PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO ALEGRE
Secretaria de Planejamento, Transportes e Obras
Serviço de Planejamento Urbanístico e Habitação - SEPLUHA

PROCEDIMENTOS PARA SOLICITAR SERVIÇOS AO PLANEJAMENTO

PARA QUALQUER SOLICITAÇÃO SEGUIR OS SEGUINTES PASSOS:

1º PASSO:

Preencher o requerimento padrão de solicitação de serviço ao planejamento

2º PASSO:

No link do protocolo anexar o requerimento e os documentos listados abaixo conforme o serviço desejado

IMPORTANTE!

A abertura de processo só será efetivada após verificada a documentação necessária.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS DE ACORDO COM O TIPO DE SERVIÇO:

1. **PARA ALINHAMENTO DE MURO:**
   - Informar no requerimento a metragem da testada;

2. **PARA NUMERAÇÃO:**
   - Anexar espelho do IPTU e croqui de localização ou imagem de satélite demarcando a área;

3. **PARA RETIFICAÇÃO DE ÁREA:**
   - Anexar matrícula, mapas, memoriais, ARTs ou RRTs ou TRTs;

4. **USUCAPIÃO:**
   - Anexar matrícula, mapas, memoriais, ARTs ou RRTs ou TRTs;

5. **PARA CERTIDÕES:**
   Certidões emitidas: Logradouro, Localização, Perímetro Urbano, Uso e Ocupação do Solo, Localização das APAS e Para Fins de da Lei 13.865/2019
   - Anexar matrícula, croqui de localização ou imagem de satélite demarcando a área.
   - No campo “observações” colocar informações complementares.

6. **PARA RENOVAÇÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**
   - Anexar alvará a ser renovado

PARCELAMENTO DO SOLO

Conforme LEI Nº 147/2019 – INSTITUI O PLANO DIRETOR DE CAMPO ALEGRE - SC

7. PARA CONSULTA DE VIABILIDADE DE PARCELAMENTO

Desmembramento, Unificação, Estremação, Alteração de divisas, Loteamento e Condomínio

DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS A ANEXAR:

- Requerimento;
- Croqui de localização ou imagem de satélite demarcando a área;
- RG e CPF do requerente ou, no caso de pessoa jurídica, o CNPJ correspondente;
- Certidão atualizada da matrícula do imóvel.

Prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis contados da data do protocolo, por meio de certidão.
Gratuito.

8. PARA DESMEMBRAMENTO, UNIFICAÇÃO, ESTREMAÇÃO E ALTERAÇÃO DE DIVISAS

DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS A ANEXAR:

- Requerimento;
- Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Registro de Imóveis, atualizada e dentro do vencimento;
- Prova do domínio do imóvel;
- Certidão negativa dos tributos municipais;
- Resumo estatístico;
- Projeto urbanístico georreferenciado do imóvel em escala legível contendo:
  - Localização do imóvel, com vias existentes no entorno e os pontos de referência locais;
  - Áreas e testadas mínimas, determinadas para as zonas que afetam o imóvel;
  - Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com respectivas áreas;
  - Planialtimetria com curvas de nível a cada 1m (um metro);
  - Indicação das edificações existentes;
  - Indicação de cursos hídricos e suas devidas áreas de preservação;
- Memorial Descritivo contendo:
  - Descrição geral de proprietários, localização e zoneamento; e
  - Descrição com georreferenciamento do imóvel.

Prazo máximo par análise: 30 (trinta) dias úteis, contados da data de quitação da taxa respectiva.

O empreendedor deverá atender, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, os pedidos correções, esclarecimentos ou informações.

PARA LICENCIAMENTO DE LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO DE LOTES

FEITO EM 2 ETAPAS – ANTEPROJETO E PROJETO DEFINITIVO

9. PARA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS A ANEXAR PARA ABERTURA DO PROCESSO:

- Requerimento
- Consulta de viabilidade;
- Proposta preliminar de divisão e conformação de quadras e lotes, dimensões básicas, arruamentos e arranjo das áreas públicas;
- Indicação das áreas de preservação permanente ou áreas não edificáveis;
- Planialtimetria com curvas de nível a cada 1m (um metro);
- Soluções técnicas para a viabilidade do parcelamento;
- Termo com seguinte texto:
  "Anteprojeto Urbanístico apto para a elaboração do Projeto Executivo e demais licenciamentos pertinentes" com área para carimbo;
- Quadro de estatísticas do parcelamento contendo no mínimo:
  - Área total da matrícula;
  - Áreas dos lotes individualizados;
  - Área total dos lotes;
  - Área e percentual destinado para Área Verde;
  - Área e percentual destinado para equipamentos comunitários;
  - Área do sistema viário e infraestruturas.

OBS: OUTROS DOCUMENTOS SERÃO SOLICITADOS PARA CONCLUSÃO DO PROCESSO
Prazo máximo para análise: 30 (trinta) dias úteis, contados da data de quitação da taxa respectiva.

10. PARA APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS A ANEXAR:

- Requerimento
- Consulta de viabilidade;
- Proposta preliminar de divisão das frações, dimensões básicas, circulação interna e arranjo das áreas ecológicas e áreas de recreação e lazer;
- Proposta preliminar para um ou mais acessos, uma ou mais guaritas e fechamento do perímetro e detalhamento do muro frontal;
- Possíveis áreas de preservação permanente ou área não edificável;
- Planialtimetria com curvas de nível a cada 1m (um metro);
- Soluções técnicas para a viabilidade do fracionamento das unidades;
- Termo com seguinte texto:
  "Anteprojeto Urbanístico apto para a elaboração do Projeto Executivo e demais licenciamentos pertinentes" com área para carimbo;
- Quadro de estatísticas do condomínio de lotes contendo no mínimo:
- a. Área total da matrícula;
- b. Áreas privativas e Áreas comuns;
- c. Área e percentual destinado para Área Ecológica;
- d. Área e percentual destinado para Área de recreação de lazer;
- e. Área e percentual destinado para equipamentos comunitários, conforme § 1º do art. 275.

OBS: OUTROS DOCUMENTOS SERÃO SOLICITADOS PARA CONCLUSÃO DO PROCESSO
Prazo máximo para análise: 30 (trinta) dias úteis, contados da data de quitação da taxa respectiva.

DOCUMENTOS EMITIDOS NA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO DE LOTES

Aprovado o projeto do projeto, a PMCA expedirá o alvará de licença para a execução das obras de parcelamento ou de condomínio de lotes e formalizados os seguintes atos:

- Termo de compromisso com firma reconhecida por autenticidade;
- Decreto de aprovação do empreendimento.

O empreendedor, no prazo máximo 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do decreto de aprovação do parcelamento, deverá efetuar o registro do empreendimento no Cartório de Registros de Imóveis e dar início às obras, sob pena de caducidade.

PARA VISTORIA DE CONCLUSÃO DA OBRA DO LOTEAMENTO

Realizadas as obras, o empreendedor deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal o Certificado de Conclusão de Obras, apresentando para este fim o requerimento de vistoria juntamente de uma cópia da LAO (Licença Ambiental de Operação) ou da dispensa do órgão competente.

Efetuadas as vistorias, o Município expedirá um laudo de vistoria, e, caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e disposições aplicáveis com esta lei complementar, o Poder Executivo Municipal, num prazo máximo de 30 (trinta) dias expedirá o certificado de conclusão de obras e liberará as áreas caucionadas quando for o caso.

11. PARA ANÁLISE DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – REURB-E e REURB-S

DOCUMENTOS DESEJADOS A ANEXAR:

- Requerimento
- Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções existentes, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- Projeto urbanístico;
- Memoriais descritivos;
- Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- Demais documentos serão solicitados conforme lei 13.465/2017.

APROVAÇÃO DE PROJETOS E HABITE-SE.

Conforme LEI COMPLEMENTAR Nº 196 DE 15 DE ABRIL DE 2025 – CÓDIGO DE OBRAS e DECRETO Nº 1831 DE 05 DE JUNHO DE 2025 – REGULAMENTA O CÓDIGO DE OBRAS.
Tanto as construções urbanas quanto as rurais seguem o mesmo processo:

12. PARA CONSULTA DE VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO

A Consulta de viabilidade de construção fornece informações sobre zoneamento, dos usos permitidos (uso e ocupação do solo) para que o projeto seja feito conforme legislação municipal.

- Registro de Inteiro Teor da matrícula do imóvel;
- Planta de situação ou croqui da edificação no terreno: pode ser imagem do Google Maps, mostrando a rua de acesso ou algum ponto de referência que permita fazer a localização;
- Requerimento assinado pelo interessado;

Prazo máximo para análise: de 15 dias após protocolado;
Gratuito.

13. PARA LICENCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

- Requerimento padrão;
- Certidão atualizada de matrícula ou transcrição do imóvel;
- Projeto arquitetônico contendo:
  - Situação;
  - Planta baixa;
  - Elevações;
  - Cobertura.
- Projeto hidrossanitário;
- Para edificações com mais de 200,00 m²:
  - Esquema de reaproveitamento de água (Lei nº 4062 de 20 de fevereiro de 2014);
- Para edificações que não sejam de uso residencial unifamiliar:
  - Atestado de aprovação emitido pelo corpo de bombeiros;
- ART/RRT do responsável técnico de projeto e execução de arquitetura, estrutura, elétrica e hidrossanitário;

Prazo máximo para análise: 30 (trinta) dias úteis, contados da data de quitação da taxa respectiva.

14. PARA VISTORIA E HABITE-SE DA CONSTRUÇÃO

- Cópia do alvará de construção;
- Comprovante do pagamento das taxas e guia de recolhimento do ISS da obra quitado;

PRAZO PARA VISTORIA e EMISSÃO DO HABITE-SE: máximo de 15 DIAS após pagamento das taxas;

15. PROGRAMA MORADIA ECONÔMICA

(Consultar o planejamento)

CONSTRUÇÕES DISPENSADAS DE ALVARÁ

DECRETO Nº 1831 DE 05 DE JUNHO DE 2025 – REGULAMENTA O CÓDIGO DE OBRAS.

Art. 19. São dispensados de alvará de obra:
I - pintura de qualquer natureza;
II - substituição de telhas, esquadrias e revestimentos, excluídos os prédios tombados;
III - construção de muros de divisas laterais e de fundos;
IV - construção de estufas e viveiros, com coberturas leves como lonas e sombrites;
V - construção de lixeiras, centrais de gás e assemelhados;
VI - decks descobertos;
VII - reformas nas áreas internas das edificações, sem acréscimo de área;
VIII - construção de muro frontal, sendo obrigatório o prévio alinhamento marcado in loco pela autoridade licenciadora;
IX - construção de gazebos e quiosques até 9,00 m² (nove metros quadrados), instalação de pérgolas totalmente descobertas e cobertas até 30,00 m² (trinta metros quadrados) e toldos;
X - mirantes e torres de observação descobertos;
XI - reformas com troca de materiais de paredes externas sem alterações dos índices urbanísticos, área ou perímetro da edificação;
XII - nas zonas rurais, implantação de edificações de benfeitorias para o desenvolvimento da atividade rural como silos, aviários, pocilgas, esterqueiras, mangueiras, currais, estábulos e outros; XIII - implantação de torres para reservatórios de água, isoladas.

Parágrafo único. O particular poderá requerer, para fins de averbação em matrícula imobiliária, um alvará pro forma.

Art. 20. É dispensada de alvará de obra a movimentação de terra até 500 m³ (quinhentos metros cúbicos), desde que não envolva supressão vegetal e não altere demasiadamente o relevo.

Parágrafo único. A movimentação de terra de quantidades superiores à referida no caput dependem da comprovação da competente responsabilidade técnica e deverão informar o prazo esmado de duração do serviço.

16. REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Art. 35. São passíveis de regularização as construções que tenham sido levantadas sem a devida licença até 15 de abril de 2025, desde que:

I - garantidas as condições mínimas de segurança, habitabilidade, acessibilidade e salubridade;

II - atendam às normas ambientais, normas de segurança contra incêndio e normas de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, estético ou cultural.

17. PARA O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Deve-se proceder conforme o item 13 – Licenciamento de construção