadro 4 – Grupos de questionários, e a quantidade de elementos em cada um.	75
Quadro 5 – Sugestão de diretrizes de aprimoramento da SUDERV.	87

LISTA DE ABREVIACOES, SIGLAS OU SÍMBOLOS

ABNT	-	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AMT	-	Agência Municipal de Mobilidade e Trânsito
ART	-	Anotação de Responsabilidade Técnica
C&V	-	Compra e Venda
CAU/BR	-	Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil
CERCON	-	Certificado de Conformidade
CFT	-	Conselho Federal dos Técnicos Industriais
CONFEA	-	Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
CREA	-	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CRI	-	Cartório de Registro de Imóveis
CRT	-	Conselho Regional dos Técnicos Industriais
EIT	-	Estudo de Impacto de Trânsito
EIV	-	Estudo de Impacto de Vizinhança
IPTU	-	Imposto Predial e Territorial Urbano
ISSQN	-	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza
NBR	-	Norma Brasileira
RIT	-	Relatório de Impacto de Trânsito
RIV	-	Relatório de Impacto de Vizinhança
RRT	-	Registro de Responsabilidade Técnica
SEFAZ	-	Secretaria Municipal da Fazenda
SEMMA	-	Secretaria Municipal de Meio Ambiente
SUDERV	-	Superintndcia de Desenvolvimento Urbano de Rio Verde
TCEPP	-	Técnico, Corretor, Estagiário, Professor de Engenharia e Projetista
TRT	-	Termo de Responsabilidade Técnica

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	15
2	O URBANISMO	17
2.1	Índices Urbanísticos	19
2.2	Documentação para Aprovação de Projetos	26
2.2.1	Documentação do profissional	26
2.2.2	Documentação do imóvel	28
2.2.3	Outras documentações	30
2.2.4	Casos especiais: condomínio residencial fechado	33
2.3	Projeto Legal	34
2.3.1	Planta baixa	34
2.3.2	Cortes	36
2.3.3	Fachadas	37
2.3.4	Planta de cobertura	39
2.3.5	Planta de situação	40
2.3.6	Carimbo padrão de projeto	41
2.4	Requerimento Padrão e a Carta de Serviços	42
2.4.1	Alvará de licença para construção	52
2.4.2	Alvará de licença para reforma e/ou ampliação	52
2.4.3	Alvará de licença para demolição	53
2.4.4	Alvará de licença para desmembramento	54
2.4.5	Alvará de licença para remembramento	55
2.4.6	Renovação de licença para desmembramento/remembramento	55
2.4.7	Termo de aceite	56
2.4.8	Termo de habite-se	56

3	MATERIAL E MÉTODOS.....	57
3.1	Instrumento de Coleta de Dados.....	57
3.1.1	Método do instrumento.....	57
3.1.2	Concepção do instrumento.....	58
3.2	Amostragem.....	64
4	RESULTADOS E DISCUSSÃO.....	70
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	91
	REFERÊNCIAS.....	92
	APÊNDICE A.....	96
	APÊNDICE B.....	97
	APÊNDICE C.....	98
	ANEXO A.....	99
	ANEXO B.....	100
	ANEXO C.....	101
	ANEXO D.....	102
	ANEXO E.....	103
	ANEXO F.....	104
	ANEXO G.....	105
	ANEXO H.....	106
	ANEXO I.....	107

1 INTRODUÇÃO

A construção civil exige dos profissionais da área gerir toda documentação de uma obra, etapa que antecede a execução e vai até a habitabilidade da edificação. O licenciamento da obra é uma das fases da construção de maior importância, tendo em vista que a má organização dos documentos ou incompreensão do atual regimento pode acarretar em multas, atraso na conclusão, embargo e até mesmo na demolição da obra.

A documentação e os parâmetros urbanísticos exigidos pelo Poder Público estão dispostos nas legislações municipais, estaduais e federal e nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). As leis e normas são dinâmicas e estão em constantes atualizações para que se adequem às necessidades da sociedade.

À exceção dos materiais anteriormente citados, existem poucas ou quase nenhuma outra referência aprofundada sobre a sistematização do procedimento de licença construtiva, em escrita direta e inteligível. Quando estas existem, surge outro agravante, a diferença dos processos de licenciamento de construções entre municípios, uma vez que cada cidade possui seu próprio Código de Obras, Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo, e demais leis referentes a organização do espaço urbano.

Diante do exposto, não somente profissionais recém-formados, mas também alguns com maior tempo de experiência têm dificuldades em compreender o processo de licenciamento, cometendo diversos erros ao longo da atividade.

O departamento encarregado da análise e aprovação de projetos arquitetônicos do município de Rio Verde, a Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Rio Verde (SUDERV), vem passando por modernização de seus métodos, e recentemente implantou o sistema de solicitação de serviços online. Além disso, o Código de Obras e o Plano Diretor do município está sob revisão e certamente sofrerá adequações.

Justifica-se assim a necessidade de elaboração deste trabalho, colhendo informações sobre o sistema de aprovação de projetos do município para uma futura elaboração de instrumentos que orientem os profissionais a respeito do assunto. Objetiva-se também diagnosticar as principais problemáticas do atual *modus operandi* de aprovação de projetos, estabelecendo suas diretrizes de aprimoramento; traçar perfis de requerentes e de processos mais frequentes; e aferir o nível de conhecimento dos requerentes quanto a legislação urbanística.

Além da pesquisa bibliográfica em si, o estágio realizado entre julho de 2018 até janeiro de 2020 na SUDERV ajudou a compor o embasamento para este estudo. A aplicação de um questionário descritivo-quantitativo aos frequentadores do órgão e entrevistas informais com profissionais atuantes no município agregaram o banco de dados da pesquisa.

A motivação para escolha do tema deste trabalho originou-se do estágio desempenhado na SUDERV. Dividindo o ambiente de trabalho com o corpo técnico de análise, observou-se o volume significativo de dúvidas dirigidas aos analistas e a grande quantidade de erros apresentados nos requerimentos, fato esse corroborado por dados coletados pela própria SUDERV e apresentados neste trabalho. Diante do exposto, decidiu-se investigar os motivos que originam tais evidências.

2 O URBANISMO

Segundo Corrêa (1999), o espaço de uma cidade é composto pelo conjunto de diferentes usos de terra contíguos entre si, definindo áreas como o centro da cidade, a concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, as indústrias, as áreas residenciais distintas em forma e classe social, de lazer, e as de reserva para futura expansão. Esta é a organização espacial da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano.

O controle do espaço urbano e das atividades nele desempenhadas é atualmente uma das funções fundamentais do Estado, ou melhor, da gestão pública. Esse controle é instituído à nível nacional e se ramifica por unidades federativas e municípios.

De uma perspectiva nacional, o marco do planejamento urbano se deu em 1930, com a elaboração do Plano Agache, do arquiteto francês *Alfred Hubert Donat Agache*. À época, o Distrito Federal ainda era localizado no Rio de Janeiro. O então prefeito da Capital Federal, Antônio da Silva Prado Júnior, formado pela Escola de Engenharia de São Paulo, contratou Agache para desenvolver o Plano de Remodelação, Extensão e Embelezamento da Cidade do Rio de Janeiro.

A intenção era solucionar “(...), os problemas de higiene, estética, transporte e circulação da metrópole em crescimento. Propôs também a criação de um órgão permanente que cuidaria dos assuntos ligados ao plano e se conectaria com os diferentes serviços públicos” (MESQUITTA *et. al.*, 2015).

Ainda segundo Mesquitta *et. al.* (2015), o Plano Agache tinha três partes: a primeira era um estudo da ideia de urbanismo, através de análises comparativas entre regiões da cidade, considerando o histórico de administrações do município desde a inauguração; a segunda apresentava o plano de legislação e regulamento, as estradas e a reorganização dos transportes; a última parte tratava dos problemas sanitários, do abastecimento de água, e galerias pluviais.

No período entre 1930 e 1956 ocorreu a Revolução Industrial Brasileira, iniciada na Era Vargas. Getúlio adotou uma política industrializante, valorizando a mão de obra imigrante. Essa mão de obra provinha de outros estados do país, fruto da decadência cafeeira e de movimentos migratórios nordestinos em busca de melhores condições na vida urbana.

A migração do campo promoveu grande aumento populacional nos centros urbanos. Os anos de 1950 e 1960 ficaram marcados por uma grande contribuição do êxodo rural para a urbanização do Brasil, sendo que Alves *et. al.* (2011) apontam um crescimento populacional em torno de 17,4% nas principais cidades brasileiras, durante esse período.

Proporcionalmente, o território expande-se para acompanhar essa explosão demográfica e, dadas as circunstâncias, a maior ameaça à prosperidade da urbe é a ausência de um controle expansivo. Quando a população urbana ultrapassa a rural, ao fim da década de 60, o crescimento desregulado começa a trazer problemas de trânsito, violência e problemas de saúde relacionados ao saneamento. Então, a discussão sobre o planejamento urbano tumultua as universidades e a administração pública do país. Aos poucos, a necessidade da adoção de mecanismos que regulem a urbanização permeava a sociedade.

Ainda em 1969, o estado de São Paulo estabelece o Decreto-Lei Complementar nº 9, de 31 de dezembro, que dispõe sobre a organização dos Municípios. Entre as competências do município está “elaborar o seu Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado” (SÃO PAULO, 1969).

Nessa conjuntura, dezenove anos mais tarde a Constituição Federal de 1988, em seus Arts. 182 e 183 do Capítulo II sobre a política urbana, instituiu o Plano Diretor como “(...) instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana” (BRASIL, 1988, p. 112).

Os artigos 182 e 183 posteriormente foram regulamentados pela Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade. A lei em questão “(...), 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, p. 01).

O Estatuto da Cidade regulamenta em seu Capítulo III o Plano Diretor, sendo ele obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes; integrantes de regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e áreas de interesse turístico; ou inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto regional ou nacional (BRASIL, 2001, p. 13).

Em Rio Verde, o Plano Diretor provém da Lei Complementar nº 5.318, de 10 de setembro de 2007. Essa é uma lei que discorre sobre como o município deve organizar o espaço urbano, define os locais onde se pode construir e lotear, como a cidade deve crescer sem degradar o meio ambiente, entre outros aspectos. Por exigência do Estatuto da Cidade, este Plano deve ser revisado a cada 10 anos. Sendo assim, em setembro de 2017, o governo do município de Rio Verde deu início as audiências públicas onde se debateu as prioridades para um bom plano de desenvolvimento da cidade. Porém até o presente momento, a revisão do texto ainda está em curso, sendo esperada mais uma audiência pública antes do envio para a votação da Câmara.

O Código de Obras é outro instrumento legislativo para organização do espaço urbano e foi instaurado em Rio Verde aos 04 de março de 1998, pela Lei nº 3.636, sendo modificado pela Lei nº 4.225 de 14 de dezembro de 2001. O Código de Obras de Rio Verde prevê que “Toda construção, reconstrução, reforma, ampliação ou demolição efetuadas por particulares ou entidade pública, no Município de Rio Verde, é regulada por este Código, obedecidas as normas Federais e Estaduais relativas à matéria” (RIO VERDE, 1998, p.01).

De acordo com o Código de Obras, o licenciamento das atividades nele dispostas é regimentado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano – Zoneamento, que corresponde à Lei Complementar nº 5478, de 03 de setembro de 2008. A Lei de Uso e Ocupação busca “estruturar o território municipal com base nas características físicas e ambientais, respeitando as diversidades socioeconômicas e culturais e as tendências de difusão urbana” (RIO VERDE, 2008, p.02).

2.1 Índices Urbanísticos

O mapa de zoneamento (Figura 1) é a divisão da área urbana do município em zonas, para as quais definem-se os usos e critérios de ocupação do solo em relação ao sistema de vias urbanas estabelecido no Plano Diretor do município (RIO VERDE, 2008, p.03).



Figura 1 – Recorte do mapa de zoneamento de Rio Verde.

Fonte: Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Rio Verde, 2020. (adaptado pelo autor)

A legislação urbanística define parâmetros que regulam o crescimento urbano e a ocupação e uso do solo que variam conforme as zonas urbanas, definidas pela Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano (RIO VERDE, 2008). A Figura 2 apresenta esses índices do município de Rio Verde.

Zona	Área mínima do lote	Dimensão mínima de Testada	Taxa de Ocupação	Aproveit. Básico não oneroso	Outorga Onerosa (9)	Índice de Permeab. (mínimo)	Afastam. Frontal	Afastam. lateral / fundos
ZR-1	360m ² (1)	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	---	20% (2)	3m	1,50 m (3)
ZR-2	360m ² (1)	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	---	20% (2)	3m	1,50 m (3)(6)
ZR-3	360m ² (1)	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	---	20% (2)	3m	1,50 m (3)
ZE-1	360m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	2 ⁽⁴⁾	20% (2)	- (8)	1,50 m (3)(6)
ZE-2	360m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	1,5 ⁽⁴⁾	20% (2)	- (8)	1,50 m (3)(6)
ZE-3	360m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	2 ⁽⁴⁾⁽¹⁰⁾	20% (2)	- (8)	1,50 m (3)(6)
ZC	360m ²	10 m	70%	3 ⁽⁴⁾	0,5 ⁽⁴⁾	20% (2)	- (8)	1,50 m (3)(6)
ZS	360m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	1 ⁽⁴⁾	20% (2)	3m	1,50 m (3)(6)
ZI-1	360m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	---	20% (2)	10m	5m
ZI-2	360m ²	10 m	70%	1 ⁽⁴⁾	---	20% (2)	10m	5m
ZV	360m ²	10 m	50% (7)	1 ⁽⁴⁾	---	20% (2)	3m	1,50 m (5)

Observações:

(1) Para loteamentos com utilização para conjuntos Habitacionais com alta densidade populacional os lotes poderão ter área mínima de 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados).

(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 (dois) pavimentos 1,50m para todas as divisas.
- 3 (três) e 4 (quatro) pavimentos 2,00m para todas as divisas.
- 5 (cinco) e 6 (seis) pavimentos, a soma de 5,00 m, desde que respeitado o mínimo de 2,00 m em uma das laterais.
- Acima de 6 (seis) 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% (cinqüenta 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 und. em edifícios com apartamento com área privativa igual ou superior a 150 m².

Figura 2 – Tabela de índices de ocupação retirada da Lei 5.478/2008 de Rio Verde.

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2008. (adaptado pelo autor)

Para entender cada parâmetro, tomou-se a Zona de Serviços (ZS) para estudo. A área mínima de 360 m² e a testada mínima de 10 m correspondem às dimensões mínimas que o terreno precisa ter para que seja aprovado. Para terrenos retangulares, a área mínima nada mais é que a testada principal do lote, multiplicada por sua profundidade, como visto na Figura 3. Para terrenos irregulares, basta calcular a área do polígono que representa o lote.

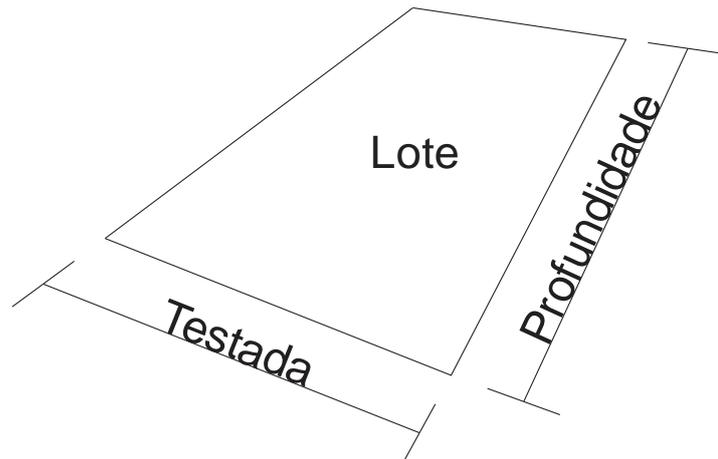


Figura 3 – Representação do lote.
Fonte: Autor, 2020.

A testada condiz com a dimensão do lote voltada para o logradouro público. Lotes de esquina possuem duas testadas, a principal e a secundária, que correspondem à entrada e a lateral da edificação respectivamente. Ambas as testadas podem ser observadas na Figura 4.



Figura 4 – Testadas de um lote de esquina.
Fonte: Prefeitura Municipal de São Carlos, 2020.

Já a taxa de ocupação é a relação entre área ocupada pela projeção horizontal da construção e a área total do lote (Equação 1), ou seja, é a porcentagem que a edificação ocupa

do terreno. A quantidade de pavimentos não influencia na taxa de ocupação. Na Zona de Serviços essa relação não pode ser maior que 70%.

[1]

$$TO = \frac{A_{proj}}{At}$$

Sendo:

TO = Taxa de Ocupação, dada em porcentagem;

A_{proj} = Área da projeção, em m^2 ;

At = Área do terreno, em m^2 .

Para o cálculo desse parâmetro em Rio Verde, não são considerados na área de projeção as marquises, os beirais de até 1,20 m de comprimento e pérgulas (pergolados) de até 5,00 m de largura. Diferentes taxas de ocupação estão representadas na Figura 5.

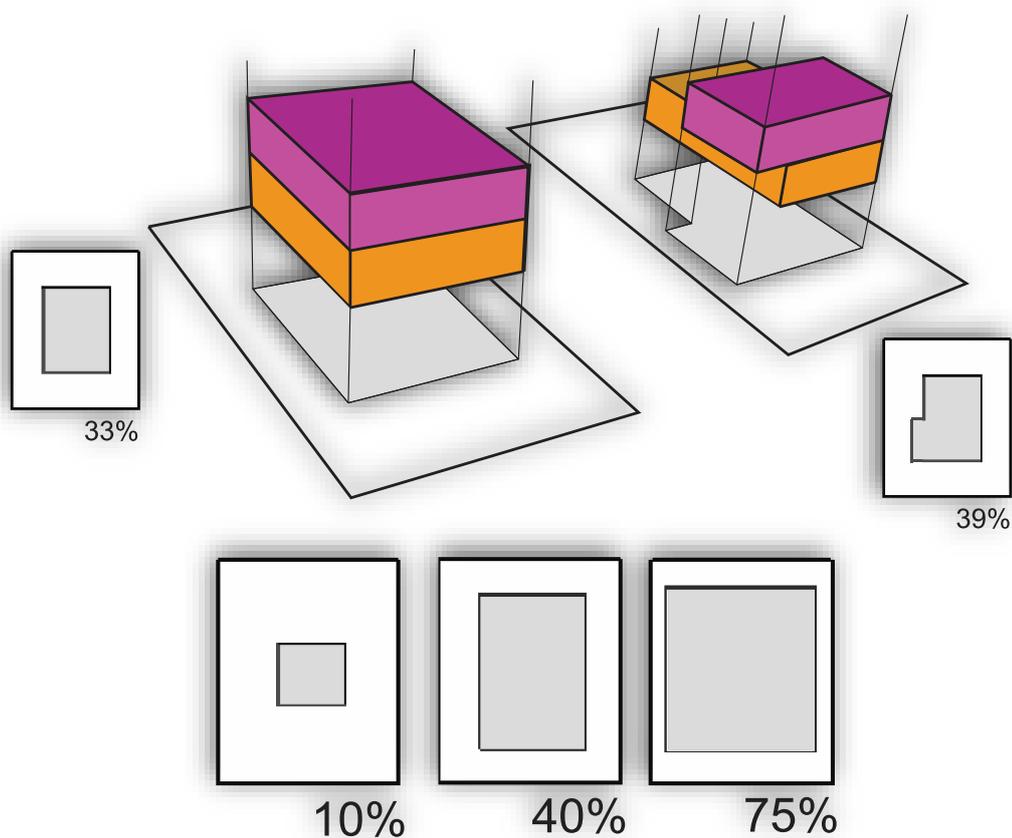


Figura 5 – Variação da taxa de ocupação.

Fonte: Autor, 2020.

O coeficiente de aproveitamento básico não oneroso (Figura 6) é um fator definido pelo poder público que é multiplicado pela área do lote, determinando a área que pode ser construída no terreno. Para isto, são somadas as áreas de todos os pavimentos.

[2]

$$Ap = A \cdot At$$

Sendo:

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

A = Aproveitamento Básico não oneroso, definido na tabela de índices de ocupação.

At = Área do terreno, em m^2 .

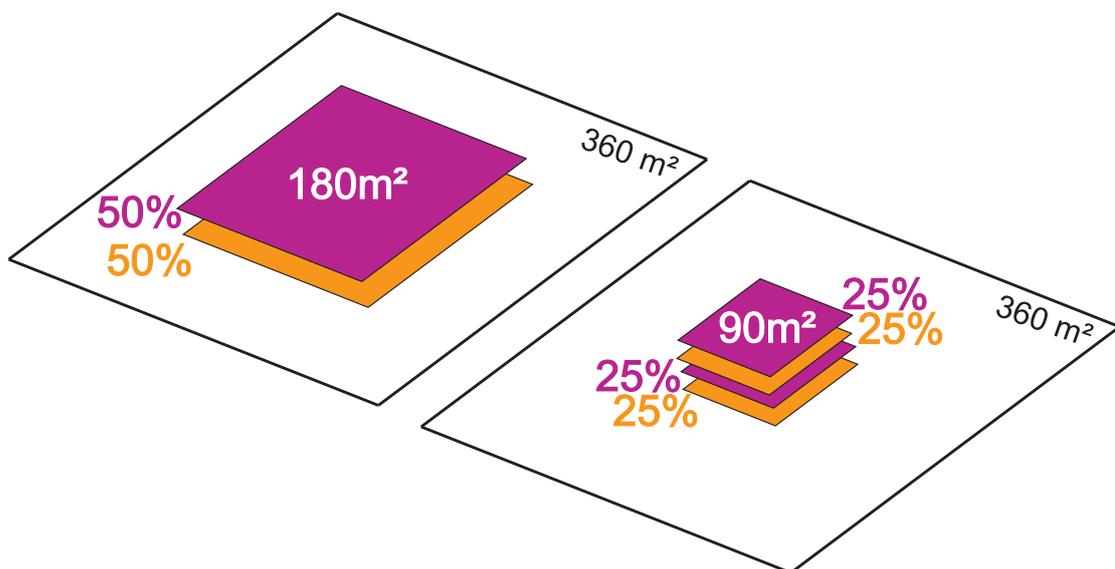


Figura 6 – Pavimentos e taxas de ocupação em relação ao coef. de aproveitamento.

Fonte: Autor, 2020.

O coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação devem ser avaliados em conjunto. A Zona de Serviços de Rio Verde, que apresenta coeficiente igual 1 (um), possui assim 360 m² de área permitida à construção em um lote de área mínima. Mas desses 100% da área a construir, o valor máximo de ocupação do lote é 70%, e se esse máximo for usado, os outros 30% podem ser alocados em um pavimento superior. A quantidade de pavimentos e a altura máxima da edificação deve respeitar o Cone da Aeronáutica e feixes de micro-ondas de telecomunicações.

Como o próprio nome do coeficiente reflete, a área permitida à construção é a básica tolerada sem que haja ônus envolvidos. Caso o coeficiente de aproveitamento seja excedido, existe a opção da a outorga onerosa do direito de construir, que consiste no consentimento via pagamento para exercer o direito à construção.

Quando o projeto chega à SUDERV, os analistas avaliam se a outorga é ou não permitida no caso, e o requerente deve procurar a Secretária Municipal da Fazenda (SEFAZ) para que seja calculada a taxa, realizando assim o pagamento.

Esse dispositivo também pode ser observado na tabela de índices de ocupação, e varia conforme as zonas. Através dele, um indivíduo que deseja construir mais que 360 m² em um lote de área mínima na Zona de Serviços, pode construir até 720 m², pois a outorga para essa zona equivale a mais 1 (uma) vez a área do terreno. A outorga onerosa (Figura 7) não altera a taxa de ocupação, devendo-se respeitar os 70% para o exemplo em questão. Como o coeficiente anteriormente abordado determina o aproveitamento *básico* do terreno, a outorga onerosa reflete o aproveitamento *máximo* permitido.

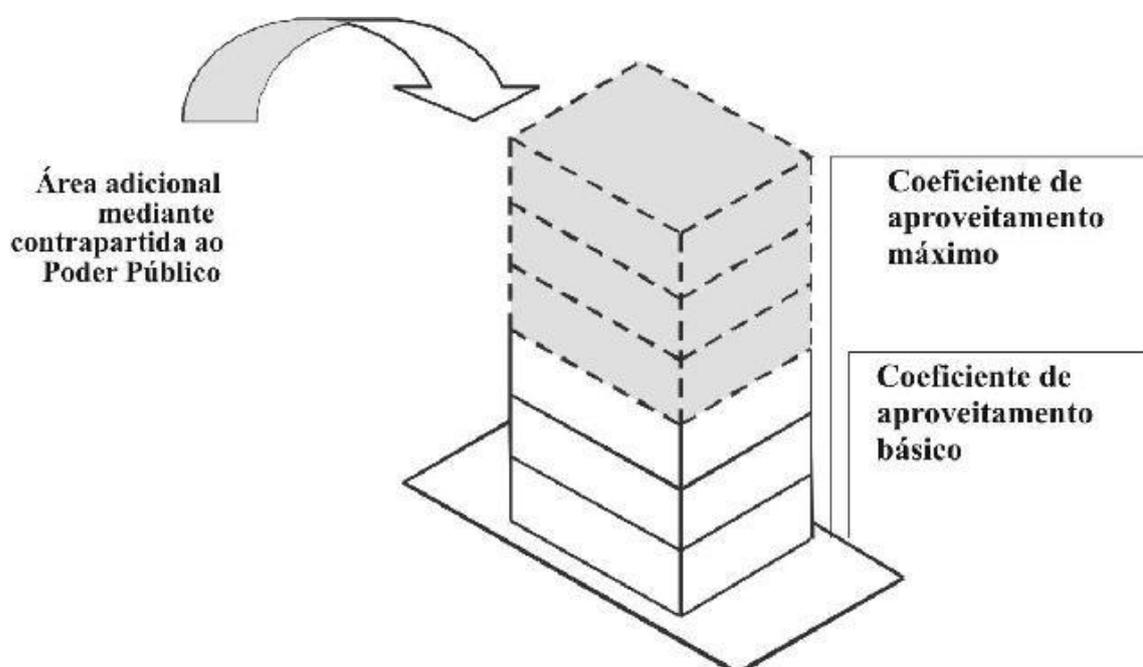


Figura 7 – Outorga onerosa do direito de construir.

Fonte: Saboya, 2008.

O índice de permeabilidade mínimo, também conhecido como taxa de permeabilidade, é a relação entre a área permeável da construção, destinada à infiltração de água para realimentação do lençol freático e a área do terreno. O cálculo da área permeável descarta a projeção das edificações e espaços ocupados por pavimentações não drenantes.

[3]

$$A_{perm} = Tp \cdot At$$

Sendo:

A_{perm} = Área Permeável, em m²;

TP = Taxa de Permeabilidade, definido na tabela de índices de ocupação.
 At = Área do terreno, em m^2 .

Não necessariamente a área permeável precisa ser de grama. Outros tipos de pisos drenantes são aceitos, como concregrama e placas permeáveis. Já o piso intertravado, por exemplo, não é admitido em Rio Verde, o que pode variar entre cidades. Na Zona de Serviços de Rio Verde, a taxa de permeabilidade é de 20%. Pode-se observar a variação da taxa de permeabilidade na Figura 8.

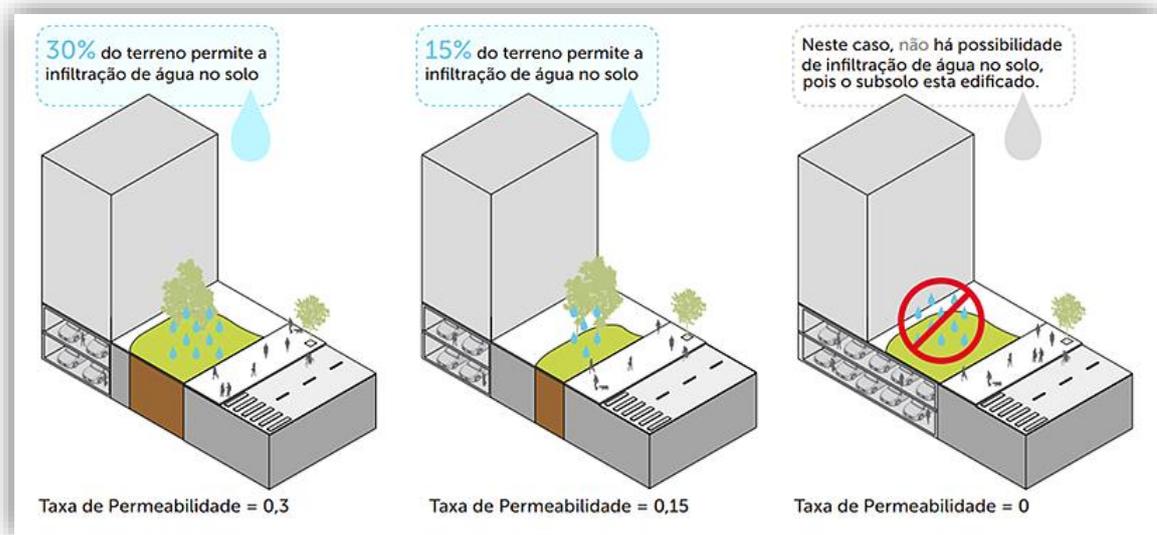


Figura 8 – Diferentes representações de taxa de permeabilidade.

Fonte: Angelis, 2017.

Os afastamentos, ou recuos (Figura 9), são as distâncias que devem ser respeitadas na locação da edificação no terreno. O afastamento frontal se dá na parte à frente da edificação, medida perpendicular entre o seu limite externo do terreno e a fachada voltada para o logradouro público. O recuo lateral corresponde à distância do alinhamento limite em ambos os lados da edificação e as divisas laterais do terreno, enquanto o dos fundos, é a medida entre o limite externo posterior da edificação e os fundos do lote.

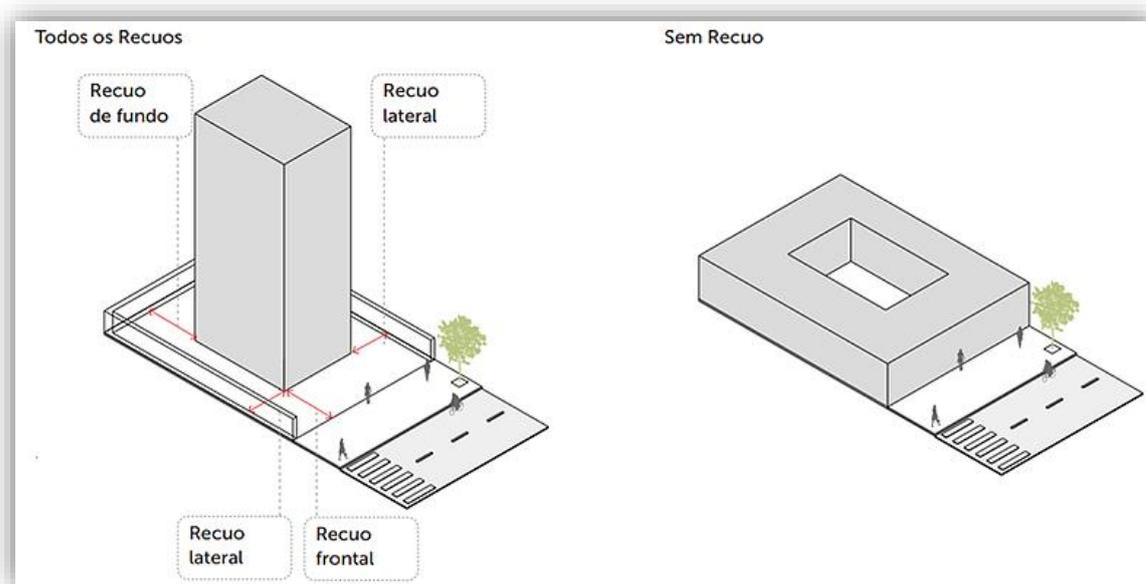


Figura 9 – Representação dos afastamentos em uma localização de construção.

Fonte: Angelis, 2017.

A legislação controla as exceções e isenções dos recuos, suas possíveis utilizações como garagem, área permeável, dentre outras diretrizes. Na Zona de Serviços, o afastamento frontal é de 3 metros, os laterais e dos fundos de 1,50 metros.

2.2 Documentação para Aprovação de Projetos

Sabendo o significado e a importância de um Projeto de Prefeitura, deve-se atentar a alguns tópicos antes de iniciar a sua elaboração. Ao primeiro contato entre o profissional e o contratante, ambos devem estar cientes de suas responsabilidades e das informações básicas que precisam ser incluídas na documentação do projeto.

2.2.1 Documentação do profissional

Antes de tudo, sabe-se que é indispensável a contratação de um profissional graduado e capacitado para que este seja responsável pelo projeto e futura obra. Cada profissional possui seu respectivo conselho de fiscalização, os quais regulamentam o exercício da profissão no Brasil, defendendo a sociedade do exercício ilegal das atividades técnicas.

O Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) é a instância máxima à qual um engenheiro recorre no âmbito nacional. Esse conselho se manifesta regionalmente através dos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (CREA), operando em primeira

e segunda instâncias, averiguando, aconselhando e fiscalizando o exercício das atividades abrangidas pelo CONFEA. Portanto, antes de contratar um engenheiro civil, vale conferir se esse está devidamente registrado em seu conselho regional pelo seu número do CREA.

Até o fim de 2010, os arquitetos e urbanistas respondiam aos mesmos órgãos que os engenheiros civis, e então foi criado o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), funcionando praticamente da mesma forma que o CONFEA. Da mesma forma, os CAU/UF se assimilam aos CREA de cada estado. Consultando o número do CAU de um arquiteto é possível conferir sua legitimidade junto ao órgão.

Assim como os arquitetos se desligaram do sistema CONFEA/CREA, os técnicos em edificações, técnicos em desenho de projetos, e outras modalidades de nível médio em 2018 passaram a ser representadas pelo Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT) à nível federal, e Conselho Regional dos Técnicos Industriais (CRT) à nível regional. Vale ressaltar que os técnicos, diferentemente dos engenheiros e arquitetos, só podem projetar e dirigir edificações de até 80m² de área construída, e que não constituam conjuntos residenciais.

Todos esses órgãos emitem documentos que são assinados pelos seus respectivos profissionais, e têm a função de efetuar uma ligação de responsabilidade entre o encarregado pela obra, projeto ou serviço técnico e a atividade prestada, sendo para os engenheiros a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para os arquitetos o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), e para os técnicos o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT). Todos esses documentos compõem um acervo técnico em seus devidos órgãos, e conferem legitimidade ao profissional, fornecendo resguardo técnico e jurídico para contratante e contratado.

Outro quesito que o profissional deve se atentar é o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) que se trata de um tributo brasileiro cobrado pelo município aos prestadores de serviços (profissionais autônomos e empresas) em todo território nacional. A base de cálculo do imposto é o próprio valor do serviço prestado, multiplicado pela alíquota vigente no município que varia de 2 a 5% entre os municípios.

Em Rio Verde, o ISSQN é recolhido pela SEFAZ que exige o cadastro prévio do profissional. Em dezembro de 2019 o órgão estipulava um imposto fixo no valor de R\$ 226,35 para profissionais autônomos de nível superior; R\$ 135,80 para profissionais autônomos de nível médio; R\$ 67,90 para profissionais autônomos sem formação; uma alíquota de 5% para empresas, e caso a empresa estiver inclusa no regime Simples Nacional, é considerada a alíquota vigente no regime. Todas as quantias citadas referem-se à valores mensais, podendo o indivíduo optar pelo pagamento do montante anual.

Por último, a Certidão Negativa de Débitos (CND), documento gerado pela SEFAZ e solicitado online pelo site da Prefeitura, que mostra que o profissional ou empresa não possuem débitos ou pendências com o órgão em questão. A CND averigua, além da situação de pessoa física e jurídica, a situação de imóveis, mas isto será abordado no item 1.1.2 Documentação do imóvel. Caso o profissional esqueça de pagar o ISSQN do mês vigente por exemplo, ao emitir sua CND ele se defrontará com uma Certidão Positiva (CP), que indica que ele possui débitos com o órgão. Há a possibilidade de uma Certidão Positiva com Efeito Negativo (CPEN), que possui diferentes interpretações conforme o contexto analisado, mas para o caso em questão, significa que o indivíduo possui um débito parcelado com a SEFAZ, isto é, para os meses seguintes ainda existem pendências, mas o débito do mês vigente está liquidado.

Com exceção da CP, as outras duas certidões são utilizadas em requisições da Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Rio Verde (SUDERV), as quais serão especificadas nos próximos itens. Vale adiantar que a CND é inteiramente operante, e a CPEN não aceita em desmembramentos e remembramentos.

Quadro 1 – Compilação da documentação do profissional.

TÍTULO	DESCRIÇÃO	EMISSOR
ART, RRT ou TRT	Identifica o responsável técnico de um serviço ou obra realizada.	CREA, CAU OU CFT
ISSQN	Imposto cobrado sobre serviços prestados por empresas ou profissionais autônomos.	SEFAZ (físico)* e (online)
CND	Indica a ausência de pendências com o município por parte de empresas e/ou indivíduos.	SEFAZ (online)

* O modo “físico” é a denominação adotada no município para modo presencial.

Fonte: Autor, 2020.

2.2.2 Documentação do imóvel

Primeiramente, vale diferenciar registro e averbação. O registro é o ato administrativo que tornam públicas todas as transferências de proprietários relativas ao imóvel. Enquanto não se registra o título translativo, o alienante, ou seja, a pessoa que transfere a propriedade, continua sendo considerada proprietária do imóvel (BRASIL, 2002, p.293). Já a averbação é o ato que torna pública a modificação de um registro já existente, desde alterações no logradouro do imóvel, divórcio do proprietário e até a construção de uma edificação no terreno. Ambos os atos são executados no Cartório de Registro de Imóveis (CRI), se tratando de bens imobiliários.

A Certidão de Matrícula do Imóvel identifica juridicamente o imóvel onde contém os registros de identificação, a localização, as dimensões e confrontantes, informações dos proprietários, e outros informes essenciais. Além disso, neste documento são inscritas as alterações ocorridas ao longo do tempo, como compra e venda, hipotecas, doações, isto é, o histórico completo de todos os acontecimentos e alterações relativas ao imóvel. A matrícula não é gerada apenas na origem de um novo imóvel, mas em fusão de imóveis, falta de espaço no livro de transcrições do Cartório, por requerimento do proprietário, dentre outros casos.

O Contrato de Compra e Venda (C&V) é o acordo entre as partes envolvidas na transação do imóvel e oficializa a responsabilidade do vendedor de entregá-lo ao comprador. Em outras palavras, é uma promessa redigida por qualquer pessoa, geralmente um profissional do direito, assinada pelas partes compradora e vendedora, na presença de duas testemunhas que objetiva formalizar a negociação, descrevendo valores, condições e forma de pagamento. Vale ressaltar que possuir um contrato de compra e venda não significa que o imóvel é oficialmente do comprador, sendo necessário que a escritura pública seja lavrada e registrada.

Se o Contrato de Compra e Venda tiver sido emitido por uma agência imobiliária, deve ser anexo ao contrato um Termo de Autorização para Construção. Esse termo é solicitado porque em alguns Contratos de Compra e Venda de Imobiliárias não são listadas todas as informações essenciais à análise, como os confrontantes do terreno. Desta forma, caso o próprio contrato contenha esses dados, a inclusão do termo é dispensada. O Termo é emitido pela imobiliária, basta o requerente entrar em contato com a Agência em questão e informar que a prefeitura está solicitando esse documento.

A Escritura Pública é o documento que atesta o acordo firmado entre as partes envolvidas na transação, sendo lavrada no Cartório de Notas na presença de um tabelião, e formaliza juridicamente a vontade das partes, gerando direitos e deveres a ambos. Entretanto, apenas possuir este documento não transfere a propriedade. Após providenciar a escritura pública no Cartório de Notas, o comprador deve dirigir-se ao CRI em que o terreno está inscrito e requisitar que a escritura pública seja registrada na matrícula do imóvel. Desta forma, a propriedade do imóvel é transferida definitivamente para o comprador, e este pode ser considerado proprietário perante a lei. No caso de compra à vista, a confecção da escritura pública em tabelionato de notas é essencial. Porém, em financiamento, o contrato emitido pelos bancos substitui a escritura, sendo igualmente necessário o registro deste contrato em CRI para a transferência definitiva da propriedade.

Existem diversas modalidades de escrituras públicas e suas respectivas circunstâncias. Um exemplo é a aquisição de um imóvel irregular, isto é, que não possui registro no CRI,

demandando uma Escritura Pública de Cessão de Direitos de Posse. Existe ainda a Escritura Pública de Compra e Venda, Escritura Pública de Inventário de Bens, entre outras. Para pormenorizar estes casos seria necessário distinguir os conceitos de posse, propriedade e domínio, além de introduzir e detalhar outros termos jurídicos necessários à compreensão.

Contudo, o fundamental é absorver a essência matriz disposta no primeiro parágrafo deste item 1.1.2 Documentação do imóvel, que apenas dispendo da escritura pública do imóvel registrada em CRI, o indivíduo pode ser considerado detentor dos direitos reais do imóvel.

A Certidão de Inteiro Teor é a reprodução integral da matrícula do imóvel, onde consta todo o histórico do imóvel, sendo possível visualizar todos os atos de registro ou averbação praticados na matrícula, os dados característicos do imóvel e dos atuais proprietários.

Como abordado anteriormente no item 1.1.1 deste trabalho, a Certidão Negativa de Débitos não se aplica somente a pessoas físicas e jurídicas, como também ao imóvel. Esse documento apresenta a atual situação fiscal do terreno, expondo dívidas de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), taxas não pagas ou eventuais multas.

Quadro 2 – Compilação da documentação do imóvel.

TÍTULO	DESCRIÇÃO	EMISSOR
Contrato de C&V	Oficializa os compromissos por escrito entre as partes em um negócio imobiliário.	Partes do Contrato ou Agência Imobiliária
Termo de Autorização para Construção	Contempla informações não apresentadas no Contrato de C&V emitido pela imobiliária.	Agência Imobiliária
Escritura Pública	Lavrada por um Tabelião; formaliza juridicamente a vontade das partes de uma transação.	Cartório de Notas
Escritura Pública Registrada	Efetiva a transação; registra a transferência na matrícula do imóvel.	CRI
Certidão de Inteiro Teor	Apresenta todos os atos praticados e registrados na matrícula do imóvel.	CRI
CND	Indica a ausência de pendências com o município por parte de um imóvel.	SEFAZ (online)

Fonte: Autor, 2020.

2.2.3 Outras documentações

Além da documentação do profissional e do imóvel já citados, existem outros documentos necessários para a análise de projeto. Alguns desses documentos são necessários apenas em requerimentos específicos, porém neste item 2.2.3 será feita uma apresentação geral de todos eles. No item 2.4 Requerimento Padrão e Carta de Serviços, será abordado sob quais condições cada um desses documentos é requisitado.

A SUDERV solicita uma declaração do profissional assinada, que deve seguir modelo padrão do próprio órgão municipal (ANEXO A). Nessa declaração o profissional preenche seu nome, cidade natal, CPF, o número do registro profissional e a localização da obra. A declaração atesta que as informações prestadas pelo profissional no processo de expedição do alvará são verdadeiras, e também que ele não possui vínculo empregatício com o município de Rio Verde, conforme Portaria nº 001/2017 (RIO VERDE, 2017), que disciplina a vedação ao exercício de atividades incompatíveis com o exercício de cargo ou função públicos no âmbito da SUDERV. Junto com a declaração é solicitada a apresentação de uma cópia do registro profissional em seu respectivo conselho CREA, CAU ou CFT, ou o reconhecimento de firma da assinatura em Cartório de Notas, para atestar autenticidade da identidade do signatário.

Com base nas zonas urbanas, as atividades de uso permitido, permissível e proibido são analisadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), e a Certidão de Uso do Solo é emitida. Esta certidão é imprescindível para a abertura de qualquer estabelecimento comercial no município de Rio Verde, bem como para emissão do Alvará de Localização e Funcionamento e para fins de Licenciamento Ambiental. A certidão de uso do solo pode ser requisitada via online, pela aba de solicitação de serviços no site da Prefeitura.

O zoneamento urbano também é utilizado para análise e emissão da Certidão de Ocupação do Solo gerada pela SUDERV, e solicitada online. Essa certidão demonstra a maneira que a edificação ocupa o lote em função dos parâmetros urbanísticos definidos pelas zonas urbanas. Para requisição da Certidão de Ocupação do Solo Residencial, é necessário um croqui de localização que indique claramente o logradouro e o arruamento do terreno e a CND do imóvel, sendo a Certidão de Uso do Solo incluída como requisito para solicitação em casos comerciais.

Para uma das modalidades de desmembramento de imóveis, necessita-se do Laudo Social. Emitido pela Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária, é resultante de perícia social que atesta o direito à subdivisão de lotes por meio de desmembramento a pessoas de baixa renda. Esse laudo expõe o registro das informações coletadas na perícia.

O Comprovante de Habitabilidade atesta que a edificação é habitada, sendo ele um extrato ou histórico de consumo de água ou energia. Emitido pelas respectivas organizações responsáveis, SANEAGO e ENEL. Ele é requisitado apenas em dois tipos de requerimento, que serão abordados mais à frente, e em cada uma das situações é estipulada uma respectiva data limite. Esses limitantes correspondem às datas prescritas pelas leis que

regulamentam o requerimento em questão, devendo o histórico ou extrato possuir movimentação anterior à data. Isso assegura que a edificação já existia e era habitada em um período anterior à data estipulada, contemplando edificações antigas e excluindo as mais recentes.

O Certificado de Conformidade (CERCON) é o documento emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar da região após análise de um projeto, comprovando que o prédio possui as condições de segurança contra incêndio previstos na lei para edificações comerciais.

O Código de Obras de Rio Verde está sob revisão e assim que aprovado pelo poder legislativo o Carimbo de Projeto, o Memorial Descritivo para Desmembramento e Remembramento, e os Croquis de Desmembramento e Remembramento passarão a seguir modelo padrão definido pela SUDERV. Estes documentos referidos ainda são esboços, só sendo considerados válidos e oficiais após a aprovação da Câmara, porém, a SUDERV os disponibilizou para fins de exemplificação.

O Projeto Legal acompanhado do Carimbo Padrão, constituem a Prancha de Prefeitura, o documento vital para avaliação do processo de aprovação. Dado sua importância, todo o item 2.3 será dedicado aos principais parâmetros que devem estar presentes neste documento.

O Memorial Descritivo é o detalhamento por escrito do projeto arquitetônico, onde são relacionados todos os itens da edificação, e este possui valor legal quando assinado pelo responsável técnico. Nesse memorial estão contidas a identificação do proprietário, o logradouro da edificação, as etapas sequenciais de serviço, descrição de execução da estrutura, alvenaria, acabamento, quantificação e caracterização dos materiais empregados na obra, e assim por diante. Nos modelos para Desmembramentos e Remembramentos, representados nos ANEXOS B e C, respectivamente, apenas são expressas medidas, áreas e confrontantes, dados simplificados necessários à análise desses tipos de requerimentos.

Os Croquis de Desmembramento são um conjunto de representações do terreno que indicam as intenções de subdivisão do lote. Este pode ser dividido em duas ou mais partes, contanto que seja obedecida a metragem definida no Decreto nº 1.827/2017 (RIO VERDE, 2017), que regulamenta a Lei Municipal nº 6.687/2017 (RIO VERDE, 2017), que dispõe sobre o desmembramento de terrenos urbanos. Os Croquis de Remembramento seguem a mesma lógica, indicando as intenções de unificação de dois ou mais lotes, desde que se respeite a metragem estipulada na Lei Municipal nº 3.633/1998 (RIO VERDE, 1998), que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos. Nesses croquis devem ser representadas: a situação atual do lote; as edificações presentes, caso existam; a situação

futura, ou seja, desmembrada ou lembrada; as vias e loteamentos próximos; e as dimensões lineares e angulares. Os modelos de croquis da situação atual do desmembramento, da situação desmembrada, da situação atual do remembramento e da situação lembrada estão dispostos respectivamente nos anexos D, E, F e G.

Quadro 3 – Compilação dos documentos complementares.

TÍTULO	DESCRIÇÃO	EMISSOR
Declaração do Profissional	Atesta que as informações prestadas pelo profissional são verdadeiras, e que este não possui vínculo empregatício com o município.	Próprio Requerente (Modelo SUDERV)
Certidão de Uso do Solo	Classifica a atividade a ser exercida no imóvel com base no zoneamento urbano.	SEMMA (online)
Certidão de Ocupação do Solo	Determina os parâmetros de construção com base no zoneamento urbano.	SUDERV (online)
Croqui de Localização	Indica o logradouro e o arruamento do terreno.	Próprio Requerente
Laudo Social	Expõe as informações coletadas na perícia social; atesta o direito à subdivisão de lotes por meio de desmembramento a pessoas de baixa renda.	Diretoria de Habitação e Regul. Fundiária
Comprovante de Habitabilidade	Extrato ou histórico de consumo de água ou energia; comprova que a edificação já existia e era habitada em um certo período determinado.	ENEL ou SANEAGO
CERCON	Comprova que o prédio possui condições de segurança contra incêndio.	Corpo de Bombeiros Militar
Memorial Descritivo	Detalha por escrito informações de projeto necessárias para análise.	Próprio Requerente (Modelo SUDERV)
Croquis de Desmembramento / Remembramento	Indicam as intenções de subdivisão ou unificação de lotes.	Próprio Requerente (Modelo SUDERV)

Fonte: Autor, 2020.

2.2.4 Casos especiais: condomínio residencial fechado

Os condomínios residenciais fechados têm o direito de estabelecer seus próprios critérios para operações construtivas ou de modificação dentro de suas dependências, podendo requisitar também a aprovação de projeto. Geralmente, essa etapa acontece antes da aprovação da prefeitura.

As regras estabelecidas pelo condomínio fechado podem complementar os parâmetros impostos pelo município, mas nunca os sobrepor. O regimento do condomínio deve respeitar o Plano Diretor, o Código de Obras além das demais leis de regulamento construtivo do município. O projeto deve obedecer às leis municipais e as normas do condomínio simultaneamente.

Em Rio Verde não é exigido nenhum Alvará de Condomínio para abertura de protocolo. A SUDERV frequentemente recebe projetos desta modalidade já carimbados pelo departamento técnico responsável do condomínio. Quando esse não é o caso, os analistas de projetos da SUDERV alertam o profissional sobre a provável existência de regras construtivas específicas do condomínio, sendo o profissional encarregado de tomar conhecimento sobre elas. A aprovação do condomínio não possui nenhuma relação direta com o processo de aprovação da Prefeitura Municipal de Rio Verde, sendo assim, este tema não será aprofundado neste trabalho.

2.3 Projeto Legal

Antes de iniciar uma obra, o profissional da área da construção civil deve-se atentar a todos os critérios estabelecidos pela legislação vigente para a elaboração da prancha de projeto. Esta é composta pelo projeto arquitetônico, planta de cobertura, cortes, fachadas, planta de situação e carimbo.

A SUDERV então observa se foram respeitados os critérios de coordenação urbanística. Assim, são emitidos os documentos que atestam o consentimento pelo poder público, que legitimam a habitabilidade e funcionamento desta nova edificação.

Desta forma, o projeto para aprovação pela prefeitura é o documento legal, com valor jurídico que passa pela anuência do órgão municipal, onde constam os principais parâmetros de uma obra, denominado Projeto Legal. O proprietário do imóvel que começar uma obra sem o Projeto Legal, está passível a sanções legais. O órgão de fiscalização do município ou até mesmo um munícipe podem exigir a regularização do imóvel e denunciar o proprietário.

2.3.1 Planta baixa

A planta baixa, ou projeto arquitetônico, constitui-se do desenho técnico feito a partir de um corte horizontal paralelo ao pavimento, a altura de 1,2 m a 1,5 m a partir da base do edifício. Considerando o sentido de visualização do observador de cima para baixo, essa planta é elaborada em relação a todos os pisos de uma construção, desde garagens ou compartimentos subterrâneos, térreo, mezaninos e pavimentos tipo. Sua finalidade é distinguir a disposição e dimensões dos ambientes (ABNT, 1994). O conceito da planta baixa está representado na Figura 10.

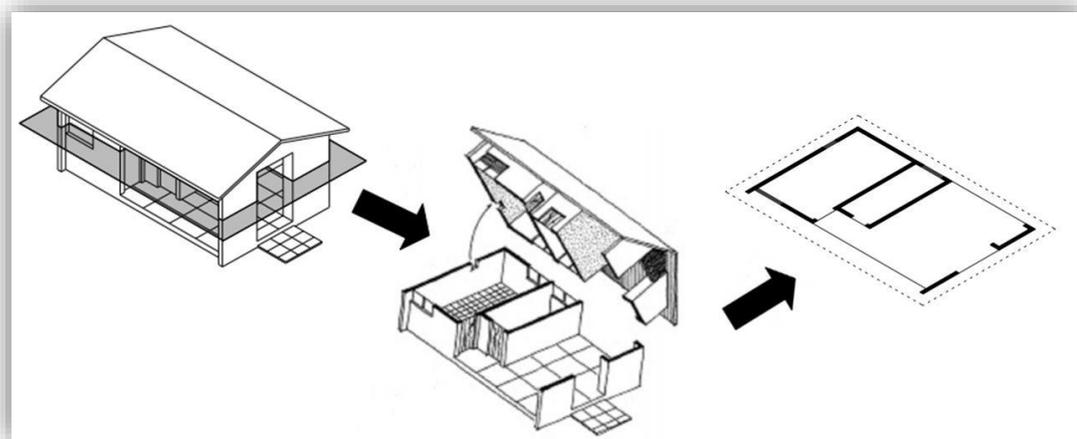


Figura 10 - Esquemática da planta baixa.

Fonte: Camilo, 2016. (adaptado pelo autor)

A planta baixa deve ser representada seguindo a hierarquia de espessuras de linhas que garante a diferenciação dos elementos representados e segue os parâmetros estabelecidos pela Norma Brasileira (NBR) 6492 (ABNT, 1994), sobre a representação de projetos de arquitetura.

Ela deve ser representada nas escalas 1:100 e 1:50, conforme o nível de detalhe necessário. A Prefeitura de Rio Verde valoriza a boa apresentação do projeto, isto é, caso essas escalas não satisfaçam a precisa identificação dos elementos da edificação, recomenda-se escolher outra escala que represente mais eficientemente as características de projeto.

Os principais elementos gráficos analisados pelo corpo técnico da SUDERV na planta baixa são:

- Paredes, muros, elementos estruturais e suas dimensões;
- Disposição dos ambientes, externos e internos, seus nomes, áreas uteis e níveis;
- Dimensões e áreas mínimas dos ambientes, passagens e corredores;
- Afastamentos frontais, laterais e de fundo;
- Cotas de todos os ambientes externos, internos, e demais elementos importantes;
- Esquadrias, e suas aberturas;
- Indicações de título da planta, e escala utilizada;
- Passeio público e rua, na planta do térreo;
- Representação de escada, degraus, rampas, suas dimensões e sentidos de locomoção;
- Elevadores, poços, vãos e suas dimensões;
- Calhas e projeções da cobertura;

- Projeções de vigas, marquises, caixas d'água, sacadas e demais elementos importantes;
- Guarda-corpos e corrimãos;
- Linhas de cortes transversais e longitudinais;
- Áreas permeáveis e caixas de recarga;
- Piscinas, e seus afastamentos;
- Norte do terreno;
- Hachuras;
- Localização de vagas na garagem;
- Ventilação e iluminação dos ambientes;
- Indicações de elementos a construir, a demolir, a preservar, e a regularizar.

2.3.2 Cortes

Os cortes (Figura 11) são representações de vistas ortográficas obtidas mediante plano que secciona o projeto em orientação vertical. As marcações que indicam a trajetória dos cortes, e seu sentido de visualização são indicadas na planta baixa. O número de cortes é decidido conforme a necessidade de cada projeto, normalmente, requerendo-se um corte longitudinal, através da maior dimensão da edificação, e um transversal, pela menor dimensão. Representados nas escalas 1:50, ou até 1:100, conforme a legibilidade dos desenhos.

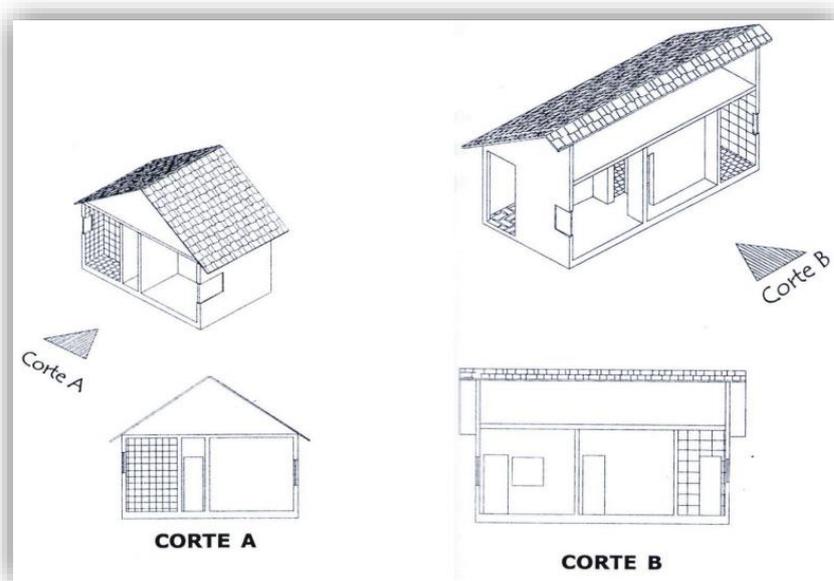


Figura 11 – Representações dos cortes transversal “A” e longitudinal “B”.
Fonte: Ferreira, 2004.

Recomenda-se que os cortes representem as áreas molhadas, escadas, poço dos elevadores, e ambientes importantes da construção. Os tipos de linha e simbologias para representação e marcação dos cortes estão dispostos nas NBR 8403 (ABNT, 1984) e na NBR 6492 (ABNT, 1994). Os principais elementos gráficos analisados pelo corpo técnico da SUDERV nos cortes são:

- Cotas de altura dos pés-direitos, telhados, muros, platibandas e esquadrias;
- Representação das áreas revestidas;
- Conceituação de vãos e aberturas técnicas;
- Indicação dos níveis dos ambientes;
- Representação de cobertura, calhas, acessos e caixas d'água;
- Indicação dos tipos de laje, piso, forro e telhas;
- Representação do perfil natural do terreno;
- Caso haja escada, um corte deve preferencialmente atravessá-la;
- Simbologias de corte;
- Denominação dos compartimentos seccionados;
- Representação de espaços entre forros e entrepisos;
- Escalas e títulos dos cortes;
- Marcação da trajetória na planta baixa.

2.3.3 Fachadas

As fachadas ou elevações são representações em plano ortogonal das faces de um volume arquitetônico, sem profundidade ou perspectiva, comumente representadas nas escalas de 1:50, ou até de 1:100. As fachadas principal e lateral podem ser observadas na Figura 12.

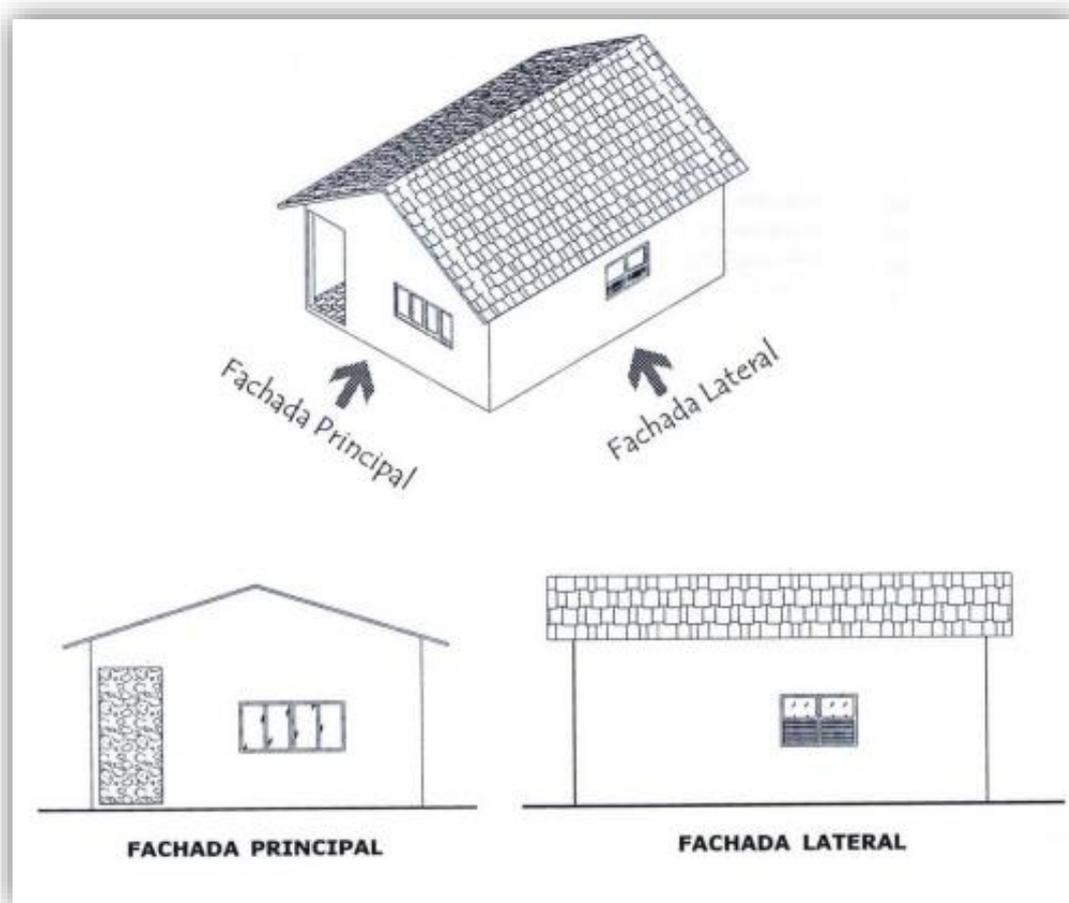


Figura 12 – Representações das fachadas principal e lateral.

Fonte: Ferreira, 2004.

A representação das fachadas traz informações dos elementos construtivos existentes, esquadrias, acabamentos e materiais utilizados, tudo que for visível na parte externa da edificação. Os principais elementos gráficos analisados pelo corpo técnico da SUDERV nas fachadas são:

- Representação dos elementos construtivos visíveis;
- Representação de esquadrias, revestimentos, pintura e cobertura;
- Indicação dos níveis dos ambientes;
- Escalas e títulos dos cortes;
- Representação do perfil natural do terreno;
- Indicação de elementos de coberturas e platibandas;
- Indicação de acessos e marquises.

2.3.4 Planta de cobertura

A planta de cobertura, ou planta de implantação (Figura 13), é a representação da projeção superior da edificação e de seu entorno em plano horizontal. Ela proporciona a visualização do formato da construção, dimensões, localização no lote, disposição do telhado, e do sistema de recolhimento e escoamento de águas pluviais.

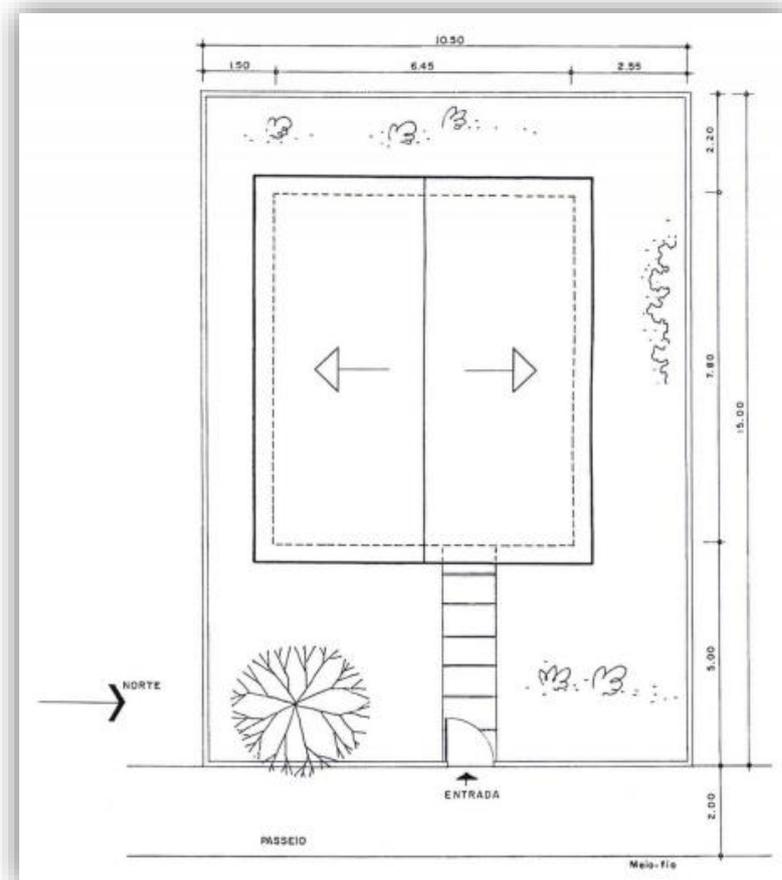


Figura 13 – Representações da planta de cobertura.

Fonte: Montenegro, 2001.

Os principais elementos gráficos considerados pelo corpo técnico da SUDERV nas plantas de cobertura são:

- Medida do passeio público;
- Indicação dos detalhes de cumeeiras, rufos e calhas;
- Demarcação de postes e árvores no passeio, quando houver;
- Medidas do lote;
- Os tipos de telha e o grau de inclinação das águas do telhado em porcentagem (%);

- Cotas de todos os recuos mínimos, e demais medidas importantes;
- Cotas de largura dos beirais;
- Indicação das áreas permeáveis;
- Representação das esquadrias visíveis, como portas e portões de acesso ao lote;
- Identificação de níveis externos;
- Projeções da edificação;
- Indicação de piscinas e seus recuos mínimos;
- Localização das caixas-d'água;
- Demarcação do sentido de escoamento das águas.

2.3.5 Planta de situação

A planta de situação, ou de localização (Figura 14), é a locação do terreno em uma área, indicando de forma simplificada o lote, a forma e as dimensões do terreno, quadras e lotes confrontantes, sistema viário, e a orientação cardeal.

Ela geralmente é representada sem escala, e sua função é situar o lote em sua exata posição no espaço urbano, auxiliando também em casos de vistoria pela fiscalização de Rio Verde. A planta de situação é disposta em um espaço dentro do carimbo padrão.

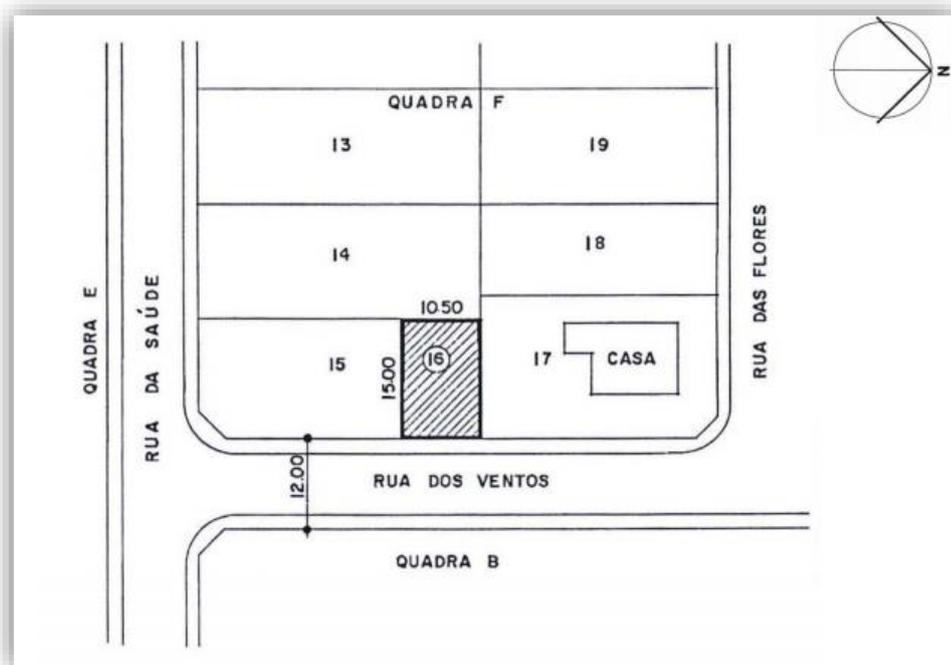


Figura 14 – Representações da planta de situação.

Fonte: Montenegro, 2001.

Os principais elementos gráficos considerados pelo corpo técnico da SUDERV nas plantas de situação são:

- Identificação da quadra principal, e de suas vizinhas;
- Identificação do lote na quadra principal, e seus vizinhos;
- Orientação do norte do terreno;
- Numeração dos lotes, e das quadras representadas;
- Representação do sistema viário, e o nome das ruas;
- Medidas do lote.

2.3.6 Carimbo padrão de projeto

O carimbo de projeto é obrigatório em toda prancha arquitetônica para a prefeitura. Ele tem um tamanho específico, formato A4, e fica posicionado no canto inferior direito da prancha, geralmente nos tamanhos A0 ou A1. Esta posição é para que, quando dobrada, conforme a NBR 13142 (ABNT, 1999), apenas o carimbo fique à mostra na folha. As principais informações dispostas no carimbo modelo da SUDERV são:

- Identificação da obra: o tipo de obra a ser executada, ou seja, construção, reforma, etc;
- Proprietário: o dono da obra, pois nem sempre é o proprietário que contrata um projeto, podendo ser contratado pelo empreiteiro, pelo incorporador, etc;
- Natureza: identifica o tipo de projeto, sendo arquitetônico, elétrico, pluvial. Em Rio Verde, a prefeitura só requisita projetos arquitetônicos;
- Endereço: o logradouro completo do terreno;
- Situação do lote: espaço destinado à planta de situação;
- Assinaturas: do proprietário e do profissional responsável pela obra;
- Conteúdo da prancha: planta baixa, cortes, fachada, cobertura, ou seja, todo o conteúdo representado na folha;
- Aprovação: espaço destinado ao carimbo da prefeitura;
- Logo: o logotipo, ou selo, do responsável pelo projeto, que facilita a identificação do projeto pelo próprio carimbo, podendo ser a logo da empresa ou do próprio profissional;

- Notas de projeto: identificação do desenhista; a data do desenho; o número da revisão; o número do documento identificador de responsabilidade técnica; entre outras informações escritas. Ao assinar o projeto, o profissional e o proprietário concordam que a aprovação pela prefeitura não reconhece o direito de propriedade e nem a exatidão das medidas do terreno;
- Quadro de áreas: em “terreno”, as medidas do lote em questão; em “a construir”, a área que deseja ser edificada no terreno; em “permeável”, a área destinada à infiltração de águas; em “área total”;
- Escalas: como já foram dispostas respectivamente em cada projeto, informa-se que elas estão indicadas nos desenhos;
- Folhas: a indicação da quantidade de folhas que a prancha possui.

2.4 Requerimento Padrão e a Carta de Serviços

O Requerimento Padrão é o primeiro ato que o requerente precisa executar para dar início ao seu processo. Em Rio Verde existem duas formas de se efetuar o Requerimento Padrão, via online pelo site da Prefeitura ou via física, na própria SUDERV. Até o primeiro semestre de 2018 todos os requerimentos eram protocolados fisicamente, e então, no segundo semestre começou a ser implementado o sistema online de solicitação de serviços. Atualmente esse sistema online está em pleno funcionamento, e apenas desmembramentos e remembramentos são protocolados de modo físico.

Primeiramente é necessário explicar três termos simples utilizados na análise de projetos: Indeferimento, Exigência e Aprovação. O indeferimento ocorre apenas em processos online, quando há documentação faltante ou preenchimento incorreto do requerimento padrão e nesse caso o requerente deve entrar com novo protocolo. As exigências ocorrem quando há algum erro, seja na documentação ou no projeto, que precisa ser solucionado para o andamento do processo. Existem inúmeras causas de exigências, e elas podem ocorrer tanto via online quanto física, sendo exemplos: a falta de cotas no projeto arquitetônico, incompatibilidade de informações entre documentos e projeto, preenchimento errôneo da ART, entre outras. A aprovação ocorre quando o requerimento, a documentação e o projeto estão todos em conforme, possibilitando o carimbo do projeto pela Prefeitura. Em sequência será exposto o itinerário do processo online.

Para dar início, acessa-se o site da Prefeitura Municipal de Rio Verde (<https://www.rioverde.go.gov.br>) na aba “Abertura de Protocolo de Serviços” (Figura 15).



Figura 15 – Solicitação de serviços no site da Prefeitura Municipal de Rio Verde.

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2020. (adaptado pelo autor)

O requerente é redirecionado para o Centi, sistema de gestão pública municipal adotado pelo município de Rio Verde. Automaticamente, abre-se a aba de “Acesso à Informação” (1) > “Solicitações” (2), onde serão preenchidos os dados do processo. Recomenda-se efetuar o cadastro (3) do requerente, no canto superior direito desta página. Deste modo, libera o acesso à aba “Contribuinte”, que será citada mais à frente neste tópico. Caso já se possua o cadastro, efetua-se o login (4) no sistema (Figura 16).

Figura 16 - Solicitação de serviços pelo sistema Centi.

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2020. (adaptado pelo autor)

Em “Assunto”, o requerente encontra todos os tipos de documentos solicitados online na SUDERV, assim como documentos emitidos pela SEMMA. Para efeito de demonstração será escolhido o Alvará de Licença para Construção (Residencial). Ao escolher o tipo de requerimento, um aviso indica o que é obrigatório conter no campo “Descrição”, conforme ilustrado na Figura 17. O “Código do Imóvel”, número utilizado para registro de imóveis pelo SEFAZ e denominado Código Cadastral do Imóvel (CCI), deve ser informado na Descrição, e em seu campo específico. Após informar o CCI no campo específico e clicar no ícone de lupa,

o nome do proprietário do terreno e seu CPF já são preenchidos automaticamente. Caso isso não aconteça, o requerente pode preencher manualmente.

Início > Solicitações Diversas

Assunto
 ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO

*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
 RUA RG-03 Q.08 LT. 25 BAIRRO GAMELEIRA II - CCI.2513

Anônimo
 Não Sim

Código do Imóvel
 2513

Responsável da Obra

Tipo Registro
 CREA

Nr. Registro

CPF/CNPJ

Relacionar Protocolo
 Não Sim

Figura 17 - Preenchimento do requerimento padrão.

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2020.

Permite-se também a solicitação anônima, onde todos os campos de identificação são ocultos, restando apenas a identificação do responsável técnico da obra e a opção de habilitar o campo do número de protocolo, como visto na Figura 17 acima. O protocolo só deve ser informado quando a sua atual solicitação tenha alguma ligação com uma solicitação antiga, como por exemplo, a apresentação de documentos corrigidos ou complementares para processos que receberam exigência.

Caso a opção “Anônimo” não seja habilitada, o requerente preenche o “Nome”, “Telefone”, “E-mail” e “CPF/CNPJ” do dono do terreno. Com as informações do proprietário também preenchidas, o solicitante pode escolher como o proprietário receberá as atualizações a respeito de seu processo, no campo “Resposta por”.

Logo abaixo, o requerente preenche os dados do Solicitante, ou seja, seus próprios dados. Após isso, ele informa o profissional “Responsável da Obra”, o seu órgão regulamentador em “Tipo Registro” com o respectivo “Nr. Registro” acompanhado do “CPF/CNPJ” do profissional ou empresa (Figura 18).

Descrição RUA RG-03 Q.08 LT. 25 BAIRRO GAMELEIRA II - CCI.2513			
Anônimo <input checked="" type="radio"/> Não <input type="radio"/> Sim		Código do Imóvel 2513	
Nome REGINA SILVA ARAUJO		CPF/CNPJ 558.149.139-91	
Telefone (64) 99999-9999	E-mail teste_suderv@gmail.com	Resposta por E-MAIL	
Solicitante/Requerente Yuri Silva Paiva		CPF/CNPJ Solicitante 030.220.371-04	
E-mail Solicitante civ.yuri@gmail.com		Telefone Solicitante (64) 99275-6442	
Responsável da Obra Bruna Campos	Tipo Registro CAU	Nr. Registro A719315	CPF/CNPJ 999.999.999-99
Relacionar Protocolo <input checked="" type="radio"/> Não <input type="radio"/> Sim			

Figura 18 - Etapa final para o protocolamento.

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2020.

Por fim, todos os itens devem ser anexados em “Escolher Arquivo” com os respectivos documentos descritos, e pressiona-se o botão “Enviar”, conforme apresentado na Figura 19.

ESCRITURA OU CONTRATO DE COMPRA E VENDA (ASS. RECONHECIDAS)*	Escolher arquivo	Nenhum arquivo selecionado
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL*	Escolher arquivo	Nenhum arquivo selecionado
DECLARAÇÃO DO PROFISSIONAL COM ASSINATURA REC. EM CARTÓRIO*	Escolher arquivo	Nenhum arquivo selecionado
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO PROFISSIONAL*	Escolher arquivo	Nenhum arquivo selecionado
ART DO CREA-GO OU RRT (CAU) COM ASSINATURAS*	Escolher arquivo	Nenhum arquivo selecionado
1 VIA DO PROJ. ARQUITETÔNICO DIGITAL (DWG)*	Escolher arquivo	Nenhum arquivo selecionado
CERTIDÃO DE OCUPAÇÃO DO SOLO*	Escolher arquivo	Nenhum arquivo selecionado
1 VIA DO CARIMBO DO PROJETO ASSINADO*	Escolher arquivo	Nenhum arquivo selecionado
TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO (CASO SEJA CONTR. DE COMPR. E VENDA)	Escolher arquivo	Nenhum arquivo selecionado

Enviar

Figura 19 – Anexação dos documentos no sistema.

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2020.

Ao enviar, o requerente recebe um e-mail ou mensagem de texto com o número de protocolo referente à sua solicitação, que serve para acompanhar o andamento do processo, e pode ser requisitado também para a resolução de exigências, como mencionado anteriormente. O processo pode ser acompanhado na aba “Contribuinte” (5) do Sistema Centi, na subseção “Processos” (6). Nessa subseção serão listados todos os processos do usuário, e podem ser avistados dois ícones, um documento (7) e um “i” (8), conforme a Figura 20.



Figura 20 - Ícones em destaque na subseção processos.

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2020. (adaptado pelo autor)

No ícone do documento pode ser acessada toda a documentação anexada pelo requerente. No ícone do “i” são listadas as regularidades (Figura 21), onde são expostas as atualizações do processo, se ele foi indeferido, se houve exigências, se foi aprovado e o relatório de análise.

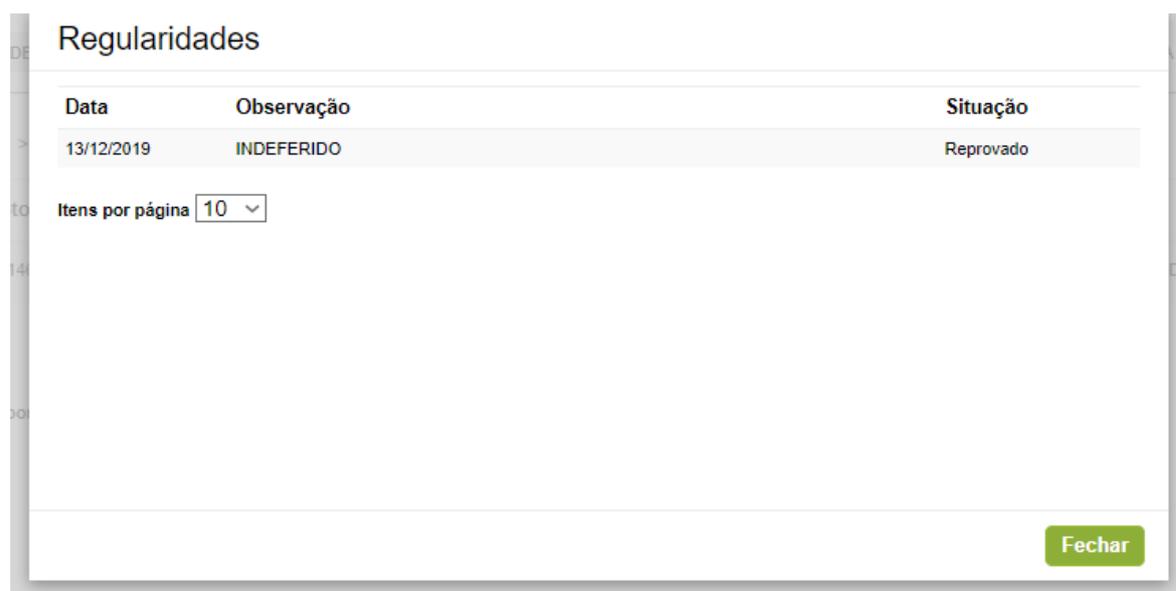


Figura 21 - Movimentação de processo indicada nas regularidades.

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2020.

Ao efetuar o Requerimento Padrão, o processo submete-se a sequência da fila de análise do dia em que foi solicitado. A Tabela 1 apresenta os prazos para o início da análise do processo, contados em dias úteis.

Tabela 1 – Prazos de análise informados pelos atendentes da SUDERV.

PRAZOS DE ANÁLISE (dias úteis)	
Alvarás	5 dias
Desmembramento/Remembramento	15 dias
Termo de Aceite	10 dias
Habite-se	10 dias
Exigências	5 dias

Fonte: Autor, 2020.

Normalmente a análise se inicia até antes desses prazos, sendo eles o limite máximo tolerado em condições ideais de serviço. Em caso de adversidades no departamento, os prazos podem sofrer uma breve abstração, sendo reestabelecidos o mais breve possível. Apesar de serem informados 15 dias para desmembramentos e remembramentos, o departamento informa que esse prazo já conseguiu ser reduzido. Sobre a presença de exigências nesta tabela, quando uma solicitação as recebe após uma análise, considera-se o processo como “novo”, ou seja, o processo retorna ao fim da fila de análise pois precisará ser corrigido pelo solicitante e reanalisado pelo corpo técnico da SUDERV, refazendo o percurso de um processo novo.

Existem também os prazos informados na Carta de Serviços do órgão para a prestação do serviço, em dias corridos, que se referem ao prazo total entre a efetuação do requerimento padrão, e a obtenção da licença final. Estes são diferentes dos prazos de análise, e serão informados separadamente para cada tipo de requerimento nas subdivisões do item 2.4.

A primeira análise realizada é a triagem documental. Nessa triagem o analista confere se toda a documentação foi anexada corretamente e se correspondem ao tipo de requerimento, além de verificar os dados, validade, e quaisquer outras disfunções que impeçam o processo de seguir para a análise técnica de projeto.

Caso haja a falta de documentos, papelada não relacionada à especificação, ou dados insuficientes na documentação apresentada, o processo é indeferido, não progredindo para as próximas fases do procedimento. O requerimento é cancelado, o analista instrui o solicitante sobre os motivos do indeferimento e um novo requerimento deve ser aberto. Lembrando que apenas processos online podem ser indeferidos. Em processos físicos, quando há alguma

irregularidade no momento de abertura do requerimento no balcão de atendimento da SUDERV, o processo nem chega a ser protocolado.

Se todos os documentos estiverem presentes e de acordo, ocorre o prosseguimento do processo. Podem ocorrer exigências também quanto à documentação, mas essas só são divulgadas ao fim, juntamente com o relatório de análise técnica de projeto.

Após a triagem os Alvarás, que não necessitam da vistoria da fiscalização, seguem diretamente para a próxima etapa, que será tratada no próximo parágrafo. Outros requerimentos como Termo de Aceite, Habite-se, Demolição, Desmembramentos e Remembramentos, que demandam visita no local da obra por parte da Fiscalização de Obras, são encaminhados a este órgão antes de seguirem caminho na SUDERV. Os fiscais visitam o local e realizam a vistoria, especificando ambientes, medidas e conferindo se os dados dos documentos conferem com a execução. Esse procedimento é agendado com o requerente, via telefone informado no requerimento padrão. Após a vistoria o processo retorna à SUDERV, seguindo para a análise de projeto caso esteja tudo de acordo. Se na vistoria forem apontadas divergências, ou se o relatório de vistoria do fiscal estiver insuficiente, o analista de projeto pode inferir uma nova vistoria como exigência.

A próxima etapa trata-se da análise técnica de projeto, onde são considerados todos os critérios de regulamento construtivo. Essa análise é mais complexa e minuciosa, e conseqüentemente, mais demorada. Se o projeto contiver erros, seja de representação gráfica, de inadequação às normas construtivas ou qualquer outra natureza que os analistas considerem, é emitido um relatório de análise contendo as devidas exigências. Caso esteja tudo em conformidade com os julgamentos do corpo técnico da SUDERV, o relatório de análise declara a aprovação do projeto.

As exigências devem ser corrigidas pelo requerente e o processo volta à fila de espera de análise, expressa na Tabela 1. Isto posto, o prazo para prestação do serviço, isto é, o prazo para obtenção da licença final é prorrogado, pois o período definido para cada tipo de requerimento é estipulado para processos que decorram sem falhas. Como exemplo, Alvarás que possuem um prazo de prestação de serviço de 15 dias, caso apresentem exigências, esse prazo se renova e começa a contar novamente a partir do dia em que foi emitida a exigência.

A exigência refaz o percurso de um requerimento normal, contudo, elas não retornam à triagem documental. Regressam à Fiscalização caso o corpo técnico da SUDERV reconheça a necessidade de uma nova visita, ou seguem diretamente à análise técnica caso não seja necessária vistoria.

Posterior à aprovação, o processo segue para a emissão da taxa. Cada tipo de processo possui seus respectivos encargos, variando conforme metragem, quantidade de pavimentos ou até quantidade de lotes.

Todos os requerimentos que são solicitados online, têm suas taxas e licença final impressas pelo próprio requerente através do site. Para os processos de procedência física, deve-se retirar a taxa para pagamento diretamente no prédio da SUDERV para liquidá-la, retornando ao órgão com a taxa paga para obtenção da licença final. Mas em ambas as situações, o indivíduo deve comparecer à SUDERV com duas ou mais vias impressas do projeto que foi submetido ao requerimento online para que ele possa ser carimbado (ou croquis e memoriais no caso de desmembramentos e remembramentos), e para coletar também sua licença final carimbada. No caso de requerimentos que não possuem projeto a ser carimbado, apenas a licença final carimbada deve ser retirada na SUDERV.

Para facilitar o entendimento dos trâmites foi elaborado um fluxograma (Figura 22) que esquematiza as etapas dos requerimentos feitos via internet. Os conectores (—) indicam uma condição intermediária, as setas (→) uma condição consumada, a cor verde uma decorrência positiva, e a cor vermelha, negativa.

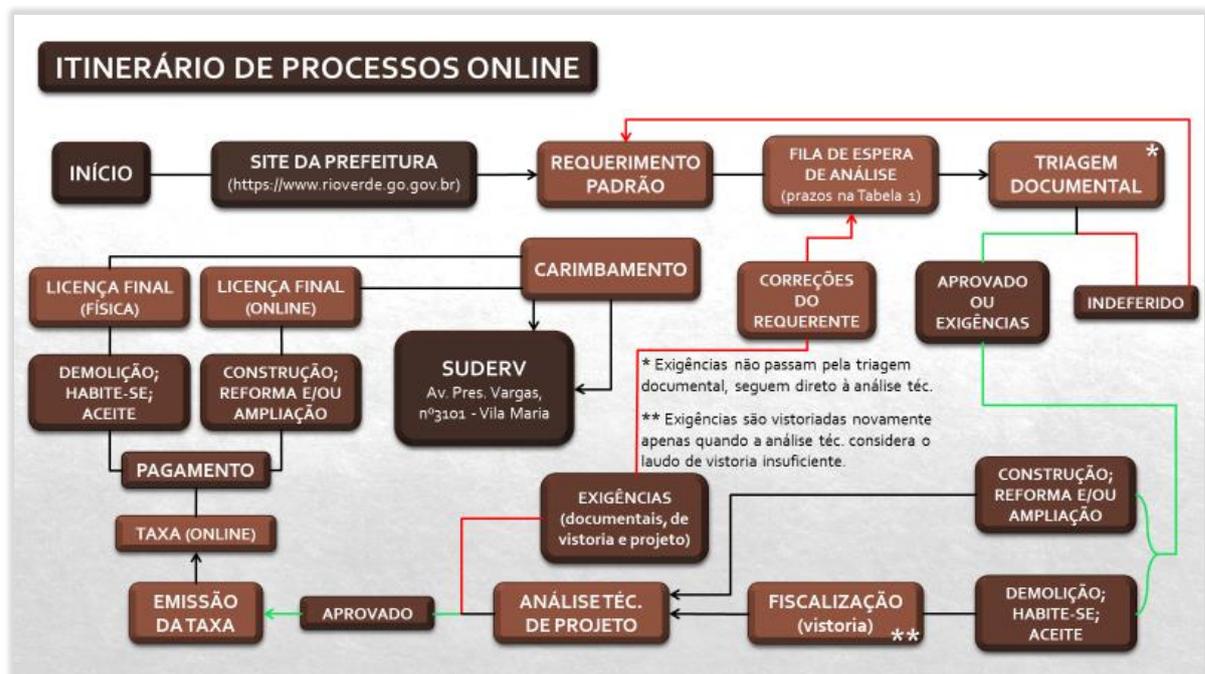


Figura 22 - Esquematização do procedimento online.

Fonte: Autor, 2020.

O itinerário das solicitações físicas é basicamente o mesmo que das solicitações online. As diferenças são que: eles devem ser protocolados pessoalmente com toda a documentação

Após o êxito, o processo é arquivado na SUDERV. Não apenas os concluídos são arquivados, mas qualquer processo que tenha sido interrompido, seja por descontinuidade do requerente, indeferimento, etc. Pode ser solicitada na SUDERV a segunda via de algum documento que conste em um processo arquivado, assim como pode ser requerido o desarquivamento de um processo para consulta. Ambas as solicitações possuem suas respectivas taxas para a prestação do serviço.

Atualmente a SUDERV não possui nenhum instrumento ou meio que detalhe a sua metodologia de análise técnica, ou o itinerário detalhado que o processo perfaz. Porém, a respeito da parte documental, há pouco tempo foi disponibilizada a Carta de Serviços. Esse instrumento é sobretudo um portfólio dos serviços realizados pelo órgão, contendo descrições sobre os documentos que podem ser requisitados, o público alvo, taxas e como solicitá-los.

Para acessar a Carta de Serviços, basta acessar o site da Prefeitura Municipal de Rio Verde (<https://www.rioverde.go.gov.br>), e ao lado da abertura de protocolos citada anteriormente, clicar em “Carta de Serviços”. O usuário é redirecionado para uma página extensa, mas basta apertar os botões “F3” ou “Ctrl+F” para realizar uma busca na página, digitando “SUDERV” para encontrar a parte referente aos serviços da Superintendência de Desenvolvimento Urbano, conforme apresentada na Figura 24.

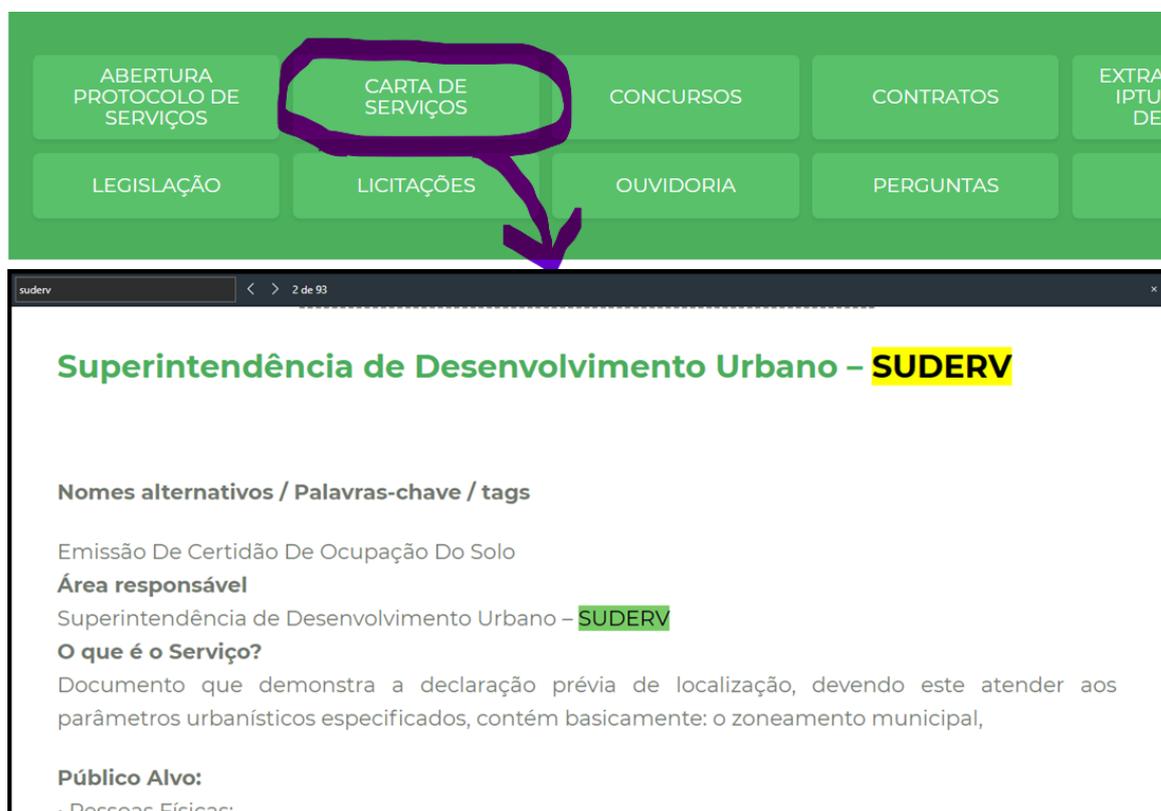


Figura 24 - Acesso à carta de serviços da SUDERV.

Fonte: Prefeitura Municipal de Rio Verde, 2020. (adaptador pelo autor)

Com base na Carta de Serviços, elaborou-se um quadro (APÊNDICE A) compilando as principais licenças emitidas pela SUDERV com suas respectivas documentações para requisição. Nos tópicos subsequentes deste trabalho, essas licenças serão pormenorizadas.

2.4.1 Alvará de licença para construção

Documento que autoriza o proprietário a executar obras e serviços nas categorias residencial e comercial/industrial. Essa licença é necessária antes de qualquer operação de construção em um terreno, sendo passível a sanções legais qualquer obra sem esse documento. O alvará de construção garante que a edificação está sendo executada em conformidade com a legislação vigente e sob a supervisão de um responsável técnico capacitado.

O alvará de licença para construção tem vigência de um ano para que se iniciem as construções no terreno, e o prazo de quinze dias corridos para ser liberado pelo órgão após a solicitação. Após o pagamento da taxa, o documento pode ser impresso online. Mas de qualquer forma, o requerente deve comparecer à SUDERV com no mínimo duas vias do projeto para a carimbagem. O alvará e o projeto aprovado devem estar presentes na obra para a vistoria da fiscalização.

Para obras residenciais o processo é mais simples, enquanto que para as obras comerciais/industriais, conforme o grau de impacto do empreendimento, são solicitados pareceres da Agência Municipal de Mobilidade e Trânsito (AMT), o Estudo de Impacto de Trânsito (EIT) e o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT); e da SEMMA, os Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

2.4.2 Alvará de licença para reforma e/ou ampliação

Documento que autoriza o proprietário a reformar e/ou ampliar obras, e executar outros serviços. Abrange as categorias residencial e comercial/industrial. Essa licença é necessária antes de qualquer operação de reforma e/ou ampliação em uma edificação, sendo passível a sanções legais qualquer obra sem este documento. O alvará de reforma e/ou ampliação é a garantia que as modificações estão sendo executadas de acordo com a legislação vigente e sob a supervisão de um responsável técnico.

Existem os alvarás para reformas sem ampliação, onde a área já existente é modificada sem acréscimo de área construída; para ampliações sem reforma, onde é feita uma ampliação

na área construída da edificação sem alteração dos elementos já existentes; e o tipo reforma e ampliação, onde as duas operações são realizadas.

Algumas modificações na construção como a pintura de paredes, reparos simples de encanamento, na instalação elétrica e a troca de piso de calçadas não necessitam de alvará. Já outras, como a troca dos pisos da edificação, modificação da fachada, e qualquer modificação da estrutura, a licença é necessária. Vale consultar o corpo técnico de análise da SUDERV para casos mais específicos de modificações. Para um futuro próximo, está prevista a implantação do Alvará de Micro Reforma, para operações de reforma que não se encaixem no alvará tradicional, como pequenos reparos para conservação do imóvel, troca de acabamentos, de cobertura e de instalações elétricas e hidráulicas.

O alvará de licença para reforma e/ou ampliação possui o prazo de quinze dias para ser emitido pelo órgão, e um ano de validade para que se iniciem as operações na edificação. Após o pagamento da taxa, o documento pode ser impresso online. Assim como o alvará de construção, o requerente deve comparecer à SUDERV com no mínimo duas vias do projeto, para a carimbagem. O alvará e o projeto aprovado também devem estar presentes na obra caso a fiscalização faça uma vistoria.

2.4.3 Alvará de licença para demolição

Documento que autoriza a demolição parcial ou total de uma edificação e abrange as categorias de obras a demolir (não demolidas) e obras já demolidas. Nas demolições, não é feita a distinção entre obras residenciais e comerciais. Teoricamente, essa licença é necessária antes de qualquer operação de demolição em um terreno, sendo passível a sanções legais qualquer obra sem esse documento.

Porém no município de Rio Verde, o proprietário pode arriscar-se a iniciar a demolição sem a licença, e posteriormente solicitar a licença para regularizar a obra já demolida, não sendo esse o procedimento ético. O alvará de demolição para obras não demolidas é a garantia que a edificação está sendo destruída de acordo com a legislação vigente, e sob a supervisão de um responsável técnico.

O alvará de licença para demolição possui o prazo de quinze dias para ser emitido pelo órgão, e não possui prazo de validade. Após o pagamento da taxa, a licença deve ser retirada na SUDERV e mantida na obra para a vistoria dos fiscais. Apenas a licença para obras não demolidas requisita as duas vias do projeto para a carimbagem.

Ambas as licenças, à demolir e não demolida, necessitam que o terreno contenha uma placa de identificação com o endereço completo para a localização no ato da vistoria. Após a finalização das operações no terreno, a fiscalização de obras visita o local e atesta a conclusão da demolição. Com isso, o requerente consegue retirar a Certidão de Demolição, documento emitido após a comprovação pelos fiscais que as operações no terreno foram concluídas. É esse documento que permite ao proprietário a averbação em cartório.

2.4.4 Alvará de licença para desmembramento

Documento que permite à subdivisão de lotes em duas ou em até mais partes, cujas frações resultantes tenham dimensões entre no mínimo 125 m² e no máximo 359 m². Para desmembramentos com fração superior a 360 m² deve ser consultada a Lei Municipal nº 3.633/1998 (RIO VERDE, 1998), sobre o parcelamento do solo para fins urbanos.

O desmembramento é uma repartição de terra, fruto de um loteamento aprovado regularmente, desde que influencie apenas na densidade de ocupação do espaço urbanizado e faça frente para alguma via oficial de circulação, não afetando perfil de vias existentes. Vale ressaltar que para desmembramentos e remembramentos, Contratos de Compra e Venda não são aceitos como título de propriedade pois o imóvel precisa estar quitado.

O alvará de licença para desmembramento pode ser categorizado em: desmembramento com projetos parte a e b; com laudo social; com comprovante de habitabilidade; e para imóvel acima de 720m². Todas essas categorias de alvará possuem validade de cento e oitenta dias e o prazo de trinta dias para serem emitidos pelo órgão. Necessita-se a instalação da placa de identificação, com o endereço completo para a localização no ato da vistoria, no terreno a ser desmembrado. Os croquis e memoriais anexados ao requerimento devem ser carimbados pelo corpo técnico da SUDERV, assim como os projetos das partes A e B.

Para desmembramentos com projetos parte A e B, o imóvel não pode conter nenhuma edificação, comprovada pela visita da fiscalização ao terreno, depois de ser feito o requerimento pessoalmente na SUDERV. Os Alvarás de Construção das partes A e B provenientes do desmembramento não podem ser solicitados online, e os projetos arquitetônicos precisam conter no máximo 90 m² de área construída. Eles devem seguir o procedimento físico, para que a papelada dos requerimentos do desmembramento e dos alvarás caminhem em conjunto. A taxa e a licença final desses alvarás também são emitidas fisicamente.

Para desmembramentos com laudo social, o imóvel não pode conter edificação. Dado isto, o itinerário é basicamente o mesmo do desmembramento com partes A e B. Esse tipo de

desmembramento é solicitado quando o interessado compõe família com renda mensal de no máximo R\$ 4.650,00 reais e não possua outras propriedades imobiliárias em seu nome. O interessado deve comparecer à Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária e solicitar o Laudo Social para Desmembramento, documento que compõe o requerimento padrão para esse tipo de serviço.

Para desmembramentos com comprovante de habitabilidade, o imóvel deve conter edificação construída e habitada. O itinerário do processo é novamente o mesmo dos anteriores, com a diferença que os fiscais vão ao terreno e atestam a existência da edificação. A edificação não pode ser recente, devendo ter sido construída e apresentar comprovante de consumo de água ou energia anteriores à 28 de março de 2017, data em que foi assinada a Lei Municipal nº 6.687/2017 (RIO VERDE, 2017), sobre o desmembramento de terrenos urbanos.

Por último, os desmembramentos para imóveis acima de 720 m². Após a solicitação do requerimento na SUDERV, a fiscalização visita o terreno e comprova os dados informados na documentação. Esse caso se manifesta quando o proprietário anseia desmembrar um terreno relativamente grande, não necessitando de projeto das partes desmembradas (A e B), assim como não é necessária a existência de uma edificação habitada no terreno.

2.4.5 Alvará de licença para remembramento

Documento que dá direito à unificação de dois ou mais lotes, não havendo área mínima ou máxima limitante, desde que se obedeça aos preceitos da Lei Municipal nº 3.633/1998 (RIO VERDE, 1998), do parcelamento do solo urbano. Pode-se dizer que o remembramento é a ação contrária ao desmembramento, unindo terras com reaproveitamento do sistema viário já existente. O alvará de licença para remembramento possui a validade de cento e oitenta dias e prazo de trinta dias para serem liberados pelo órgão. O processo de remembramento segue o mesmo itinerário do desmembramento, distinguindo-se apenas pela não divisão em categorias, ou seja, existe apenas um tipo de remembramento.

2.4.6 Renovação de licença para desmembramento/remembramento

Documento emitido quando as licenças de desmembramento ou remembramento não foram utilizadas em seu prazo de validade. Os documentos antigos aprovados devem ser levados à SUDERV, e os títulos de propriedade devem ser emitidos novamente para que

contemplem a validade de trinta dias requisitada. Os prazos, validades e itinerários são os mesmos de um processo normal de desmembramento ou remembramento.

2.4.7 Termo de aceite

Documento emitido para a regularização de um imóvel antigo e habitável fora dos parâmetros da legislação municipal. A edificação não pode estar contida em área de proteção ambiental, nem obstruindo área pública, invadindo divisas de imóveis, em desacordo com normas ambientais, de vigilância sanitária ou corpo de bombeiros. Para a emissão do termo de aceite necessita-se do comprovante de habitabilidade anterior à 31 de maio de 2018, atestando que houve o consumo de água ou energia neste período, ou seja, que a edificação já estava concluída antes da data da lei. Essa data é estipulada pela Lei Municipal nº 6.855/2018 (RIO VERDE, 2018), que altera a Lei Municipal nº 5.794/2010, e que por sua vez altera a Lei Municipal nº 5.407/2008, que autoriza a concessão de Termo de Aceite.

O termo de aceite pode ser categorizado em residencial ou comercial/industrial. Assim como o Alvará de Construção, toda a requisição é realizada online, tal qual a licença final. A edificação necessita dispor da placa de identificação com endereço completo para localização no ato da vistoria. O prazo para sua obtenção é de quinze dias corridos, e ele não possui validade.

2.4.8 Termo de habite-se

Documento que atesta a habitabilidade do imóvel, e que foi construído de acordo com a legislação municipal. Julga-se como habitável, as perfeitas condições das instalações elétricas, hidrossanitárias e estruturais da edificação.

O itinerário do termo de habite-se depende se a solicitação for realizada por via física ou online. Os habite-se provenientes de alvará de construção físico, deve ser requisitado também no modo físico, para que os processos andem em comunhão. A edificação necessita estar totalmente concluída e dispor da placa de identificação com endereço completo para localização dos fiscais para vistoria. Possui as categorias residencial e comercial/industrial e o prazo para sua obtenção é de quinze dias corridos, não dispondo de validade.

3 MATERIAL E MÉTODOS

O trabalho desenvolvido tem o intuito de diagnosticar o procedimento de aprovação de projetos da Prefeitura Municipal de Rio Verde – GO, com enfoque na Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SUDERV), órgão responsável pela análise de projetos. Para tanto, foi realizada uma pesquisa descritiva-quantitativa, cuja coleta de dados se deu mediante a aplicação de questionário. Segundo Triviños (1987), um estudo descritivo pretende descrever precisamente os fatos e fenômenos de determinada realidade, exigindo do investigador, para que a pesquisa tenha certo grau de validade científica, uma delimitação de técnicas, métodos, modelos e teorias que orientarão a coleta e interpretação dos dados.

3.1 Instrumento de Coleta de Dados

O instrumento de coleta de dados é o questionário (APÊNDICES B e C) composto pela introdução explicativa dos objetivos da pesquisa e nove questões direcionadas aos requerentes.

A pesquisa foi realizada no balcão de atendimento da SUDERV, onde os requerentes que compareciam ao órgão eram introduzidos ao questionário, não sendo compulsório o seu preenchimento.

3.1.1 Método do instrumento

O questionário estruturou-se em nove questões, sendo as oito primeiras questões objetivas que seguem o método *Survey*. De acordo com Babbie (1999), *surveys* são muito semelhantes a censos, sendo a principal diferença que os censos implicam uma enumeração de toda a população, e os *surveys* examinam uma amostra da população, generalizando as conclusões descritivas e explicativas para o resto da população. Essas perguntas buscam responder "o quê?", "como", "porque?", "quando?" e "onde" para entender melhor sobre o perfil do requerente, e a respeito de seu último processo realizado no órgão municipal.

Para a nona e última questão foi adotada a escala *Likert* que auxilia na aferição e entendimento das opiniões de um determinado grupo, expondo uma afirmação auto descritiva e, logo após, como opção de resposta, é disposta uma escala de pontos com descrições verbais. Conforme Dalmoro e Vieira (2013), nessa escala os respondentes escolheriam somente um dos pontos fixos estipulados, em um sistema de cinco categorias de resposta (pontos), partindo

gradualmente de “aprovo fortemente” até “desaprovo fortemente”. Apesar de a escala *Likert* ser estruturada de forma quantitativa, os retornos extraídos são considerados qualitativos.

3.1.2 Concepção do instrumento

Durante a estruturação do questionário, atentou-se à composição de questionamentos imparciais que não induzissem a respostas. Optou-se por uma investigação rápida e simples, para que não houvesse indisposição no seu preenchimento.

Quando a ideia da concepção de um questionário surgiu, a intenção era que ele fomentasse o diagnóstico do *modus operandi* de aprovação da SUDERV com dados atualizados e fundamentados.

Considerou-se necessário, inicialmente, determinar quem são os envolvidos no procedimento de aprovação, investigando-os separadamente (Figura 25). O primeiro sujeito é o requerente, ou seja, a pessoa que protocolou o processo na SUDERV e irá responder o questionário. O segundo trata-se do requerimento, o serviço solicitado pelo contribuinte e o último é o requerido, o órgão que recebe a solicitação. Desses três elementos apenas o requerido é conhecido, pois se trata da própria SUDERV, assim é necessário descobrir os perfis do requerente e de seu requerimento. Do requerente, as informações mais importantes a serem investigadas são: sua formação profissional; seu tempo de experiência no mercado; seu local de residência atual; e seu nível de conhecimento sobre as leis de regulamento construtivo de Rio Verde. Do requerimento: seu tipo; sua categoria; e os erros mais cometidos em cada perfil de solicitação. Quanto à SUDERV, confirmando os fatores que influenciam para o não andamento do processo, e cruzando-os com os perfis de requerentes e seus respectivos requerimentos, contata-se as principais imperfeições na estrutura de aprovação de projetos.

*Tempo de experiência***2. Há quanto tempo você trabalha na área da construção civil?** Menos de 2 anos Mais de 30 anos De 3 a 29 anos Não trabalho na área da construção civil

A pergunta 2 mede a experiência profissional do indivíduo. Para pessoas recém-formadas, menos de 2 anos, espera-se pouca vivência e que possivelmente apresentaram dúvidas ou dificuldades com o processo na SUDERV, enquanto que o profissional de 3 a 29 anos de experiência, espera-se que tenha maiores ou até plenas capacidades para executar um projeto de aprovação com poucas ou nenhuma dúvida, devido ao seu tempo de serviço na área. Para as pessoas com mais de 30 anos de profissão, acredita-se ter conhecimento pleno dos processos de aprovação na prefeitura devido ao longo tempo de experiência. Também há a possibilidade, neste último caso, do indivíduo apresentar dificuldades no processo devido as diversas mudanças dos processos de aprovação ao longo do tempo; ou pela não adaptação à modernização, com a utilização dos *softwares* e critérios de desenhos agora requisitados; ou até às tecnologias comuns para tais funções, como por exemplo a solicitação de serviços online pelo site da prefeitura.

Esses valores foram estipulados da seguinte forma. O CREA estabelece um desconto de 50% da anuidade para profissionais de até 2 anos de graduação, sendo considerados recém-formados. Semelhantemente, profissionais com mais de 30 anos de formação são isentos da anuidade. Assim, estabeleceu-se o intervalo entre 2 e 30 anos de formação como sendo o setor intermediário que define o nível de experiência de mercado do profissional.

Entretanto, apenas o tempo de serviço na área não define a capacidade do profissional, afinal um recém-formado pode apresentar plena competência para lidar com o processo de aprovação de uma edificação, e em contrapartida um profissional experiente pode não ser tão hábil nesta mesma situação. Contudo, sabe-se que a experiência e a familiaridade com os procedimentos de aprovação são fatores relevantes para um projeto final com menores erros.

*Residência***3. Você reside na cidade de Rio Verde – GO?** Sim Não, eu resido em_____

Para um cidadão rioverdense, o esperado é que tenha maior facilidade para encontrar os órgãos necessários para emissão de documentos e aprovações específicas (bombeiros ou secretaria de habitação, por exemplo), e que tenha maior conhecimento da legislação e exigências construtivas do município. Para um profissional de outra cidade não é colocada essa expectativa, já que as exigências construtivas de outra cidade podem divergir das de Rio Verde.

*Conhecimento sobre as leis construtivas***4. Qual seu nível de conhecimento sobre as Leis Complementares nº 5.478/2008 (Uso e Ocupação do Solo), 3636/1998 (Código de Obras) e 5.318/2007 (Plano Diretor) do município de Rio Verde?** Não conheço nenhuma Domino completamente alguma(s) Conheço parcialmente alguma(s) Domino completamente todas Conheço parcialmente todas

A questão 4 busca conhecer o nível de entendimento do indivíduo sobre os instrumentos de planejamento e controle urbano municipal. Quanto mais ciente sobre a legislação do município, menos erros e dificuldades esperam-se deste profissional. Se o indivíduo não tiver conhecimento sobre as leis, indica que este não possui aptidão para realizar um requerimento para aprovação. Salienta-se que não só profissionais da área são capazes de realizar o requerimento, qualquer contribuinte pode fazer a solicitação. Caso o requerente conheça parcialmente alguma(s) das legislações, todas ou domina completamente alguma(s) delas, significa que este possui noções básicas para dar entrada em um projeto, mas não está completamente inteirado dos requisitos, sendo as expectativas aumentadas gradativamente na ordem em que essas alternativas foram citadas. Uma vez que o indivíduo tenha conhecimento pleno de todas as leis, infere-se que ele compreende todos os critérios exigidos pelo poder público, resultando em um processo com menos falhas.

Quanto ao requerimento:

Tipo

5. Sobre seu último requerimento feito à SUDERV, em qual tipo ele enquadra-se?

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Alvará de Construção | <input type="checkbox"/> Alvará de Demolição |
| <input type="checkbox"/> Habite-se | <input type="checkbox"/> Termo de Aceite |
| <input type="checkbox"/> Remembramento | <input type="checkbox"/> Desmembramento |
| <input type="checkbox"/> Alvará de Reforma ou Ampliação | <input type="checkbox"/> Outro: _____ |

Cada tipo de requerimento é processado de forma diferente pela SUDERV, necessitando de documentos, prazos e taxas específicas para cada um deles, por isso a importância de identificá-lo. Cada um deles também demanda diferentes níveis de aptidão para sua solicitação, sendo como exemplo, o Termo de Habite-se tecnicamente menos complicado do que um Desmembramento.

Categoria

6. Ainda sobre seu último requerimento, em qual categoria sua obra enquadra-se?

- | | |
|--------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial (prestação de serviços/institucional) |
| <input type="checkbox"/> Industrial | <input type="checkbox"/> Outro: _____ |

A importância desta questão se deve ao fato de que existem diferenças nos requisitos e critérios estabelecidos por lei conforme a categoria da obra. Uma edificação comercial de pequeno porte, por exemplo, exige a aprovação pelo Corpo de Bombeiros. Já uma residencial nas mesmas condições, não possui este requisito. Em conjunto com a questão anterior, o perfil do requerimento pode ser traçado e cruzado com as características do solicitante.

Erros recorrentes

7. Você recebeu alguma exigência neste último processo submetido à SUDERV?

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Não houve exigência | <input type="checkbox"/> Documentação faltante ou incorreta |
| <input type="checkbox"/> Inadequação às normas construtivas | <input type="checkbox"/> Outra(s): _____ |
| <input type="checkbox"/> Correção na representação gráfica do projeto | |

A pergunta 7 tem o intuito de entender as dificuldades do requerente. Ou seja, se ele teve problemas na parte da documentação, pode ser que ele não conheça plenamente tais documentos, não saiba como compô-los corretamente ou não teve a atenção necessária ao reuni-los. Caso a dificuldade tenha sido inadequação das normas construtivas, infere-se que ele não esteja atualizado da legislação vigente. Para correções na representação de projeto, percebe-se a falta de conhecimento das exigências de desenho, falha nas configurações de representação, ou também desatenção ao detalhar o projeto. Caso não exista nenhuma exigência, significa que o requerente esteja por dentro de todas as informações necessárias para um bom desenvolvimento do processo.

Quanto ao requerido:

Abstração de prazos

8. Qual o tempo necessário para finalizar o seu processo, desde a entrada até o recebimento do documento final solicitado?

De 1 a 15 dias

De 31 a 60 dias

De 16 a 30 dias

Mais de 60 dias

A pergunta 8 examinará se a SUDERV está cumprindo com os seus prazos. Alguns tipos de requerimento possuem prazos diferentes para sua obtenção, assim a importância de já se ter o perfil do requerimento caracterizado, para julgar o cumprimento dos prazos corretamente. Não significa que um projeto fora do prazo ideal seja total responsabilidade da SUDERV, afinal, quanto maior a reincidência das exigências do processo, maior o tempo para sua finalização. Mais uma vez, a análise em conjunto das questões se faz importante para o real entendimento dos fatos.

Deficiência metodológica e Ausência de informação

9. Observando a escala de 1 a 5 da legenda abaixo, marque com um “x” a caixa referente a seu grau de satisfação quanto à metodologia e instrumentos para efetuação de um processo na SUDERV.

LEGENDA

- 1 – Muito insatisfatório
- 2 – Insatisfatório
- 3 – Indiferente
- 4 – Satisfatório
- 5 – Muito satisfatório

Item	1	2	3	4	5
a) Critérios de representação gráfica exigidos					
b) Clareza e coerência da legislação urbanística vigente					
c) Burocracia do processo					
d) Meios e instrumentos para buscar informações e tirar dúvidas					
e) Sistema online de solicitação de serviços					

A escala *Likert* foi utilizada na última questão para captar as opiniões do solicitante quanto à SUDERV. A eficiência metodológica do órgão será medida pelos itens a), c) e e). Assim como a acessibilidade à informação é caracterizada nos itens b) e d). Quanto menor o nível de satisfação quanto a um desses itens, maior atenção será dada ao respectivo fator.

3.2 Amostragem

Segundo Stevenson (1981), as populações limitadas em tamanho são denominadas finitas, enquanto as ilimitadas são chamadas de infinitas. A população do presente trabalho pode ser considerada finita, uma vez que é possível mensurá-la com certa segurança. Na SUDERV, não necessariamente precisa-se de um profissional para protocolar um requerimento, o próprio proprietário da obra ou qualquer outra pessoa pode solicitar algum serviço, necessitando do profissional apenas para a elaboração do projeto, recolhimento de assinaturas e emissão da ART. Porém, sabe-se que a grande maioria dos requerentes é composta por engenheiros civis e arquitetos.

Para o cálculo da população, foram feitas duas pesquisas, ambas no dia 11 de dezembro de 2019. A primeira no site do CREA/GO, através da consulta de profissionais no sistema de serviços, no item “Consulta por Cidade e Ramo de Atividade”, extraindo o total de engenheiros civis registrados no município de Rio Verde. Encontrou-se um o número de 391 indivíduos. O

segundo levantamento foi realizado mediante conversa com a representante regional do CAU/GO, Marlene Márcia Righetto, que confirmou a existência de 72 arquitetos registrados no município. Vale evidenciar que esses números podem variar, pois todos os dias novos profissionais aderem aos conselhos. Intentou-se considerar o número dos profissionais de nível médio da construção civil, porém ao contatar o CRT da região, e até mesmo através do site do órgão não foi possível colher tal informação. Acredita-se que esse fato não altere a confiabilidade da amostra, porque o volume de técnicos não se compara ao fluxo de engenheiros e arquitetos no órgão. Sendo assim, a população total coletada para o estudo foi de 463 indivíduos.

Existem dois tipos de variáveis: nominais, sendo as variáveis qualitativas, ou seja, não possuem relações de maior, menor ou quaisquer escalas de ordem; ordinais, que como o próprio nome já diz, podem ser ordenadas, medidas e comparadas. A variável significativa para este trabalho são os indivíduos que preenchem o questionário. Conforme Triola (2008), quando se quer determinar o tamanho amostral em relação a uma população finita com variáveis nominais, utiliza-se a Equação 4.

[4]

$$n = \frac{N \cdot \hat{p} \cdot \hat{q} \cdot |z_{\alpha/2}|^2}{\hat{p} \cdot \hat{q} \cdot |z_{\alpha/2}|^2 + (N - 1) \cdot E^2}$$

Sendo:

n = tamanho da amostra;

N = tamanho da população finita;

\hat{p} = proporção amostral, sendo a melhor estimativa pontual da verdadeira proporção populacional, geralmente a principal da variável escolhida, expresso em decimais;

$\hat{q} = 1 - \hat{p}$;

E = margem de erro amostral, expresso em decimais, definido pelo investigador como a máxima diferença entre a proporção amostral e a proporção populacional;

$z_{\alpha/2}$ = coeficiente que depende do nível de confiança adotado para o estudo, expresso na Tabela 2.

Tabela 2 - Níveis de confiança e seus respectivos valores críticos.

Nível de Confiança	α	Valor Crítico de $z_{\alpha/2}$
90%	0,1	1,645
95%	0,05	1,96
99%	0,01	2,575

Fonte: Triola, 2008.

Para composição da amostra do questionário o fator \hat{p} foi estimado em 85% que corresponde ao arredondamento da porcentagem de engenheiros civis (principal variável da investigação) em relação ao número de arquitetos no município. O erro amostral E foi arbitrado em 10%, devido ao fato de que nem todos os profissionais registrados no município realmente realizam movimentações na SUDERV, como exemplo arquitetos que exercem funções apenas de projetista, engenheiros que atuam exclusivamente em acompanhamento executivo de obras, funcionários públicos que são impedidos por lei de realizarem obras na cidade, e outros. O grau de confiança considerou-se de 95%.

Os valores utilizados na realização dos cálculos podem ser observados na Tabela 3:

Tabela 3 – Valores de cálculo.

N	\hat{p}	\hat{q}	E	$Z_{\alpha/2}$
463	0,85	0,15	0,1	1,96

Fonte: Autor, 2020.

Substituindo os valores na Equação [4], chegou-se ao valor de n :

[5]

$$n = \frac{463 \cdot 0,85 \cdot 0,15 \cdot |1,96|^2}{0,85 \cdot 0,15 \cdot |1,96|^2 + (463 - 1) \cdot 0,10^2}$$

$$n = 44,38$$

Assim, a amostra ideal é constituída por 45 questionários preenchidos.

A forma de composição da amostra também é relevante para se obter resultados significativos do ponto de vista estatístico. Stevenson (1981) afirma que existem vários métodos para se extrair uma amostra, mas talvez o mais importante seja o da amostragem aleatória simples, posto que, o que há de aleatório nesse processo é a escolha, e não os itens em si. O autor complementa que para populações finitas, dois mecanismos de escolha são utilizados: o primeiro é a composição de uma lista de números aleatórios com os elementos coletados na pesquisa, e o segundo dotado de elementos não identificáveis onde não se é possível a listagem.

Após 2 meses de aplicação, 77 questionários foram preenchidos. Desse total, 45 serão escolhidos por meio do método de amostragem aleatória simples para a composição da amostra

final. Para isto, foram atribuídos números aos questionários conforme eles eram preenchidos, iniciando em 01 em ordem crescente, até atingir o total de 77.

Ao final da fase de aplicação, a ferramenta “Gerador de Números Aleatórios” do site 4Devs – Ferramentas online foi utilizada para originar a Tabela 4 de números aleatórios abaixo, sendo 9 colunas de 360 números inteiros únicos no intervalo de 000 a 999.

Tabela 4 – Lista de números aleatórios.

		COLUNAS								
		a	b	c	d	e	f	g	h	i
LINHAS	1 ^a	233	102	517	915	424	748	866	831	351
	2 ^a	847	706	749	800	235	949	315	042	032
	3 ^a	822	076	291	857	900	671	478	765	285
	4 ^a	153	360	355	593	458	383	508	882	930
	5 ^a	374	713	482	221	418	231	020	654	179
	6 ^a	336	696	411	157	773	702	014	672	373
	7 ^a	493	437	658	646	797	012	511	390	471
	8 ^a	894	899	352	024	273	064	506	494	483
	9 ^a	737	515	136	917	851	833	327	008	605
	10 ^a	029	022	277	402	714	059	161	072	673
	12 ^a	567	443	834	081	579	750	933	412	077
	13 ^a	941	017	106	964	294	479	568	640	520
	14 ^a	312	422	183	879	222	078	469	295	038
	15 ^a	863	481	400	944	060	150	876	472	227
	16 ^a	817	490	334	781	784	842	259	793	409
	17 ^a	313	049	212	735	090	957	311	560	252
	18 ^a	349	126	114	527	057	891	677	934	363
	19 ^a	905	751	853	239	531	637	080	790	430
	20 ^a	690	743	539	477	772	993	434	082	552
	21 ^a	686	432	679	263	206	859	154	883	792
	22 ^a	788	370	026	007	107	864	597	553	180
	23 ^a	455	657	909	447	091	992	000	777	678
	24 ^a	578	687	884	436	841	767	357	555	771
	25 ^a	728	582	844	736	708	172	287	261	353
	26 ^a	423	716	009	332	162	101	323	840	456
	27 ^a	724	892	274	491	119	632	046	890	359
	28 ^a	629	734	095	318	441	268	703	621	028
	29 ^a	631	581	732	684	610	431	583	065	865
	30 ^a	307	138	799	075	845	966	473	699	225

(continua)

Tabela 4 – Lista de números aleatórios.

(continuação)

		COLUNAS								
		a	b	c	d	e	f	g	h	i
LINHAS	31 ^a	791	140	396	843	113	260	744	475	468
	32 ^a	584	085	167	764	474	903	272	117	148
	33 ^a	803	027	382	987	521	778	830	634	201
	34 ^a	089	378	986	931	854	453	939	682	115
	35 ^a	156	197	018	429	380	691	546	529	137
	36 ^a	375	522	519	362	296	191	498	281	054
	37 ^a	936	937	403	133	995	514	541	607	129
	38 ^a	196	973	849	991	253	904	466	812	193
	39 ^a	659	697	603	596	100	168	729	163	243
	40 ^a	635	704	242	381	371	070	392	061	709

Fonte: 4Devs – ferramentas online, 2020. (adaptado pelo autor)

Como a identificação para este estudo exige números de dois algarismos (01 a 77), deve-se ler apenas os dois primeiros algarismos de cada número, assegurando a correspondência entre os números aleatórios e os elementos da lista. Com base na última coluna “i” da tabela, percorrendo-a de cima para baixo, ou seja, da linha “1^a” até a linha “40^a”, os dois primeiros algarismos de cada número são lidos: 35, 03, 28, 93, e assim por diante. Visto que o acervo de pesquisa contém apenas 77 questionários, qualquer número acima desse valor será descartado, até serem inteiradas 45 amostras escolhidas. As repetições também são descartadas, assim como o número 00, pois a contagem se inicia em 01. Se o fim da coluna for atingido antes de se coletar o total, o procedimento segue na coluna anterior “h”.

Na Tabela 5, estão listados todos os pares de algarismos lidos na lista de números aleatórios. O sentido de leitura da tabela é da esquerda para a direita, de cima para baixo, e estão indicados de verde os números capazes de agregar a amostra, e de vermelho os descartados.

Tabela 5 – Coleta da amostra.

Início →	35	03	28	93	17	37	47	48
	60	67	09	07	52	03	22	40
	25	36	43	55	79	18	67	77
	35	45	35	02	86	22	46	14
	20	11	13	05	12	19	24	70
	83	04	76	88	65	67	39	49
	00	07	96	41	64	29	47	79
	56	93	79	08	88	55	77	55
	26	84	89	62	06			

Fonte: Autor, 2020.

Por fim, os 45 questionários escolhidos aleatoriamente estão dispostos na Tabela 6.

Tabela 6 - Amostra composta pela numeração referente aos questionários.

02	03	04	05	06
07	08	09	11	12
13	14	17	18	19
20	22	24	25	26
28	29	35	36	37
39	40	41	43	45
46	47	48	49	52
55	56	60	62	64
65	67	70	76	77

Fonte: Autor, 2020.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Segundo Minayo (1998), a interrogação em torno da cientificidade das pesquisas sociais levanta três principais aspectos: o primeiro, sobre tratar de uma realidade na qual nós próprios, enquanto seres humanos, somos agentes, dificultando a objetivação; o segundo, ao buscar a objetivação, a possibilidade de se estar descaracterizando o que há de essencial nos processos e fenômenos sociais, ou seja, o sentido profundo dado pela subjetividade; e por último, a dificuldade em escolher um método de análise para explorar uma realidade concreta tão marcada pela especificidade e diferenciação.

Em outras palavras, o pesquisador, ao estar pertencendo no campo de estudo, pode criar ilusões ao pensar que os resultados da investigação estão saltando aos seus olhos. Além disso, ao utilizar um método para transcrever as opiniões manifestadas na pesquisa, pode-se perder a essência dos julgamentos do respondente, ainda mais quando a amostra é agrupada e reduzida a classes que, de certa forma, restringem a individualidade de cada ser.

Sabendo desses obstáculos, adotou-se três diferentes métodos de análise dos questionários, para contemplar perspectivas heterogêneas entre si. Para o primeiro método agrupou-se todas as 45 amostras, extraíndo assim as alternativas mais assinaladas.

Desta primeira análise (Figura 26), pode-se perceber que 64% dos frequentadores da SUDERV são engenheiros civis (29 indivíduos), enquanto os arquitetos (6 indivíduos) representam 20% em relação ao total de engenheiros civis. Na amostragem estimou-se uma relação de 85% de engenheiros e 15% de arquitetos, com 10% de margem de erro, fica assim corroborado o cálculo da composição da amostra.

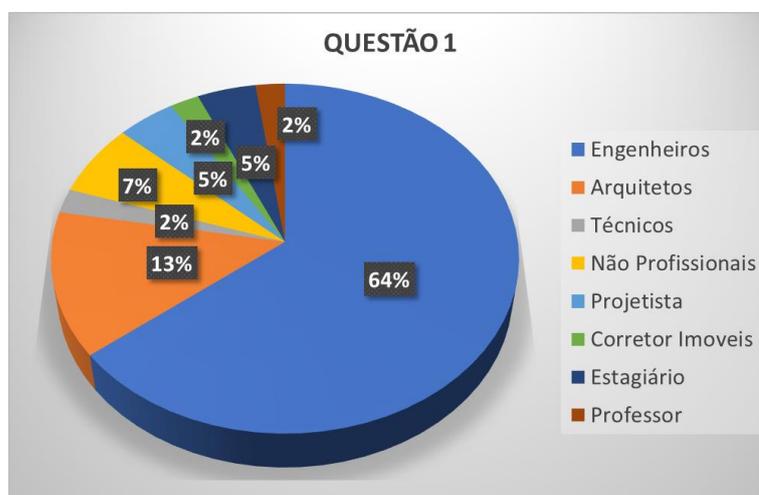


Figura 26 – Contabilização geral da questão 1.
Fonte: Autor, 2020.

Constatou-se pelo questionário que a maioria do fluxo da SUDERV é composto por profissionais de experiência média de mercado (Figura 27), entre 3 a 29 anos de experiência e que a supremacia dos requerentes habita em Rio Verde (Figura 28).

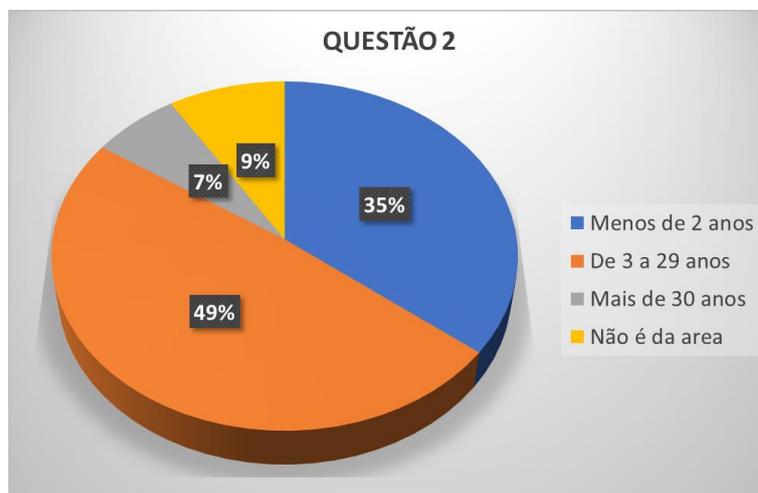


Figura 27 – Contabilização geral da questão 2.

Fonte: Autor, 2020.

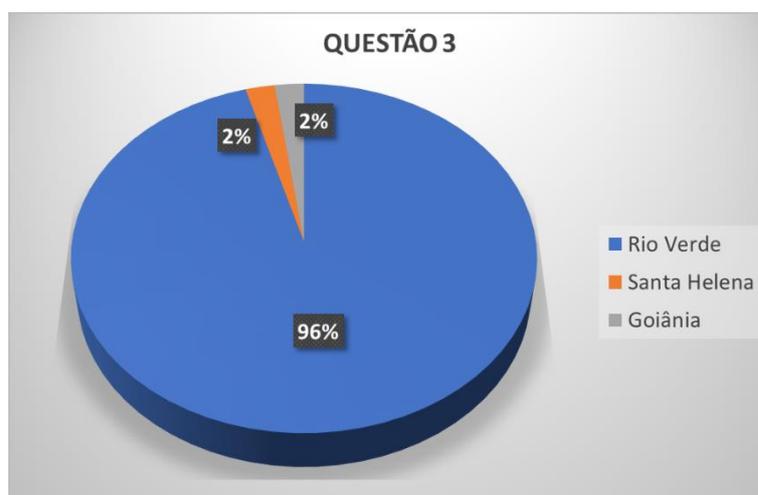


Figura 28 – Contabilização geral da questão 3.

Fonte: Autor, 2020.

Por mais que a maioria dos frequentadores do órgão possua de 3 a 29 anos, representando 49% em relação ao total de 45 amostras, a quantidade de recém-formados é bastante expressiva, chegando a 35% do total.

Sobre o nível de consciência da legislação urbanística (Figura 29) houve um empate entre o conhecimento parcial de alguma(s) das três leis citadas, e o conhecimento parcial de todas elas. Esse fato pode exprimir que grande parte dos profissionais realmente não compreende, ou não têm convicção para afirmar que compreende as leis de controle urbanístico.

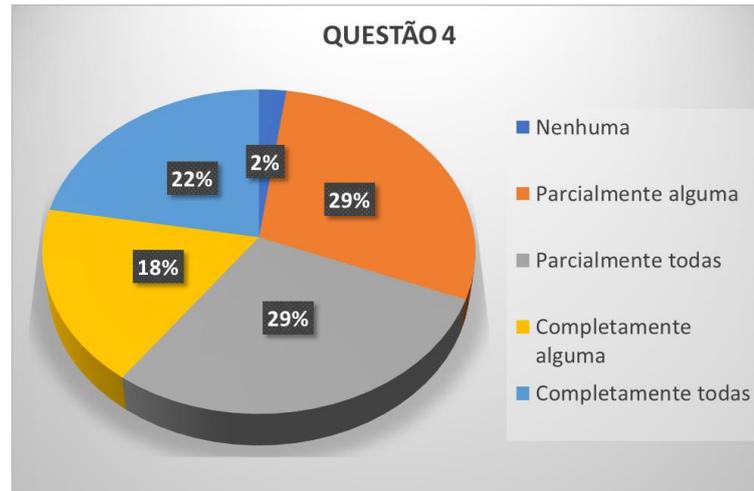


Figura 29 – Contabilização geral da questão 4.

Fonte: Autor, 2020.

Das questões 5 e 6 (Figura 30) obteve-se que a pluralidade dos requerimentos feitos ao departamento são Alvarás de Construção residencial.

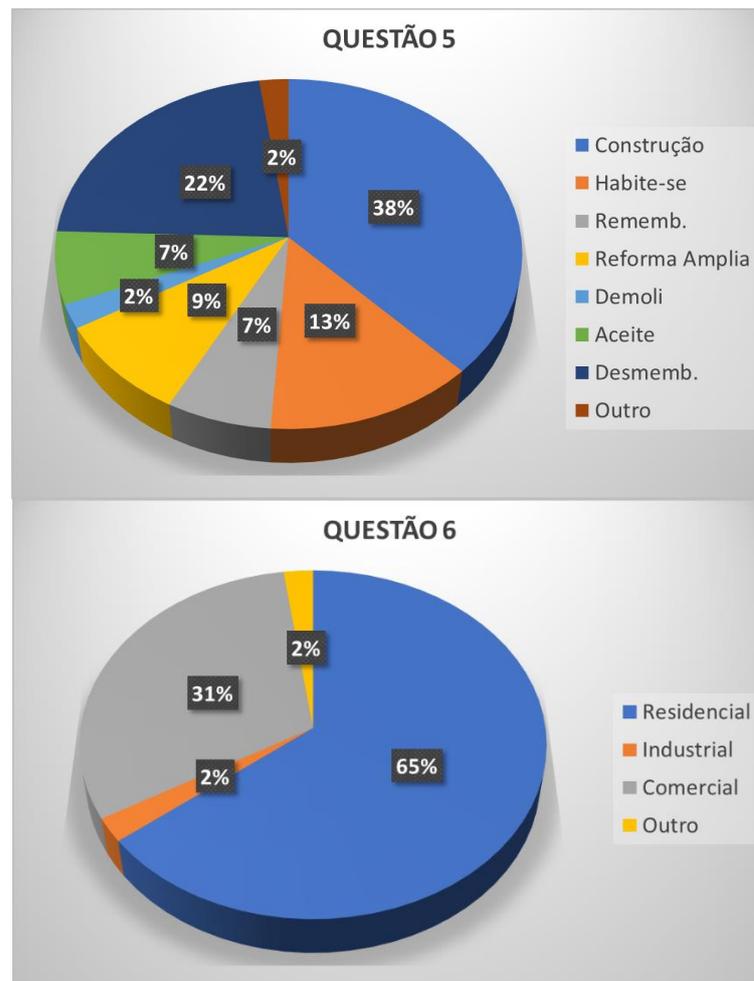


Figura 30 – Contabilização geral das questões 5 e 6.

Fonte: Autor, 2020.

E da questão 7 (Figura 31) despontou-se novamente um empate, desta vez entre não haver nenhuma exigência, e exigências de cunho documental.

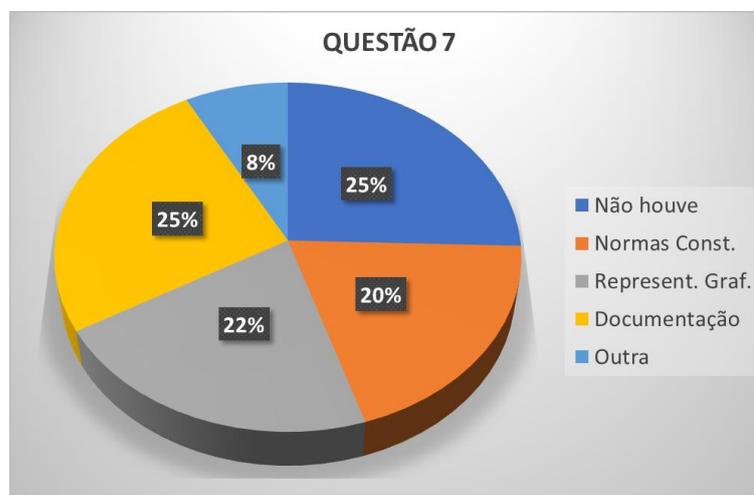


Figura 31 – Contabilização geral da questão 7.

Fonte: Autor, 2020.

A questão 7 era a única pergunta do questionário em que o respondente estava desimpedido de marcar mais de uma alternativa, assim sendo, teve-se 51 respostas no total, e não 45. Obteve-se que os processos aprovados sem nenhuma exigência representam 25% do total, enquanto os processos com exigências representam 75%.

A penúltima questão (Figura 32) levanta a discussão sobre os prazos da SUDERV, sendo a alternativa mais assinalada 31 a 60 dias. A princípio esse fato pode causar estranhamento pois a maioria dos requerimentos são Alvarás de Construção, cujo prazo de prestação de serviço são 15 dias. Conservar-se-á esse apontamento para se discutir mais à frente.

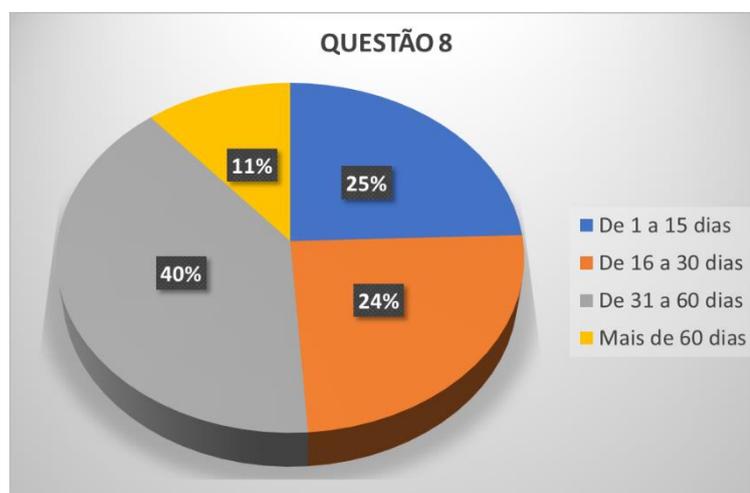


Figura 32 – Contabilização geral da questão 8.

Fonte: Autor, 2020.

Da escala Likert (Figura 33), com exceção da alternativa “c”, sobre a burocracia do processo que obteve maioria indiferente, todas as outras alternativas apresentaram superioridade satisfatória.

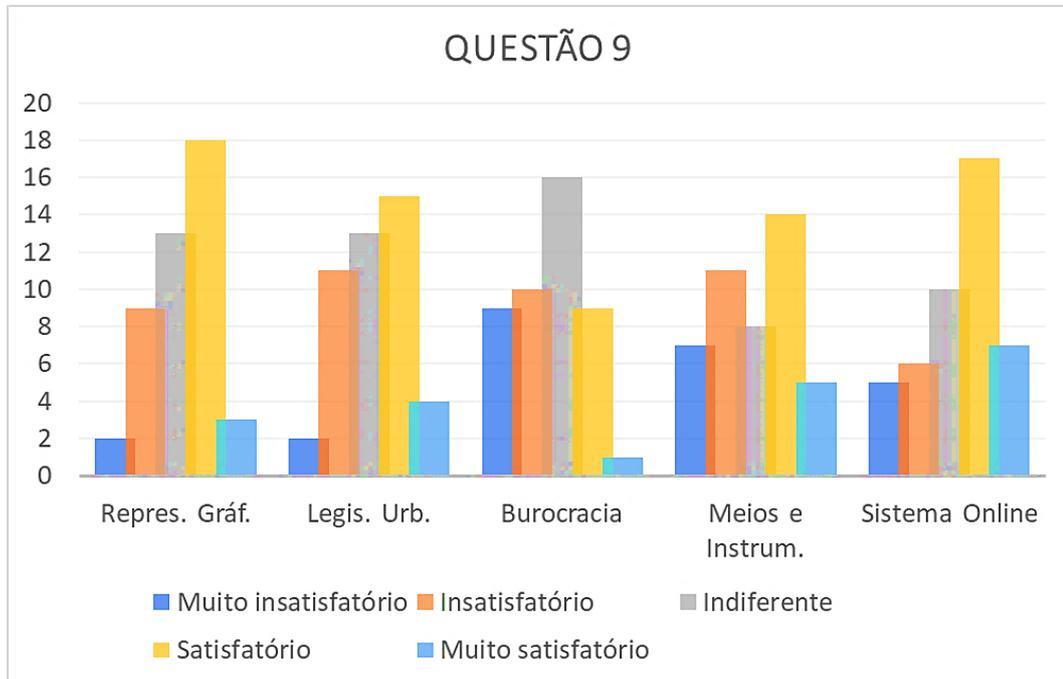


Figura 33 – Contabilização geral da questão 9.

Fonte: Autor, 2020.

Olhando de outra forma para a questão 9, considerando as opiniões “Satisfatório” e “Muito Satisfatório” como boas, e por outro lado, “Muito Insatisfatório”, “Insatisfatório” e “Indiferente” como ruins, percebe-se que apenas a alternativa “e”, sobre o sistema online de solicitação de serviços permanece com uma avaliação positiva, na Figura 34.

Questão 9						TOTAIS	RESPOSTAS POSITIVAS	RESPOSTAS NEGATIVAS
	1	2	3	4	5			
a	2	9	13	18	3	45	21	24
b	2	11	13	15	4	45	19	26
c	9	10	16	9	1	45	10	35
d	7	11	8	14	5	45	19	26
e	5	6	10	17	7	45	24	21

Figura 34 – Contagem de respostas positivas e negativas da questão 9.

Fonte: Autor, 2020.

Pode parecer contraditório encaixar a alternativa “Indiferente” como ruim, afinal, a palavra em seu *stricto sensu* pode ser interpretada como uma ausência de crítica, seja ela favorável ou hostil. Mas lançando os olhos sobre o *funcionalismo*, teoria antropológica sustentada por *Émile Durkheim*, tem-se que cada instituição exerce uma função específica na

sociedade, como um organismo biológico. E o mau funcionamento de qualquer uma dessas instituições afeta os processos essenciais à sociedade. Assim sendo, a opinião de um requerente que não conseguiu avaliar o funcionamento da SUDERV como no mínimo satisfatório, pode aqui ser interpretada como negativa.

Dando sequência à investigação, o segundo método de interpretação utilizado foi a distinção em grupos comuns. Características compartilhadas foram constatadas, possibilitando assim a divisão da amostra de 45 questionários em 5 grupos. Os grupos estão representados no Quadro 4.

Quadro 4 – Grupos de questionários, e a quantidade de elementos em cada um.

18	Engenheiros e Arquitetos (De 3 a 29 anos)
14	Engenheiros e Arquitetos (Menos de 2 anos)
3	Engenheiros e Arquitetos (Mais de 30 anos)
7	Técnico, Corretor, Estagiário, Professor de Engenharia e Projetista
3	Não profissionais da área

Fonte: Autor, 2020.

Foram contabilizadas as respostas de cada grupo, ressaltando novamente as alternativas mais apontadas. Para esta análise, no caso de empate na Escala Likert foi considerada como majoritária a alternativa mais desfavorável à SUDERV. Por exemplo, caso uma opinião “Satisfatória” empate em votos com uma “Indiferente”, a indiferente foi considerada maior.

O grupo de Engenheiros e Arquitetos (De 3 a 29 anos de experiência) apresentou as contagens expostas na Figura 35.

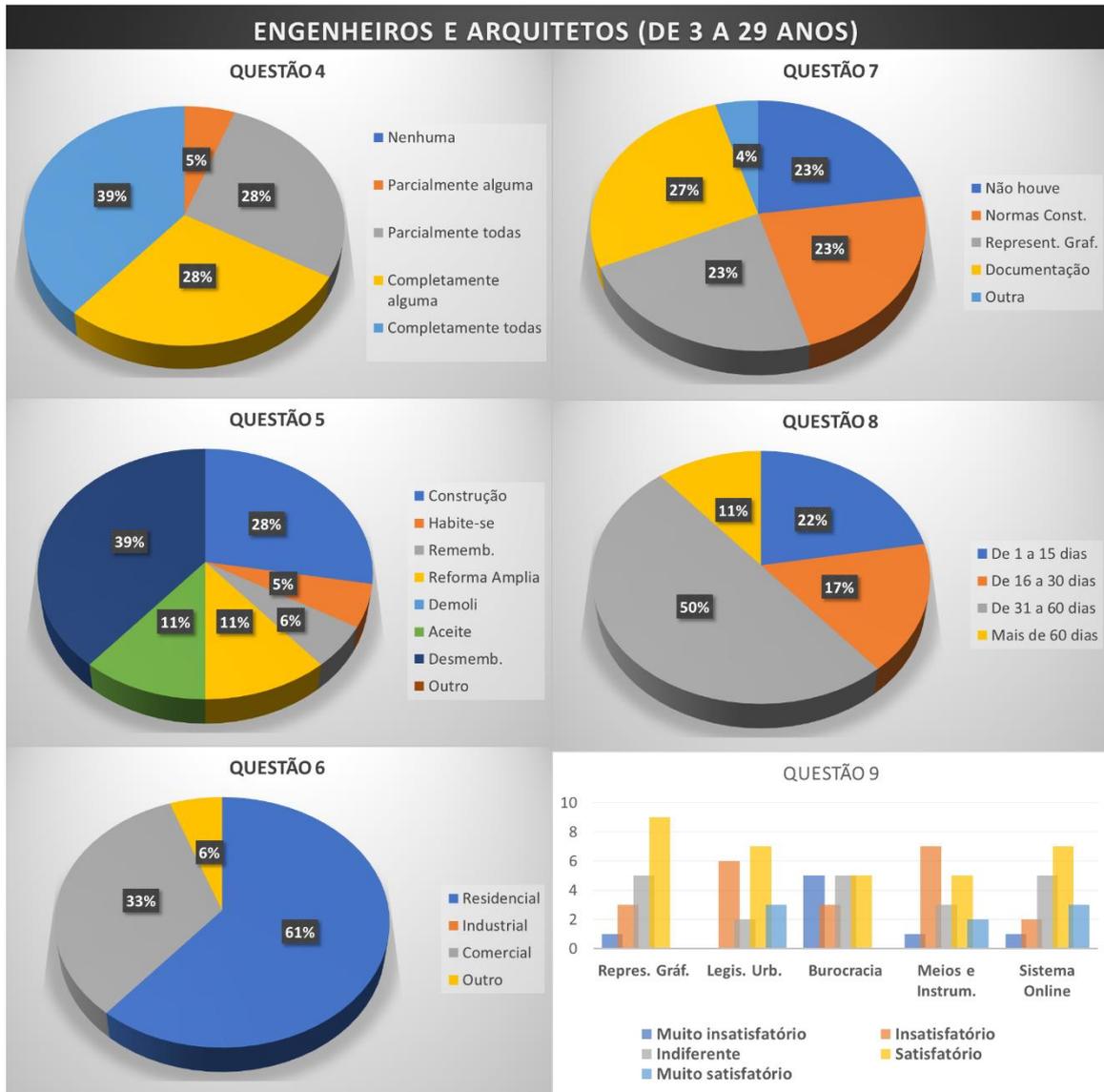


Figura 35 – Contabilização do grupo de Engenheiros e Arquitetos (De 3 a 29 anos).
Fonte: Autor, 2020.

O que se infere de mais importante é: esse perfil profissional afirma dominar completamente toda a legislação urbanística; que mesmo afirmando isso, tiveram grandes contagens de exigências, principalmente de documentação; e que suas principais reclamações são quanto a burocracia do processo e sobre os meios e instrumentos para amparo.

O grupo de engenheiros e arquitetos (Menos de 2 anos de experiência) tem suas contagens expostas na Figura 36.

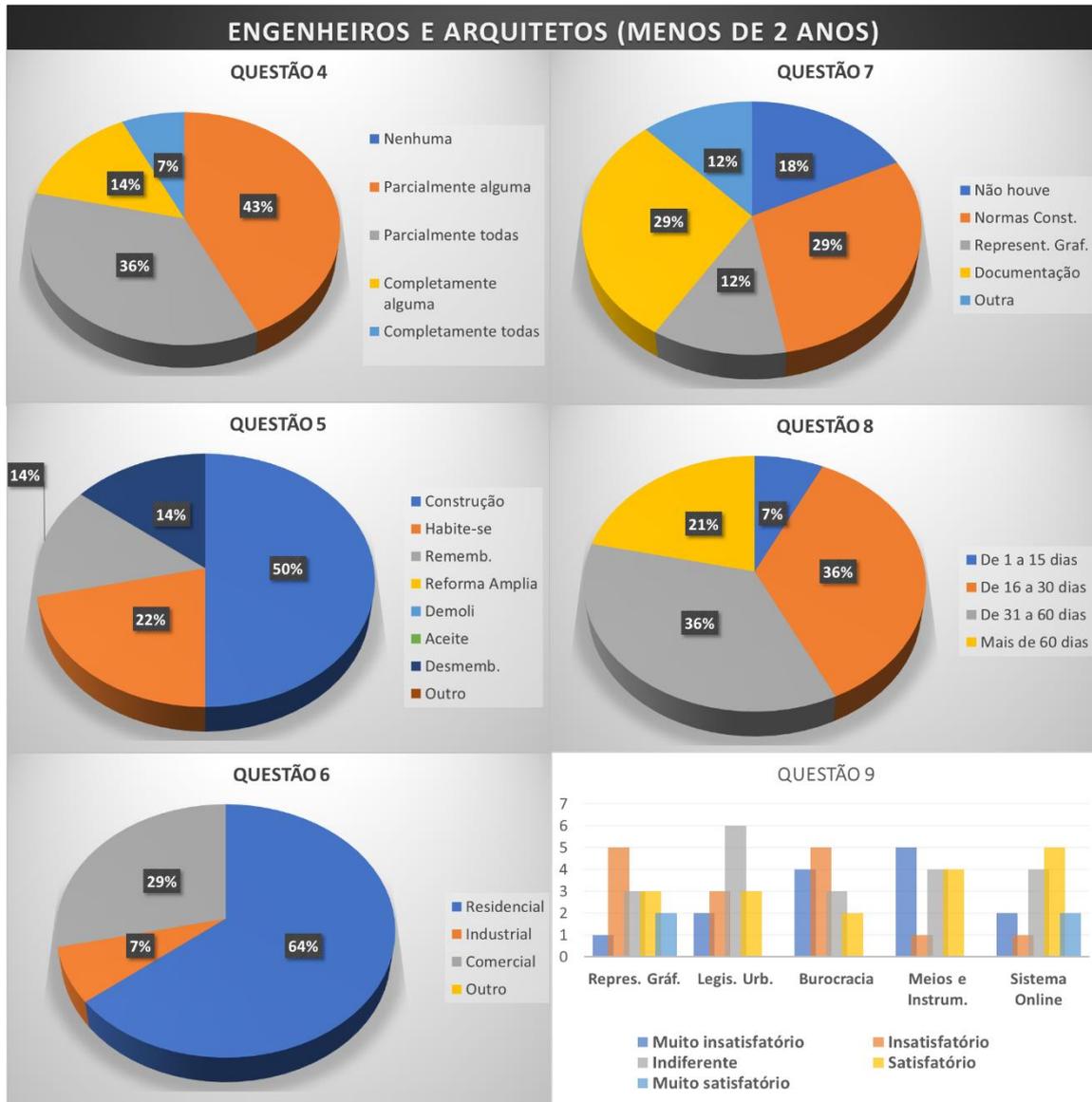


Figura 36 – Contabilização do grupo de Engenheiros e Arquitetos (Menos de 2 anos).
Fonte: Autor, 2020.

Para esse grupo, as informações relevantes são: que esse perfil profissional afirma conhecer apenas parcialmente a legislação citada; que a maior parte de suas exigências são de documentação e inadequação das normas construtivas; e que suas principais reclamações são sobre os critérios gráficos exigidos, a burocracia do processo e sobre os meios e instrumentos de auxílio, sendo que a clareza e coerência da legislação urbanística ficou em posição indiferente.

O grupo seguinte, formado por engenheiros e arquitetos (Mais de 30 anos de experiência) tem suas contagens representadas na Figura 37.

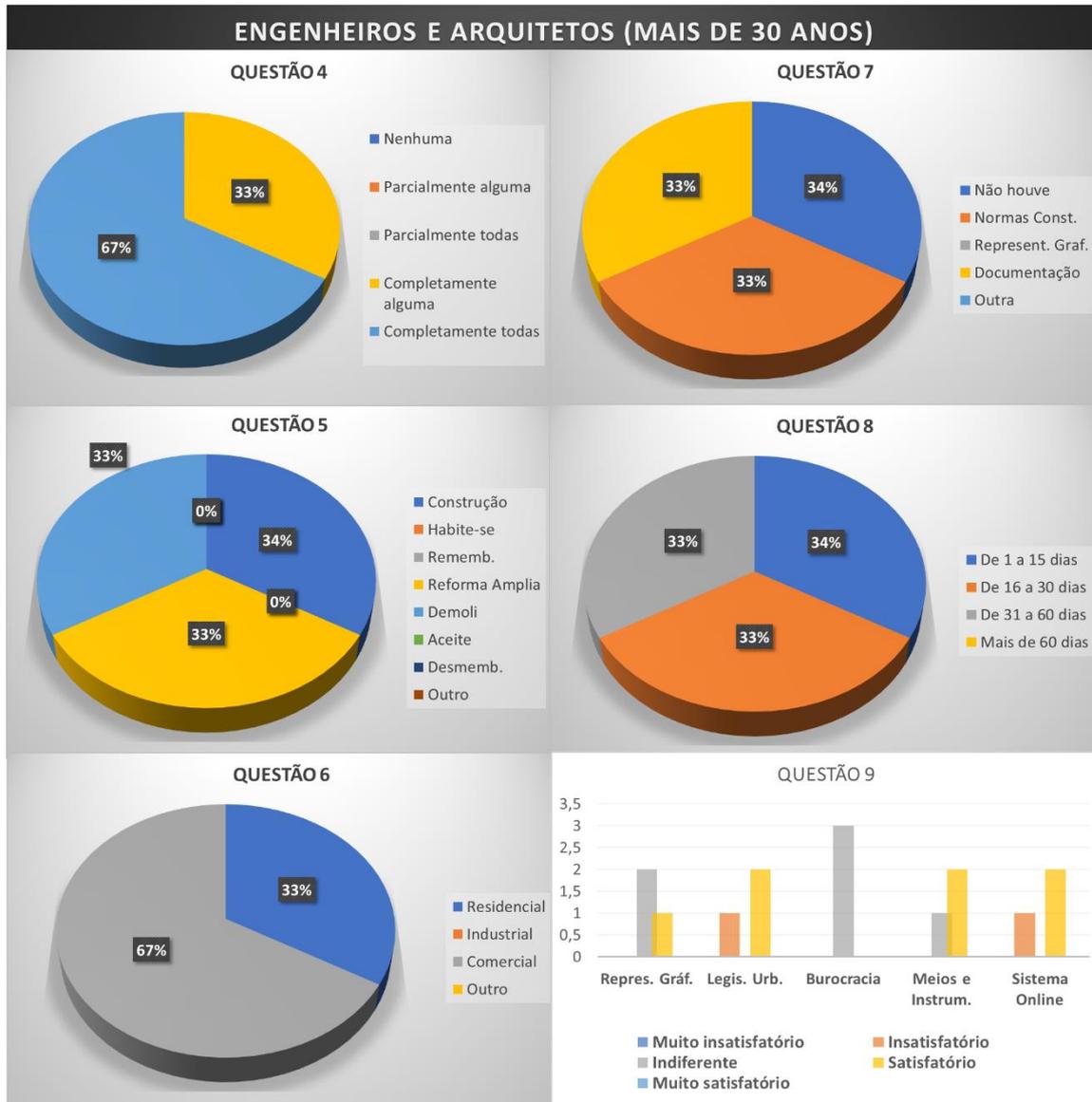


Figura 37 – Contabilização do grupo de Engenheiros e Arquitetos (Mais de 30 anos).
Fonte: Autor, 2020.

Do terceiro grupo tem-se que: afirma dominar completamente a legislação urbanística; mesmo fazendo tal afirmação, a porcentagem de não exigências foi menor que a porcentagem de exigências (66%); este se mostrou o grupo com menos avaliações negativas na escala Likert, sendo somente os critérios gráficos e burocracia avaliados como indiferente.

O grupo Técnico, Corretor, Estagiário, Professor de Engenharia e Projetista (TCEPP) foi contabilizado em seguida e tem sua representação na Figura 38.

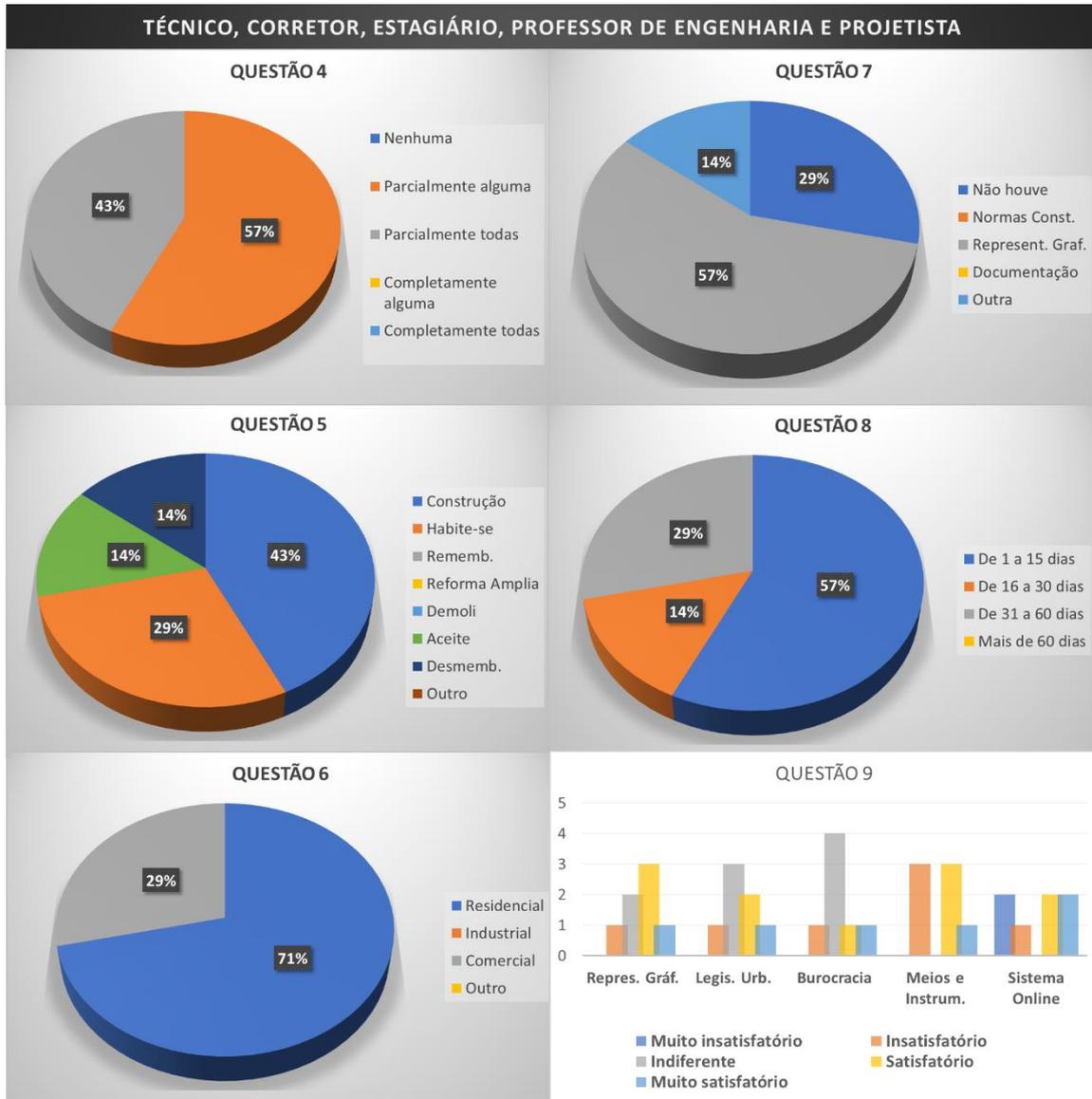


Figura 38 – Contabilização do grupo TCEPP.
Fonte: Autor, 2020.

As informações importantes que se retiram dessa contagem são: afirmação de conhecer parcialmente apenas alguma(s) das três leis citadas; teve a maior parte de suas exigências em erros de representação gráfica; mesmo recebendo tais exigências, avaliou positivamente apenas os critérios gráficos; foi o grupo que mais avaliou negativamente o sistema online de serviços.

O grupo de Não Profissionais tem suas contagens apresentadas na Figura 39.

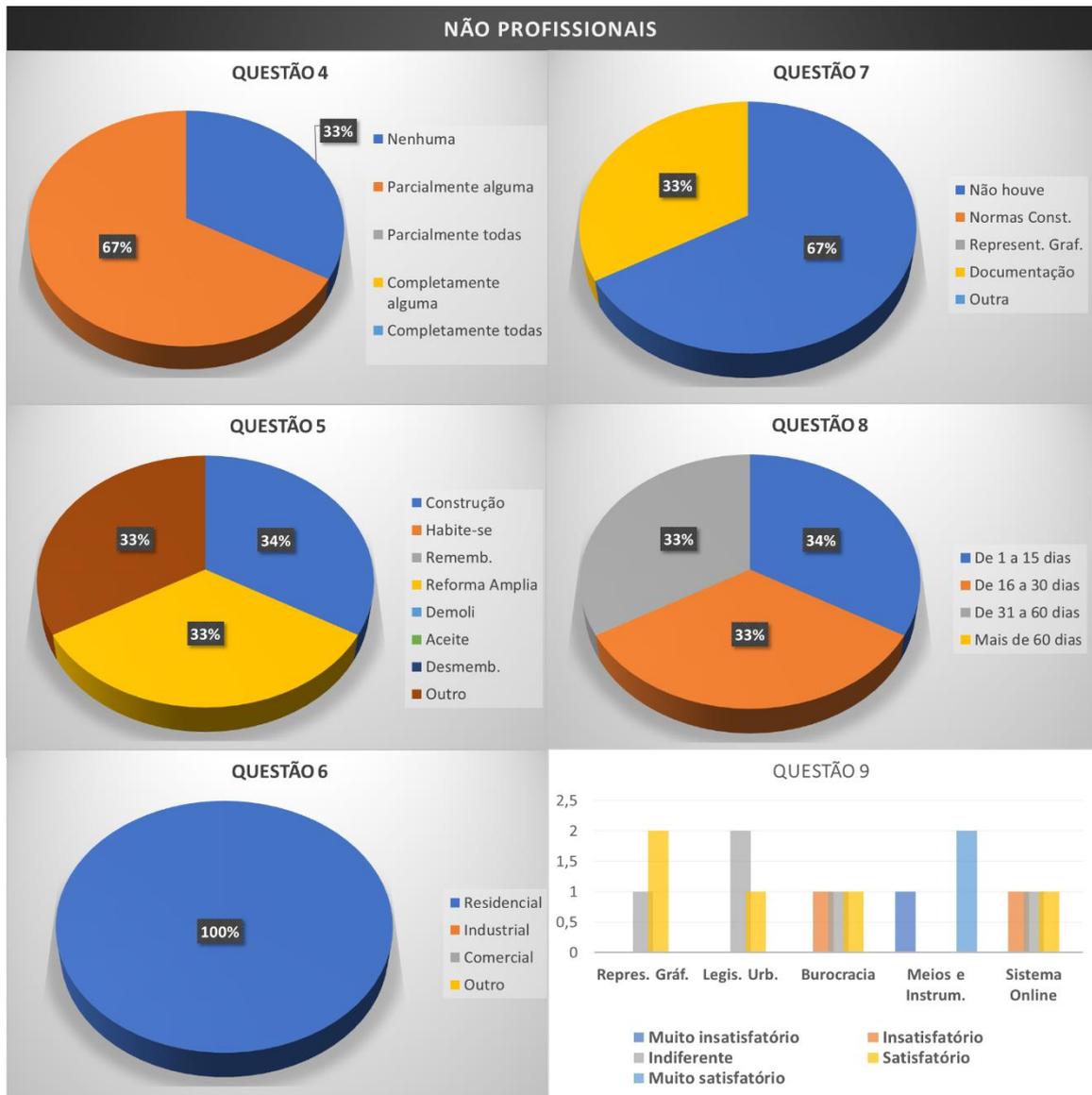


Figura 39 – Contabilização do grupo de Não Profissionais.

Fonte: Autor, 2020.

Do último grupo, infere-se que: afirma conhecer parcialmente apenas alguma(s) das três leis citadas; foi o grupo que menos recebeu exigências; avaliou positivamente os critérios de representação gráfica exigidos e os meios e instrumentos para se obter esclarecimento.

O último tipo de análise realizada sobre os questionários foi individual. Cada um dos 45 questionários foi examinado separadamente, buscando assim entender o perfil do respondente e identificar suas principais noções. Obviamente seria inviável expor as interpretações de todas as quarenta e cinco análises, mas todas elas serão consideradas no quadro de diretrizes que será criado ao fim desta seção.

Para complementar as inferências das três análises de questionário, entrevistas informais foram realizadas com peças integrantes do sistema: profissionais frequentadores da SUDERV;

com os próprios funcionários e analistas do órgão; e opiniões de servidores públicos ligados a outros departamentos, como SEMMA e Fiscalização.

Não só isso, mas também conversas de grupos de arquitetos de Rio Verde em aplicativo de mensagens, e críticas à SUDERV expostas em uma reunião que ocorreu no dia 17/04/2019 no CREA de Rio Verde, com engenheiros, arquitetos e demais profissionais da construção fomentaram a base de dados.

A SUDERV realiza uma contagem interna de processos, tanto na fase de triagem documental quanto na análise técnica de projeto. Foi fornecida pelo departamento a contagem documental de processos online dos meses de setembro a novembro de 2019, período anterior à aplicação do questionário. A aplicação do questionário se deu entre dezembro de 2019 e janeiro de 2020.

Nessa contagem existem três categorias, sendo a primeira sobre alvarás, a segunda sobre termos de aceite, e a última sobre habite-se. Sobre essas categorias é computado: o número de processos protocolados no período; os processos que não continham erros de documentação; os processos indeferidos; e por último os que receberam exigências quanto à parte documental. É de praxe que termos de habite-se não recebem exigências, apenas são aprovados ou indeferidos, por isso a contagem de exigências dessa categoria sempre estará zerada.

Antes de continuar, vale esclarecer que termos de habite-se comumente não recebem exigências, apenas são aprovados ou indeferidos. Por isso a contagem de exigências dessa categoria sempre estará zerada.

No mês de setembro de 2019 (Figura 40), apenas 9,38% dos alvarás foram aprovados. Somando as taxas de erro de exigências e indeferimentos, têm-se um total de 90,63% de falha nos alvarás, um número bastante alarmante. Se tratando dos termos de aceite, o nível de aprovação cresce em torno de 6% em relação aos alvarás, porém esta categoria tem o maior número de indeferimentos, acima de 53% de falha registrada. Os termos de habite-se têm um teor de aprovação de aproximadamente 70% do total de requerimentos.

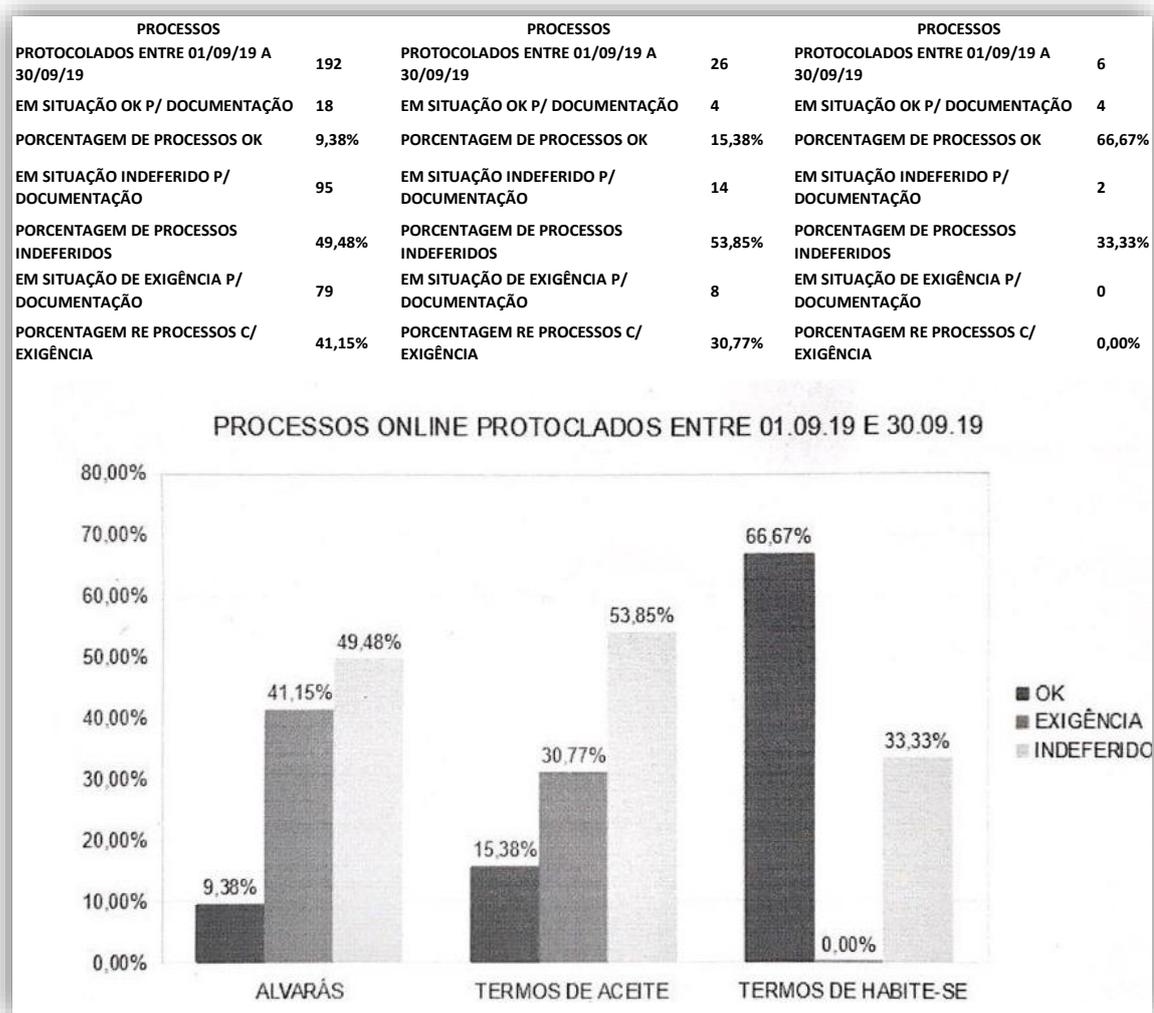


Figura 40 – Contagem documental de processos online do mês de setembro de 2019.

Fonte: Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Rio Verde, 2019.

O décimo mês de 2019 foi marcado por um aumento nos índices de indeferimento e de aprovação de alvarás, permanecendo em níveis superiores a 87% a taxa de erro dessa categoria. A contagem de indeferimentos dos termos de aceite permaneceu praticamente a mesma, sendo que a proporção de aprovação documental caiu cerca de 5,6%. Os números do termo de habite-se não variaram consideravelmente em relação ao mês anterior.

Outubro tem sua contagem representada na Figura 41.

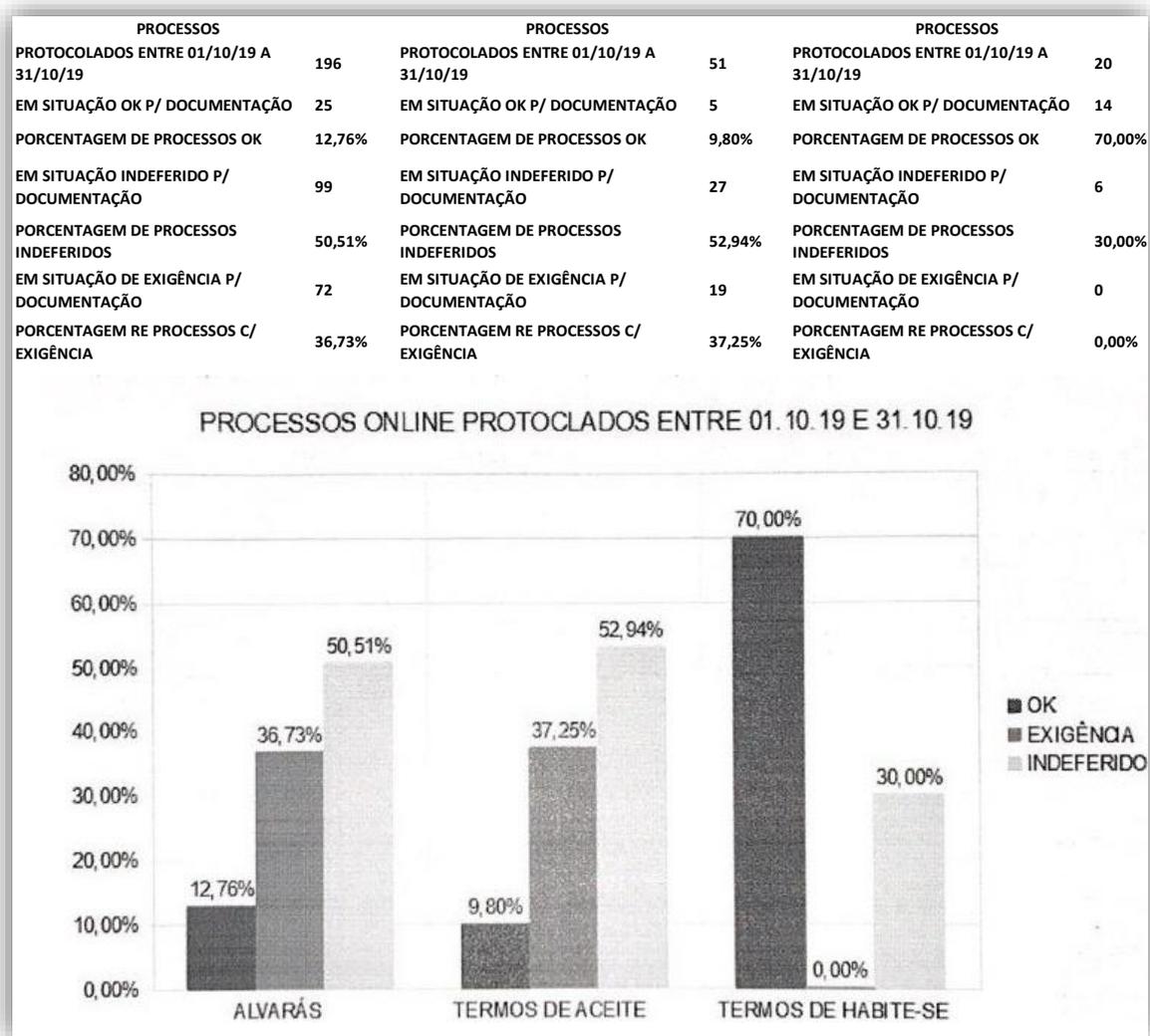


Figura 41 – Contagem documental de processos online do mês de outubro de 2019.

Fonte: Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Rio Verde, 2019.

O número de aprovações de alvará em novembro de 2019 cresceu novamente, em relação aos dois meses anteriores. Porém, o número de exigências aumentou vigorosamente, quase se igualando ao número de indeferimentos. As taxas de erro dessa categoria diminuiram cerca de 3%, ainda assim continuando vívidas. O nível de aprovação de termos de aceite se aproximou novamente do que era no mês de setembro, e a contagem de exigências apresentou um leve crescimento. Nos termos de habite-se, pela primeira vez o índice de aprovação diminuiu em torno de 12%.

Novembro tem sua contagem em sequência, na Figura 42.

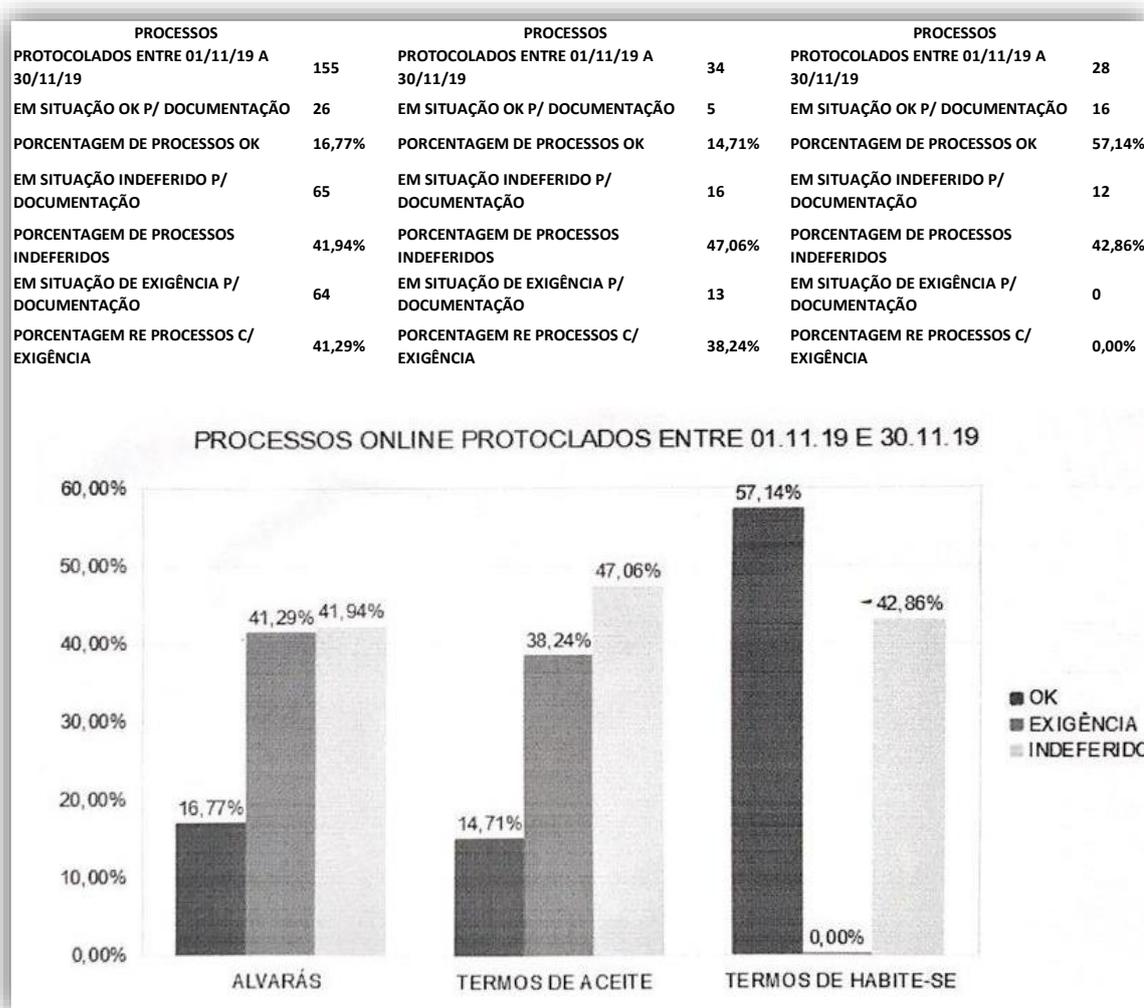


Figura 42 – Contagem documental de processos online do mês de novembro de 2019.

Fonte: Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Rio Verde, 2019.

A contagem documental de processos online da SUDERV confirma algumas constatações feitas através das análises do questionário: a grande quantidade de alvarás em relação a outros tipos de requerimento; a maioria esmagadora de processos incorretos, seja por indeferimento ou exigências, com exceção dos termos de habite-se que têm sempre uma taxa de aprovação superior; e a dificuldade ou até imperícia dos requerentes em lidar com a documentação.

A contagem de exigências por parte dos analistas de projeto também pôde ser acessada. Porém, como as exigências não eram contabilizadas em categorias, sendo apontado apenas se havia ou não correções a serem feitas no projeto, decidiu-se por não as considerar no presente trabalho. Apesar disso, vale dizer que os números totais de exigências contabilizados novamente correspondiam às relações observadas nas análises do questionário.

Tendo à disposição todo o banco de dados formado no presente trabalho, julgou-se os principais pontos do sistema de aprovação de projetos de Rio Verde a serem discutidos.

Quanto aos meios de consulta e amparo; apesar de dispor de agendamento de horários com os analistas para que sejam sanadas as dúvidas do requerente, grandes reclamações foram feitas em relação ao tempo de consulta e a disponibilidade dos atendentes. São disponibilizados apenas 3 horários de meia hora cada, com os 3 analistas do corpo técnico na parte da tarde, e muitas vezes esse tempo não é considerado suficiente pelos requerentes. A analista responsável pela triagem documental também está disponível para consulta, sem horários fixos.

Quanto aos instrumentos de consulta e amparo; atualmente o órgão disponibiliza e-mail, telefone e aplicativo de mensagem para solução de dúvidas rápidas. E a respeito da parte documental, a carta de serviços é um ótimo instrumento, porém é incompleta. E sobre as outras etapas do processo de aprovação, como análise do desenho gráfico e critérios construtivos, não existe outro instrumento que não seja a legislação para consulta, e muitas vezes essas leis não são claras, ou abrem espaço para diferentes interpretações. O próprio sistema de solicitações online também não possui um guia de auxílio, mesmo sendo simples e intuitivo, indivíduos que apresentam dificuldades com tecnologia não tem outra alternativa a não ser se deslocar a SUDERV ou pedir ajuda a alguém habituado ao sistema;

Sobre a acessibilidade à informação; outro ponto observado nas investigações foi a dificuldade de se obter informações em geral, e de manter-se atualizado sobre modificações no procedimento de análise. Desde reclamações sobre a não divulgação das taxas dos serviços prestados pelo órgão na carta de serviços, dificultando assim a realização do orçamento ao contratante; até pequenas alterações em critérios de análise de projeto, que são discutidos internamente no órgão e não são repassados diretamente ao conhecimento público dos frequentadores. Sobre a solicitação de serviços online, reclamações sobre o acompanhamento de protocolo, que só pode ser feito pelo contratante, ficando o profissional à mercê do contato com o proprietário;

Sobre a dispersão das leis; uma dificuldade enfrentada na elaboração do presente trabalho foi o alcance da legislação pertinente. Mesmo com o auxílio da internet e de funcionários mais experientes integrantes do sistema, algumas leis demandaram horas de pesquisa para serem localizadas. As leis mais recorrentes como Código de Obras (RIO VERDE, 1998) e Uso e Ocupação do Solo (RIO VERDE, 2008) foram encontradas facilmente;

Sobre o sistema online de solicitação de serviços; apesar de ter sido um grande passo para o município de Rio Verde, o sistema online ainda não é totalmente funcional. Na verdade, o próprio nome do dispositivo deixa claro sua funcionalidade, ou seja, a solicitação de serviços.

Para obter sua licença final, o requerente de toda forma deve comparecer fisicamente à SUDERV. Apesar de a Fiscalização dispor de tablets para a vistoria, o projeto deve ser impresso e mantido com carimbo na obra, mesmo ele estando anexo à todo o processo de solicitação da licença. Outra queixa sobre o sistema vem de grandes escritórios de engenharia e arquitetura, os quais protocolam grandes quantidades mensais de projetos. O sistema não dispõe de uma aba de consulta dos processos ativos, sendo assim o requerente deve procurar um a um na aba processos. Por último, o sistema online é falho em diversos casos em que não anexa corretamente os documentos nos requerimentos, por vezes os analistas nem conseguem abrir os arquivos, mesmo o requerente tendo certeza que procedeu de forma correta;

Quanto aos procedimentos de análise; algumas reclamações sobre os métodos de análise também surgiram nas entrevistas. Desde contestações quanto a não estruturação clara do relatório de análise, que em diversos casos acaba sendo necessário marcar uma consulta com o analista para entender onde foi apontado o erro, até a falta de atenção do analista, que não expõe os erros na primeira análise, os apontando apenas em uma segunda. Isso se deve ao fato de não existir um mapeamento dos procedimentos de análise, o que pode atrapalhar tanto o requerente, que não entende como decorre o método, como até o próprio analista, pois são muitos critérios a serem observados de uma única vez, e este pode acabar esquecendo de alguns.

Quanto aos prazos; mesmo cumprindo com os prazos estipulados pelo município, não se pode afirmar que esses prazos sejam ideais. Quinze dias para um alvará de construção, ou até um mês no caso de um desmembramento não é considerado ideal, dados os precedentes de outros municípios. Sem contar que, caso o projeto receba exigências, o prazo acaba dobrando.

A título de exemplo, na capital do Ceará um alvará de construção é emitido em 30 minutos após a solicitação. Isso só foi possível devido a uma inversão no sistema, ou seja, o alvará é emitido antes da análise do processo. O requerente, ao escolher o método “Fortaleza Online”, declara que o projeto está em conformidade com a legislação vigente. Após a emissão, os alvarás são analisados e cassados se não estiverem em total conformidade. Profissionais e proprietários respondem à notícia-crime e são banidos do sistema caso atestada a má-fé na declaração. Esse fato transfere toda a responsabilidade pela conformidade do projeto ao profissional, diminuindo a responsabilidade do corpo técnico de análise.

Voltando os olhos novamente a Rio Verde, como o órgão não instrui suficientemente sobre seus procedimentos e critérios de análise, quando um requerente comete alguma imperícia e acaba recebendo uma exigência, a responsabilidade do atraso para obtenção da licença final fica dividida. Isto pois, o requerente não pode ser totalmente culpado, pois não foi instruído

corretamente, assim como a SUDERV também não pode ser totalmente responsabilizada pela inaptidão do indivíduo.

Para elaboração das diretrizes (Quadro 5) buscou-se inspiração em sistemas de aprovação de outros municípios, como Goiânia, Maringá, São Paulo, Fortaleza e Joinville. As diretrizes aqui expostas são sugestões, não significando que todas sejam aplicáveis à Rio Verde.

Quadro 5 – Sugestão de diretrizes de aprimoramento da SUDERV

DISFUNÇÕES	COMENTÁRIOS	DIRETRIZES
Meios de consulta e amparo	<ul style="list-style-type: none"> • Todas as dúvidas são redirecionadas ao corpo técnico de análise, tomando assim seu tempo de serviço; • O corpo técnico da SUDERV (1 responsável pela triagem e 3 pela análise de projeto) não comporta as dimensões do município (230 mil hab.). 	<ul style="list-style-type: none"> • Contratação de mais analistas; • Treinamento específico dos atendentes de balcão, para que não se redirecione todas as dúvidas aos analistas; • Criação de Instrumentos que dividam a função de consulta com os Meios disponibilizados, como um Portal de Dúvidas, um Guia de Aprovação, etc.
Instrumentos de consulta e amparo	<ul style="list-style-type: none"> • Da parte documental, existe a Carta de Serviços, que ainda possui deficiências; • Da parte de análise de projeto, não existe instrumento que auxilie; • Do sistema de solicitações online, não existe instrumento que auxilie; • Legislação abre espaço para diferentes interpretações, dessa forma não fica claro os quesitos considerados pelo corpo técnico. 	<ul style="list-style-type: none"> • Complementação da Carta de Serviços; • Desenvolvimento de manual que detalhe os critérios e procedimento de análise; • Opção de “ajuda” no próprio sistema online, que instrua sobre a abertura de protocolo.

(continua)

Quadro 5 – Sugestão de diretrizes de aprimoramento da SUDERV

(continuação)

<p>Acessibilidade à informação</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Informações importantes ao requerente não têm devida divulgação; • Critérios de análise sofrem alterações, e o requerente só fica a par quando submete um processo à aprovação e este sofre reprovação. 	<ul style="list-style-type: none"> • Democratização do acesso à informação, inteirando de forma mais eficaz os requerentes, e consequentemente diminuindo a reincidência de erros; • Desenvolvimento de um Portal Eletrônico, site específico, ou rede social da SUDERV, que atualize os requerentes sobre a mudança nos critérios de aprovação, dentre outros avisos; • Disposição de atualizações no próprio quadro físico de avisos no órgão.
<p>Dispersão das leis</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dificuldade para localizar leis; • A consulta da legislação no site da Câmara Municipal é totalmente disfuncional, por vezes é mais fácil encontrar uma lei pesquisando em um site de buscas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Melhoramento dos Portais de consulta da legislação; • Disposição de hiperlinks das leis pertinentes à aprovação de projetos em locais de fácil acesso, como no próprio site de solicitação de serviços, ou na Carta de Serviços.

(continua)

Quadro 5 – Sugestão de diretrizes de aprimoramento da SUDERV

(continuação)

<p>Sistema online de solicitação de serviços</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ausência de ferramentas básicas como filtros de busca, e deficiência de funcionalidades como anexação de documentos; • Etapas do processo que já tem a possibilidade de serem totalmente online, como emissão de certidões e carimbamento de projetos, ainda se veem engessadas aos procedimentos físicos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aprimoramento do sistema de solicitações já existente pelo Departamento de Tecnologia e Informação da Prefeitura; • Capacitação dos Fiscais para liberação de licenças e projetos em meio digital. • Criação de sistema de assinatura e carimbamento digital de documentos, que atuem em conjunto aos códigos QR já disponibilizados em algumas licenças, modernizando o sistema.
<p>Procedimentos de análise</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Relatório de análise insuficiente ao entendimento do requerente; • Dificuldade para localizar as exigências no projeto; • Análise de projeto muito complexa e extensa, dessa forma o analista por diversas vezes acaba esquecendo de se atentar a algum critério, só percebendo em uma segunda análise. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mapeamento dos critérios e procedimentos de aprovação, o que auxiliaria tanto o analista em sua avaliação, como os requerentes na hora de elaborar o projeto; • Criação de um instrumento que divulgue aos requerentes os critérios e procedimentos adotados; • Normatização e estruturação de um relatório de análise que especifique melhor onde foram observadas as exigências.

(continua)

Quadro 5 – Sugestão de diretrizes de aprimoramento da SUDERV

(continuação)

<p>Prazos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Os prazos definidos pelo poder público são muito extensos; • Quando um processo recebe exigências, esse prazo é dobrado; • A responsabilidade pelo atraso na obtenção de uma licença fica dividida entre a imperícia do requerente, e a falta de orientação coerente por parte da SUDERV sobre os critérios cobrados. 	<ul style="list-style-type: none"> • Estudar a viabilidade de alterações da legislação para diminuição dos prazos; • Contratação de mais analistas; • Implantação de sistemas alternativos de emissão e carimbamento de processos; • Dispor de Instrumentos que orientem o requerente, e reduzam a responsabilidade por parte da SUDERV.
----------------------	---	--

Fonte: Autor, 2020.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As noções básicas de planejamento urbano e licenciamento de projetos compreendidas antes do desenvolvimento deste estudo eram mínimas. O conhecimento aqui exposto foi auferido conforme o trabalho se estruturava. Essas circunstâncias possibilitaram o surgimento de dúvidas autênticas, que um leigo sobre o assunto também manifestaria. O maior desafio foi discernir os pontos de vista internos e externos ao sistema, estando a ele tangido.

Em suma, constatou-se que a aprovação de projetos na Prefeitura de Rio Verde é, de certa maneira, satisfatória aos que se veem submetidos a esse procedimento. Todavia, ainda há muito o que lapidar para que se alcance um sistema integralmente funcional. As diretrizes sugeridas com base no banco de dados da pesquisa representam opiniões genuínas, não necessariamente convenientes e aplicáveis à realidade atual de Rio Verde. Sua observância depende de fatores econômicos, estruturais e políticos.

A SUDERV é o principal órgão de aprovação de projetos em Rio Verde, mas não o único envolvido no sistema. Retrospectos recentes mostram que o órgão tem sido bastante aberto a transformações. Até pouco tempo atrás, quando ainda conhecido como Casa Amarela, o departamento era desdenhado no município. O corpo técnico passou por uma total reformulação; conformismos foram desconstruídos e a implantação do sistema online de solicitação de serviços (que a princípio causou enorme agitação dos inseridos no mercado da construção civil), hoje abre portas para uma futura automação dos procedimentos, como se observa nos principais polos de referência do país.

Para que mudanças efetivas aconteçam no sistema de aprovação de projetos do município, não basta que a SUDERV se mobilize para tal. Outros órgãos competentes como SEMMA, Fiscalização, Agenda Executiva e principalmente SEFAZ precisam se prontificar.

Como dito anteriormente, o Código de Obras de Rio Verde está passando por uma reformulação; esta que parte de debates internos na própria SUDERV. Pode-se esperar um grande progresso desse fato, uma vez que a lei em questão já estava bastante defasada. Em rota semelhante encontra-se o Plano Diretor, cuja revisão ainda está em aberto. A voz social consoante à ciência é o melhor caminho para validar medidas que adequem a organização do espaço urbano às essencialidades do ser, enquanto munícipe.

Estabelecidos os fundamentos, fica a sugestão de continuidade para composição de um material com maior completude a respeito do licenciamento de projetos em Rio Verde.

REFERÊNCIAS

- 7GRAUS. Ferramentas online - Gerador de números aleatórios. **4Devs**, 2019. Disponível em: <https://www.4devs.com.br/gerador_de_numeros_aleatorios>. Acesso em: 10 dez. 2019.
- ALMEIDA, D. V. DE. Plano Agache: a Cidade do Rio de Janeiro como palco do 1º Plano Diretor do país e a consolidação do Urbanismo no Brasil. **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina**, n. 1, p. 461–482, 2005.
- ALVES, E.; SOUZA, G. DA S. E; MARRA, R. Êxodo e sua contribuição à Urbanização. **Revista de Política Agrícola**, v. 20, n. 2, p. 80–88, 2011.
- ANGELIS, L. DE. Como saber o que é permitido fazer e construir no seu terreno? **Tetris**, 2017. Disponível em: <<https://tinyurl.com/tetris-guia-amarela>>. Acesso em: 26 jan. 2020.
- 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**. Rio de Janeiro. 1984.
- _____. **NBR 13142: Desenho técnico - Dobramento de cópia**. Rio de Janeiro. 1999.
- AZEVEDO, E. B. DE. Patrimônio industrial no Brasil. **USJT – Arquitetura e Urbanismo**, n. 3, p. 11–22, 2010.
- BABBIE, E. **Métodos de Pesquisa de Survey**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.
- BRASIL. **Lei Fundamental**, de 05 de outubro de 1988 - Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, 1988.
- BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade. Brasília, 2001.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro. Brasília, 2002.

CAMILO, I. C. Projeto de arquitetura. **SlidePlayer**, 2016. Disponível em: <<https://slideplayer.com.br/slide/10229459/>>. Acesso em: 4 dez. 2019.

CHAGAS, I. Planejamento urbano no brasil: um breve histórico. **Politize**, 2017. Disponível em: <<https://www.politize.com.br/planejamento-urbano-brasil/>>. Acesso em: 30 jan. 2020.

COLLEGE OF ARTS & SCIENCES. Functionalism. **University of Alabama, Department of Anthropology**, 2018. Disponível em: <<https://anthropology.ua.edu/theory/functionalism/>>. Acesso em: 01 fev. 2020.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. 4. ed. São Paulo: Editora Ática, 1999.

DALMORO, M.; VIEIRA, K. M. Dilemas na Construção de Escalas Tipo Likert: O Número de Itens e a Disposição Influenciam nos Resultados? **Revista Gestão Organizacional**, v. 6, n. 3, p. 161–174, 2013.

FERREIRA, A. B. DE H. **Aurélio Junior: Dicionário Escolar da Língua Portuguesa**. Curitiba: Positivo, 2011.

FERREIRA, P. **Desenho de arquitetura**. Rio de Janeiro: Ao Livro Técnico, 2004.

KOHLSDORF, M. E. et al. **O espaço da cidade - contribuição à análise urbana**. São Paulo: Editora Projeto, 1985.

MESQUITTA, C.; ABREU, A. A. DE. **Dicionário histórico-biográfico da Primeira República: Prado Júnior**. 1. ed. FGV Editora, 2015.

MINAYO, M. C. DE S.; DESLANDES, S. F.; NETO, O. C.; GOMES, R. **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. 9. ed. Petrópolis: Editora Vozes, 1998.

MONTENEGRO, G. **Desenho arquitetônico**. 4ª edição. São Paulo: Editora Blucher, 2001.

RIO VERDE. **Decreto nº 1.827**, de 12 de julho de 2017 - Regulamenta a Lei Municipal nº 6.687/2017, que dispõe sobre o desmembramento de terrenos urbanos. Rio Verde, 2017.

_____. **Lei Complementar nº 3.633**, de 18 de junho de 2012 - Parcelamento do solo para fins urbanos. Rio Verde, 2012.

_____. **Lei Complementar nº 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 nº 5.478**, de 03 de setembro de 2008 - Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano. Rio Verde, 2008.

_____. **Lei nº 3.636**, de 04 de março de 1998 - Código de Obras. Rio Verde, 1998.

_____. **Lei nº 4.225**, de 14 de dezembro de 2001 - Modifica a Lei nº 3.636/1998. Rio Verde, 2001.

_____. **Lei nº 5.407**, de 04 de março de 2008 - Autoriza concessão de Termo de Aceite. Rio Verde, 2008.

_____. **Lei nº 5.794**, de 10 de junho de 2010 - Altera a Lei nº 5.407/2008. Rio Verde, 2010.

_____. **Lei nº 6.687**, de 28 de março de 2017 - Desmembramento de terrenos urbanos. Rio Verde, 2017.

_____. **Lei nº 6.855**, de 03 de julho de 2018 - Altera a Lei nº 5.794/2010. Rio Verde, 2018.

_____. **Portaria nº 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, 2019. **Abertura de protocolo de serviços**. Disponível em: <<http://servicos.rioverde.go.gov.br/solicitacoes>>. Acesso em: 6 dez. 2019.

_____. Prefeitura Municipal, 2019. **Carta de serviços**. Disponível em: <<https://www.rioverde.go.gov.br/carta-de-servicos/>>. Acesso em: 14 dez. 2019.

_____. Prefeitura Municipal, 2019. **Consulta de processos**. Disponível em: <<http://servicos.rioverde.go.gov.br/contribuinte/processos>>. Acesso em: 6 dez. 2019.

_____. Prefeitura Municipal, 2019. **Página inicial**. Disponível em: <<https://www.rioverde.go.gov.br>>. Acesso em: 6 dez. 2019.

SABOYA, R. Outorga onerosa do direito de construir. **Urbanidades**, 2008. Disponível em: <<https://tinyurl.com/urbanidades-outorga-onerosa>>. Acesso em: 24 jan. 2020.

SÃO CARLOS. Prefeitura Municipal, 2020. **IPTU - incentivo ambiental: definições área permeável e testada**. Disponível em: <<https://tinyurl.com/iptu-sp-saocarlos>>. Acesso em: 22 jan. 2020.

SÃO PAULO. **Decreto-Lei Complementar nº 9**, de 31 de dezembro de 1969 - Dispõe sobre a organização dos Municípios. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/norma/47615>>. Acesso em: 30 jan. 2020.

STEVENSON, W. J. **Estatística Aplicada à Administração**. São Paulo: Harper & Row do Brasil, 1981.

TRIOLA, M. F. **Introdução à Estatística**. 10. ed. Rio de Janeiro: LTC, 2008.

TRIVIÑOS, A. N. S. **Introdução à Pesquisa em Ciências Sociais: a Pesquisa Qualitativa em Educação**. São Paulo: Atlas, 1987.

APÊNDICE A

Apêndice A – Quadro de tipos e categorias de requerimento e suas documentações necessárias.

TIPO DE REQUERIMENTO	CATEGORIA	DOCUMENTAÇÃO															
		CND Imóvel	CND Profissional	Cópia de Título de Propriedade ou Contrato de C&V [i]	ART, RRT ou TRT Assinada(o)	Certidão de Uso do Solo	Certidão de Ocupação do Solo	Declaração Padrão do Profissional Assinada	Projeto em DWG	Carimbo Padrão Assinado	Memorial Descritivo Padrão	Comprovante de Regularização do Imóvel [ii]	Laudo Social	Comprovante de Habitabilidade [iii]	Croqui de Desmembramento/Remembramento Padrão	CERCON	Cópia do Alvará de Construção/Ampliação
ALVARÁ de Licença para CONSTRUÇÃO	Residencial	X	X	X	X		X	X	X	X							
	Comercial/Industrial	X	X	X	X	X	X	X	X	X							
ALVARÁ de Licença para REFORMA E/OU AMPLIAÇÃO	Residencial	X	X	X	X		X	X	X	X		X					
	Comercial/Industrial	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X					
ALVARÁ de Licença para DEMOLIÇÃO	Edificação Já Demolida	X		X													
	Edificação Não Demolida	X	X	X	X												
LICENÇA para DESMEMBRAMENTO [iv]	Projetos Parte A e B [v]	X	X	X	X		X		X	X	X				X		
	Laudo Social	X	X	X	X					X		X		X			
	Comprovante de Habitabilidade	X	X	X	X					X			X	X			
	Imóvel Acima de 720m²	X	X	X	X					X				X			
	Renovação da Licença	X	X	X	X					X				X			
LICENÇA para REMEMBRAMENTO [v]	Emissão/Renovação da Licença	X	X	X	X					X				X			
TERMO DE ACEITE	Residencial	X	X	X	X				X	X	X		X				
	Comercial/Industrial	X	X	X	X				X	X	X		X		X		
TERMO DE HABITE-SE	Residencial	X															X
	Comercial/Industrial	X													X		X

i Cópia da Escritura Pública Registrada ou Certidão de Inteiro Teor ou Contrato de Compra e Venda do Imóvel com reconhecimento das assinaturas ou conforme Lei nº 13.726/2018. No caso de Contrato de C&V de Imobiliária, apresentar Termo de Autorização para Construção.

ii Averbação, Termo de Habite-se ou Termo de Aceite.

iii Comprovante com data anterior a 28 de março de 2017 para Desmembramento e anterior a 31 de maio de 2018 para Termos de Aceite.

iv Para Desmembramentos, Contratos de C&V não são aceitos. A Escritura Pública Registrada ou a Certidão de Inteiro Teor devem respeitar um prazo de emissão máximo de 30 dias. A CND do Imóvel deve ser exclusivamente negativa.

v Para Remembramentos, Contratos de C&V não são aceitos. A Escritura Pública Registrada ou a Certidão de Inteiro Teor devem respeitar um prazo de emissão máximo de 30 dias. A CND do Imóvel deve ser exclusivamente negativa.

vi Para Desmembramentos com Parte A e B são necessárias: uma (1) ART, RRT ou TRT para o desmembramento; uma (1) ART, RRT ou TRT para a parte A; e uma (1) ART, RRT ou TRT para a parte B. Os projetos das partes A e B devem ser entregues separadamente em arquivo DWG, e estes também devem ser entregues em formato impresso e assinados.

Fonte: Autor, 2020.

APÊNDICE C

Apêndice C – Página 2 do questionário.

6. Ainda sobre seu último requerimento, em qual categoria sua obra enquadra-se? (Assinale apenas um)

- Residencial Comercial (prestação de serviços/institucional)
 Industrial Outro: _____

7. Você recebeu alguma exigência neste último processo submetido à SUDERV?

- Não houve exigência Documentação faltante ou incorreta
 Inadequação às normas construtivas Outra(s): _____
 Correção na representação gráfica do projeto

8. Qual o tempo necessário para finalizar o seu processo, desde a entrada até o recebimento do documento final solicitado?

- De 1 a 15 dias De 31 a 60 dias
 De 16 a 30 dias Mais de 60 dias

Avalie os próximos itens com uma nota, seguindo as instruções:

9. Observando a escala de 1 a 5 da legenda abaixo, marque com um “x” a caixa referente a seu grau de satisfação quanto à metodologia e instrumentos para efetuação de um processo na SUDERV.

LEGENDA

- 1 – Muito insatisfatório
 2 – Insatisfatório
 3 – Indiferente
 4 – Satisfatório
 5 – Muito satisfatório

Item	1	2	3	4	5
a) Critérios de representação gráfica exigidos					
b) Clareza e coerência da legislação urbanística vigente					
c) Burocracia do processo					
d) Meios e instrumentos para buscar informações e tirar dúvidas					
e) Sistema online de solicitação de serviços					

ANEXO A

Anexo A – Declaração do profissional modelo SUDERV.

DECLARAÇÃO

Eu _____,
natural de _____, portador do CPF nº
_____, CREA/CAU nº _____, na
qualidade de responsável técnico da obra:
_____, localizada na
_____,
nesta cidade de Rio Verde Goiás, declaro para os devidos fins, que as
informações por mim prestadas no processo de expedição do Alvará para
construção são verdadeiras.

**Declaro ainda não possuir vínculos empregatício com o Município de
Rio Verde Goiás.**

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

Rio Verde _____ de _____ de _____

Declarante

ANEXO B**Anexo B – 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 2019.

Nome e CPF do proprietário com assinatura do mesmo;

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

ANEXO C**Anexo C – Modelo de memorial descritivo para rememoração.****• MODELO DE MEMORIAL****MEMORIAL DESCRITIVO PARA REMEMBRAMENTO**

Proprietário:

Endereço do imóvel:

Matrícula do imóvel:

Zoneamento e Uso Predominante:

SITUAÇÃO ATUAL DO LOTE “X” PARTE “A”, 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 ATUAL DO LOTE “X” PARTE “B”, 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 REMEMBRADA DO LOTE “X” A+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 2019.

Nome e CPF do proprietário com assinatura do mesmo;

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

ANEXO D

Anexo D – Modelo de croqui da situação atual do desmembramento.

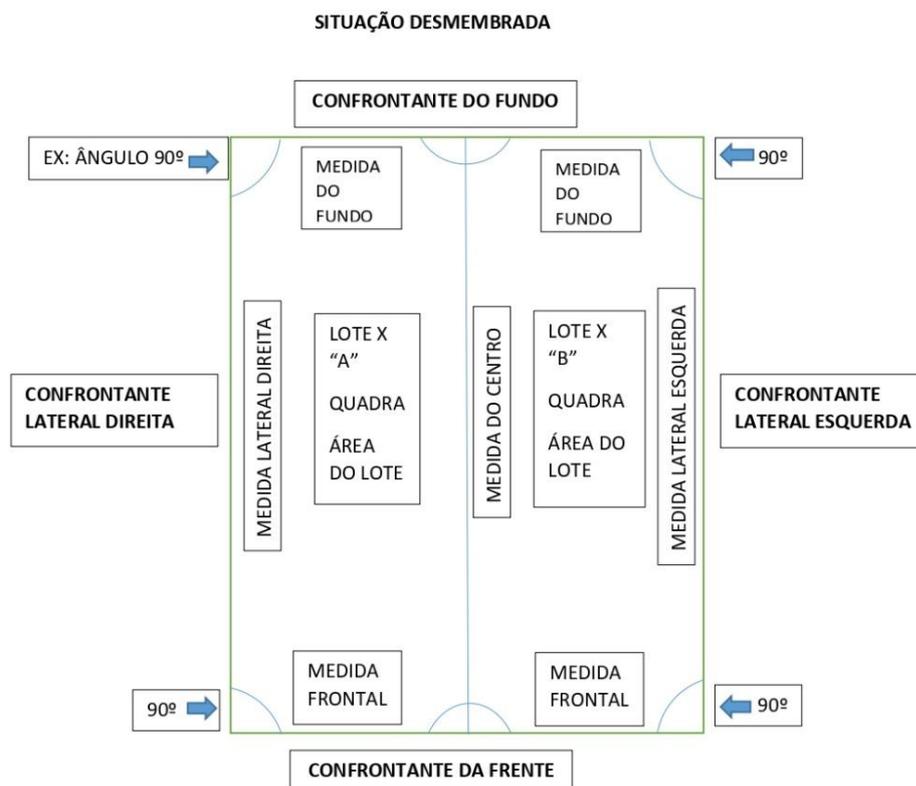
SITUAÇÃO ATUAL

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

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

ANEXO E

Anexo E – Modelo de croqui da situação desmembrada.



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

ANEXO F

Anexo F – Modelo de croqui da situação atual do remembramento.

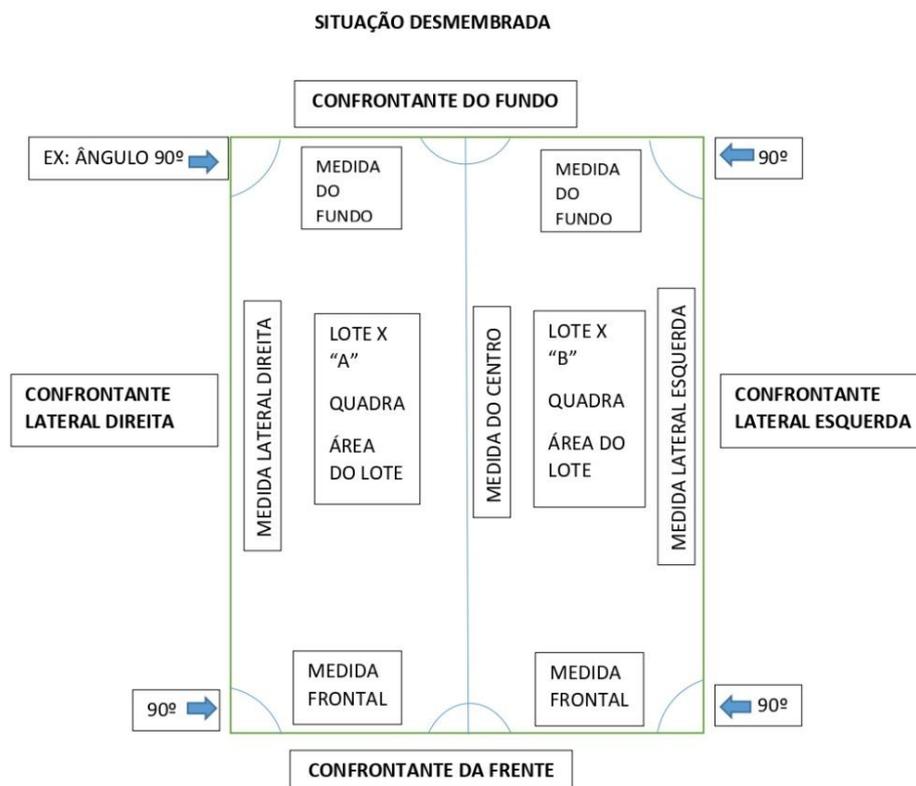
SITUAÇÃO ATUAL

PROJETO DE REMEMBRAMENTO - 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

ANEXO G

Anexo G – Modelo de croqui da situação desmembrada.



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

ANEXO H

Anexo H – Modelo de carimbo padrão.

OBRA: Tipo de Obra		LOGO										
PROP.: Nome do Proprietário												
ARQUITETÔNICO												
ENDEREÇO: Endereço Completo da Obra												
SITUAÇÃO:  Mapa da Situação		DESENHO: DATA: REVISÃO: MODIFICAÇÕES: ART.: Nº PM.:										
PROPRIETÁRIO: CPF: Nome do Proprietário		DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE: A APROVAÇÃO DESTES PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO PELA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRI- EDADE E NEM DA EXATIDÃO DAS ME- DIDAS DO TERRENO.										
PROJETO E RT: CREA/CAU/CFE		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS:</th> <th>(M2):</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TERRENO:</td> <td>- m²</td> </tr> <tr> <td>À CONSTRUIR</td> <td>- m²</td> </tr> <tr> <td>PERMEÁVEL</td> <td>- m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA TOTAL:</td> <td>- m²</td> </tr> </tbody> </table>	ÁREAS:	(M2):	TERRENO:	- m²	À CONSTRUIR	- m²	PERMEÁVEL	- m²	ÁREA TOTAL:	- m²
ÁREAS:	(M2):											
TERRENO:	- m²											
À CONSTRUIR	- m²											
PERMEÁVEL	- m²											
ÁREA TOTAL:	- m²											
Nome do Profissional		ESCALA: INDICADAS										
FOLHA: 01/01												
CONTÉUDO: PLANTA BAIXA - CORTES - FACHADA - COBERTURA												
APROVAÇÃO:												

