

DÚVIDAS FREQUENTES

“Clique na pergunta para obter a resposta.”

- 1) [O que devo fazer antes de adquirir um imóvel?](#)
- 2) [O que posso construir no meu terreno?](#)
- 3) [O que é Consulta Prévia?](#)
- 4) [Que tipo de construção ou metragem quadrada precisa de alvará de construção?](#)
- 5) [Posso começar a construir sem alvará?](#)
- 6) [É necessário alvará para Reforma?](#)
- 7) [Estou com o processo em andamento, o que eu posso fazer na obra antes de sair o alvará?](#)
- 8) [O que é e quais documentos são necessários para emissão do alvará de construção?](#)
- 9) [Quais os projetos devo apresentar para aprovação?](#)
- 10) [Quais as taxas para aprovação de projeto e para emissão do alvará de construção?](#)
- 11) [O contrato de compra e venda é válido para comprovar propriedade para a Prefeitura?](#)
- 12) [Como deve ser feita a autorização de construção? Quando existem mais de um proprietário todos precisam assinar?](#)
- 13) [O que é averbação de construção?](#)
- 14) [O que é análise de projeto?](#)
- 15) [Como devo apresentar um projeto arquitetônico para aprovação de alvará de construção?](#)
- 16) [Como representar as construções existentes quando estiver aprovando um alvará de ampliação?](#)
- 17) [Onde posso conseguir cópias de alvarás e projetos aprovados na PMCA?](#)
- 18) [Existe um alvará aprovado para meu imóvel sem HABITE-SE, posso substituí-lo ou alterá-lo? O que seria o AS BUILT?](#)
- 19) [O que é HABITE-SE?](#)
- 20) [Como e quando solicito o HABITE-SE?](#)
- 21) [Existe possibilidade de solicitar HABITE-SE parcial? Em quais casos?](#)
- 22) [Quando é melhor optar por HABITE-SE parcial?](#)
- 23) [O que é e quando é necessária ter uma certidão de demolição?](#)
- 24) [Não decidi ainda quem será o responsável técnico pela minha construção, posso aprovar somente o projeto arquitetônico?](#)
- 25) [Onde consulto as legislações em vigência referentes a aprovação de alvará de construção?](#)

- 26) Quero construir um terceiro andar, mas só é permitido sob outorga onerosa, o que é isso?
- 27) O que é COMDEU?
- 28) O que é recuo obrigatório?
- 29) O que é coeficiente de aproveitamento e como calculá-lo?
- 30) O que é taxa de ocupação e como calculá-la?
- 31) O que são afastamentos de divisa?
- 32) Quais são as áreas que deverão ser consideradas impermeáveis para calcular a taxa de impermeabilização? Como calcular?
- 33) Como consultar um protocolo de processo ou consulta em andamento? Como saberei quando estiver liberado?
- 34) Existe algum Programa de Conservação e Uso Racional da Água nas Edificações em Campo Alegre? O que é exigido?
- 35) É possível alterar o nome do proprietário de um alvará de construção?
- 36) É possível solicitar o cancelamento de um alvará de construção?
- 37) O que é um memorial descritivo?
- 38) Por que tantas vagas são solicitadas para indústria ou comércio de serviço geral se não tenho tantos funcionários assim?
- 39) Por que acessibilidade e banheiro para PcD se a minha indústria não tem como contratá-los uma vez que o "tipo de serviço não permite"?
- 40) Por que sanitário separado para mulher já que não tem mulher trabalhando no meu comércio?
- 41) Como posso consultar a legislação vigente do município?
- 42) Como obtenho os requerimentos para solicitação de HABITE-SE, certidão de demolição, 2ª via do alvará e HABITE-SE, etc.?
- 43) Quando preciso contratar engenheiro ou arquiteto para a obtenção do alvará de construção?
- 44) É permitido utilizar métodos construtivos alternativos como o Container?
- 45) O que acontece se uma obra irregular for fiscalizada?
- 46) Como funciona o Programa de Moradia Econômica?
- 47) O que é o ISS?
- 48) Qual o endereço de e-mail que posso encaminhar minhas dúvidas que não estão disponibilizadas neste site?
- 49) Qual o telefone de contato para esclarecimentos?
- 50) Existe algum atendimento presencial?

1) O que devo fazer antes de adquirir um imóvel?

Antes de adquirir um imóvel seja ele um lote vago, ou um lote contendo uma casa, um apartamento, uma construção comercial ou industrial, deverá observar os diversos itens para realizar uma compra com segurança.

É fundamental consultar a Secretaria Municipal de Finanças para verificação se existem dívidas cadastradas para a inscrição do imóvel desejado e a Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras para verificação dos parâmetros que deverão ser atendidos para construções/reformas e ampliações futuras.

- a) Solicitar Matrícula do Registro de Imóveis e Certidão Negativa de Ônus, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para verificar quanto à regularidade do bem imóvel;
- b) Protocolar a solicitação de Consulta Prévia na Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras, para verificar se é possível construir ou ampliar. O direito ao uso de construções que eventualmente conste nas Matrículas de Registro de Imóveis, nem sempre dá direito à alteração de seu uso ou acréscimo de área (ex. uso residencial que se pretenda alterar para comercial). Antes da compra ou da realização de quaisquer obras, deverá realizar a Consulta Prévia para saber sobre quais parâmetros são permitidos pela legislação em vigência;
- c) Antes de comprar lote em áreas próximas a rios, bosques ou áreas sujeitas a inundações verificar junto ao profissional competente a existência de faixas não edificáveis de drenagem e preservação permanente conforme Código Florestal Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.
- d) Verificar se constam dívidas junto à Prefeitura na Secretaria Municipal da Finanças;
- e) Lembre-se também de solicitar certidões negativas referentes ao vendedor. Certifique-se também de que não existam quaisquer processos judiciais em andamento em que este imóvel objeto de compra e venda possa estar envolvido.

2) O que posso construir no meu terreno?

Pode-se construir qualquer edificação que atenda os parâmetros (área, recuos, pavimentos, etc) e tipos de uso (residencial, comercial, serviços, industrial, etc) previstos na legislação em vigência de acordo com a localização do seu terreno, o que pode ser visto na Consulta Prévia.

3) O que é Consulta Prévia?

A Consulta Prévia fornece informações referentes ao zoneamento de uso e ocupação do solo para que o projeto seja feito conforme as exigências da legislação municipal.

Documentos necessários para solicitação:

- Registro geral da matrícula;
- Planta de situação ou croqui da edificação no terreno: pode ser desenhado no espaço próprio do requerimento, anexado desenho ou imagem do Google Maps

indicando o lote e as ruas adjacentes com a distância da esquina mais próxima para localização;

- [Requerimento assinado pelo interessado - Anexo XXII.](#)

PRAZO PARA ANÁLISE: máximo de 15 DIAS após protocolado;

NÃO POSSUI TAXA

4) Que tipo de construção ou metragem quadrada precisa de alvará de construção?

Qualquer tipo de área coberta e de qualquer metragem, na área urbana e na rural. Conforme o [Código de Obras](#) ficam dispensados do alvará de construção somente os dispostos no art. 3º:

I - As reformas internas de edificações afastadas do alinhamento e das divisas com lotes vizinhos;

II - Construção de muros de divisas, salvo quando da construção do muro frontal;

III - Reforma de muro frontal, desde que possua alinhamento frontal expedido pela Prefeitura Municipal.

Além do disposto no art.57:

II- Edificações de benfeitorias de uso rural, são construções diversas para o desenvolvimento da atividade rural como: silos, galpões, aviários, pocilgas, esterqueiras, mangueiras, currais, estábulos e outros;

5) Posso começar a construir sem alvará?

Não, conforme o [Código de Obras](#):

Art. 15 *A execução da obra somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto e expedido o alvará de licença para a construção.*

Art. 16 *Uma obra será considerada iniciada assim que estiver com os serviços das fundações em andamento.*

Art. 17 *O alvará de licença deverá ser mantido no local da obra juntamente com um jogo de cópias do projeto aprovado para apresentar a fiscalização da Prefeitura.*

6) É necessário alvará para Reforma?

Atualmente a legislação municipal não exige alvará para as reformas internas, sem alteração de área, de edificações afastadas do alinhamento e das divisas com lotes vizinhos.

Caso seja uma demolição completa para reconstrução na mesma área ou ampliação de área (no mesmo pavimento ou em outro pavimento) será exigido o licenciamento com alvará de construção.

7) Estou com o processo em andamento, o que eu posso fazer na obra

antes de sair o alvará?

Conforme o [Código de Obras](#):

Art. 16 *Uma obra será considerada iniciada assim que estiver com os serviços das fundações em andamento.*

Então é permitido somente executar os muros de divisa lateral, de fundos e a terraplanagem (averiguar exigências de outros órgãos como FATMA por exemplo)

8) O que é e quais documentos são necessários para emissão do alvará de construção?

Alvará de Construção é uma Licença expedida pela Prefeitura Municipal de Campo Alegre – PMCA, autorizando o início da execução de obra de construção garantindo o cumprimento da legislação urbanística, conforme prevê o art. 15 do Código de Obras.

Os documentos iniciais necessários são:

- Requerimento - Anexo XXII;
- Taxa de análise;
- Registro geral da matrícula atualizado (máx. 30 dias);
- Caso a matrícula não esteja no nome do proprietário, anexar autorização para construção com assinatura reconhecida em cartório;
- Na primeira análise recomendamos entregar somente uma cópia do projeto arquitetônico e do projeto hidrossanitário para análise.

Para a aprovação final serão exigidos:

- Cópias assinadas dos projetos;
- Memorial Descritivo Básico;
- ART / RRT do responsável técnico de projeto e execução, assinada e com comprovante de pagamento;

9) Quais os projetos devo apresentar para aprovação?

- Todas as edificações:
 - Projeto arquitetônico – 03 vias;
 - Projeto hidrossanitário – 02 vias;
- Para edificações com mais de um pavimento:
 - Projeto estrutural – 2 vias;
- Para edificações com mais de 150m²:
 - Projeto elétrico – 2 vias;
- Para edificações que não sejam de uso residencial unifamiliar:
 - Projeto preventivo contra incêndios aprovado pelo corpo de bombeiros – 2 vias;

- Para edificações com mais de 200m²:
 - Esquema de reaproveitamento de água (Lei nº 4062 de 20 de fevereiro de 2014) – 2 vias;
- Todas as vias de projeto e documentos devem estar assinadas pelo profissional e pelo (s) proprietário (s).

PRAZO PARA ANÁLISE: máximo de 30 DIAS após pagamento das taxas;

REANÁLISE: máximo de 30 DIAS após o retorno das correções protocolado;

10) Quais as taxas para aprovação de projeto e para emissão do alvará de construção?

Para o ano de 2018, conforme a área a construir:

TAXAS

ÁREA	ANÁLISE E ALVARÁ
Até 70 m ²	R\$ 105,27
De 71 a 100 m ²	R\$ 153,12
De 101 a 150 m ²	R\$ 296,67
De 151 a 200 m ²	R\$ 376,42
De 201 a 300 m ²	R\$ 567,82
Acima de 300 m ²	R\$ 791,12

Valores são reajustados anualmente.

Maiores dúvidas consultar o Setor de Tributação da Prefeitura.

11) O contrato de compra e venda é válido para comprovar propriedade para a Prefeitura?

Não, para segurança do proprietário e da Prefeitura, somente será válido como comprovante de propriedade a matrícula do imóvel com averbação da compra transferindo a propriedade legalmente, pois é a forma correta de comprovar que se trata de lote regularizado e que a compra foi realmente efetivada.

12) Como deve ser feita a autorização de construção? Quando existem mais de um proprietário todos precisam assinar?

A autorização de construção deve ser um documento, com firma reconhecida em cartório, do proprietário citado na matrícula para uma terceira pessoa ou em caso de propriedade em condomínio (frações ideais ou partes ideais) de todos os outros proprietários para àquele que estiver realizando a construção.

Modelo de texto sugerido:

“Eu, _____, CPF _____, residente e domiciliado na Rua _____ nº _____, _____, município de CAMPO ALEGRE, sendo proprietário de um terreno situado em _____, Campo Alegre – SC,

matriculado no cartório de registro de imóveis d comarca de São Bento do Sul, sob matrícula _____, livro _____, folha _____, autorizo a Srta. _____ CPF. _____ a construir uma residência em alvenaria de _____ m² no referido imóvel.”

13) O que é averbação de construção?

Averbação é o registro do bem imóvel (matrícula), todas as mutações objetivas (quanto ao imóvel) que ocorram durante o exercício da propriedade e alterem o registro originário, como por exemplo, a construção sobre o terreno de uma edificação aprovada com Habite-se ou uma edificação existente anterior a 1965. Pode-se também averbar a demolição de construção que consta a margem do registro de imóveis e que foi retirada do lote (demolida) mediante solicitação de Certidão de Demolição.

Para a averbação existem vários documentos que deverão ser apresentados, para certificar-se procure a circunscrição que o imóvel está anotado para maiores informações. Os documentos fornecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras são o Alvará de Construção e o HABITE-SE e demais certidões pertinentes, os demais documentos consultar os órgãos responsáveis para elucidar suas dúvidas (Receita Federal do Brasil quanto a CND e o responsável técnico quanto ao fornecimento de ARTs e o Valor da Obra se for o caso);

14) O que é análise de projeto?

Trata-se de uma fase preliminar da licença de alvará de construção onde é anexada a documentação elencada para cada tipo de licença (maiores informações ver outras perguntas neste FAQ), para análise quanto ao atendimento da legislação em vigência e, quando atendido todos os parâmetros necessários ser expedido o alvará de construção.

15) Como devo apresentar um projeto arquitetônico para aprovação de alvará de construção?

Consultar o [Código de Obras](#), em resumo:

QUADRO DE ÁREAS E ESTATÍSTICAS – em todas as pranchas

- Zoneamento (conforme consulta prévia)
- Classificação de uso (Verificar classificação de uso permitida)
- Inscrição Imobiliária (verificar espelho do carnê de IPTU)
- Área do terreno (conforme matrícula)
- Testada do lote (conforme matrícula)
- Área a construir (por pav e total)
- Áreas existentes (por pav e total)
- Área Total
- Taxa de Impermeabilização
- Taxa de ocupação

- Ocupação em platibanda (em metros e em %)
- Coeficiente de aproveitamento

OBRAS COMERCIAIS/INDUSTRIAIS/SERVIÇOS/MULTIFAMILIAR

- Acessibilidade (cumprir a NBR 9050-2015)
- Vagas de estacionamento (conforme anexo 5 da lei [nº3137/2006](#) para o uso pretendido)

PROJETO ARQUITETÔNICO

PLANTA DE SITUAÇÃO/ LOCALIZAÇÃO (4 vias em A4 ou A3 e escala compatível)

- Indicação Norte
- Afastamento frontal
- Afastamento fundos
- Afastamento lateral
- Dimensões do lote
- Distância até a esquina próxima
- Localização sistema trat. Esgoto
- Faixas de domínio APP's, non aedificanti

PLANTA BAIXA

- Cotas
- Nível
- Área dos ambientes
- Especificação dos pisos
- Taxa de ventilação/iluminação insuficientes: Dormitórios 01 e 02
- Detalhar escadas e rampas
- Tabela de esquadrias
- Memorial descritivo básico

CORTES (MÍNIMO 2)

- Compartimentos
- Cotas (incluir altura máxima da edif)
- Cotar pé-direito, peitoril e h esquadrias
- Especificar forração
- Representação Caixa D'água
- Cotas de nível

FACHADAS (MÍNIMO 2)

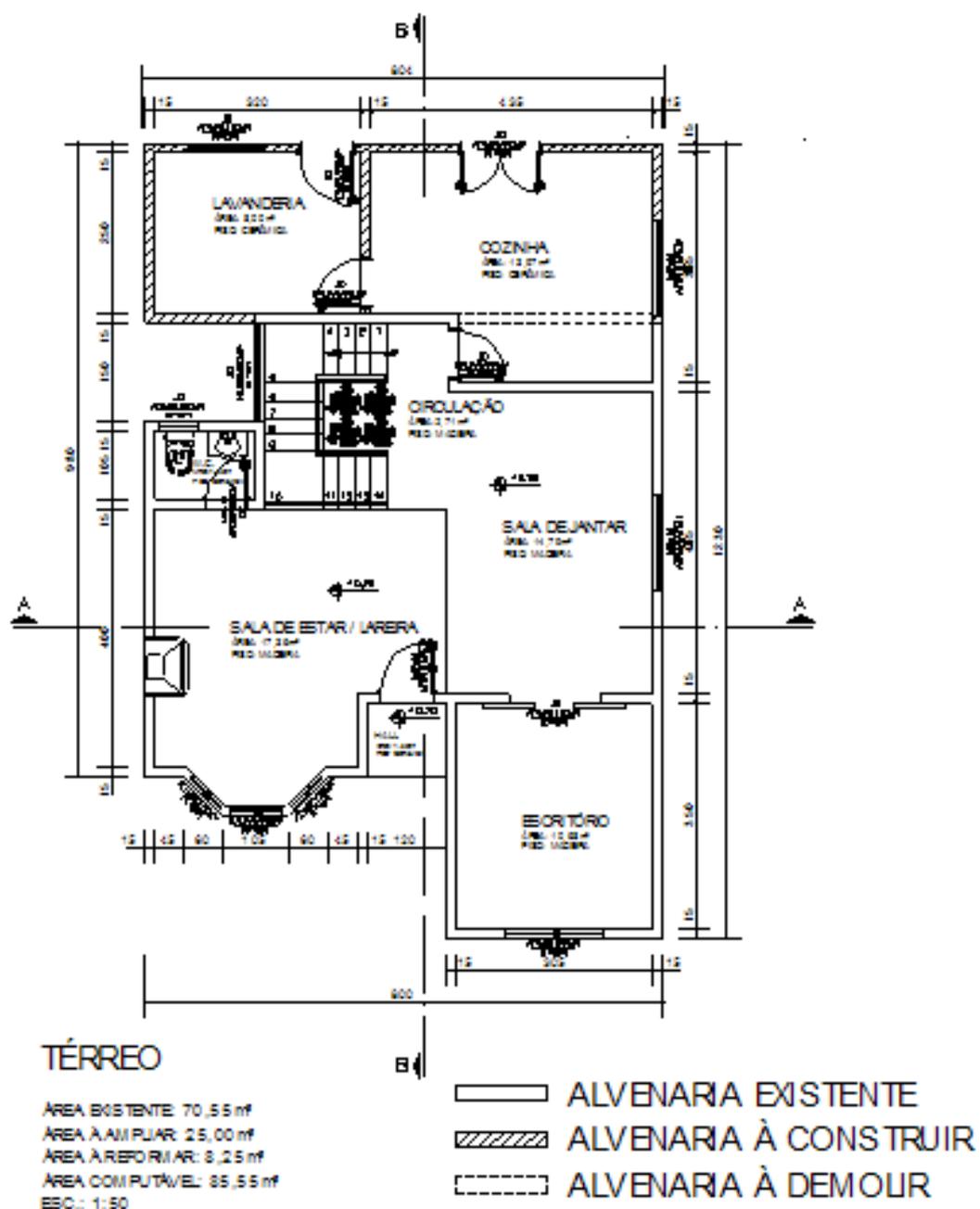
COBERTURA

- Tipo de telha
- Cotas (mínimo beirais)

- Sentido das águas
- Inclinação
- Projeção da edificação

16) Como representar as construções existentes quando estiver aprovando um alvará de ampliação?

Nas plantas baixas deverá representar as paredes usando critérios para existentes, a demolir e a construir obedecendo a legenda de paredes adotada. Indicar também as áreas existentes, a reformar, a construir e a suprimir se for o caso.



Exemplo ilustrativo

17) Onde posso conseguir cópias de alvarás e projetos aprovados na PMCA?

A solicitação deverá ser feita pelo proprietário ou com uma autorização assinada pelo proprietário, o qual ficará autorizado a retirar os documentos para realizar a cópia e/ou autenticação, mediante assinatura de termo de compromisso e caução de documento com foto como garantia de devolução.

Caso necessite de vias adicionais do projeto arquitetônico com carimbos de aprovado, deverá protocolar as vias adicionais para serem analisadas e devolvidas no prazo de até 30 dias mediante pagamento de nova taxa de análise.

18) Existe um alvará aprovado para meu imóvel sem HABITE-SE, posso substituí-lo ou alterá-lo? O que seria o AS BUILT?

O alvará não poderá ser alterado ou cancelado, o procedimento será realizar a análise e aprovação das alterações de projeto e no caso de acréscimo ou redução de área deverá ser emitido um novo alvará com a justificativa necessária no campo das observações para apresentação à Receita Federal.

Conforme prevê o art. 22 do Código de Obras, transcrito abaixo:

***Art. 22** As obras de modificações introduzidas em projetos já aprovados serão detalhadas e precedidas de licença junto à Prefeitura Municipal, que após exame poderá exigir detalhamento das referidas modificações, quando estas alterarem a área construída ou a forma de implantação de edificação no lote.*

A licença é denominada como AS BUILT e destina-se a aprovação de alterações em edificação anteriormente licenciadas e que não possuem Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras – HABITE-SE, observando que:

- o responsável técnico de execução deverá ser o mesmo do constante no alvará de construção anteriormente emitido, exceto nos casos em que tenha sido transferida a responsabilidade técnica.
- o autor do projeto deverá ser o mesmo do constante no alvará de construção anteriormente emitido, ou deverá apresentar autorização deste profissional para alteração do projeto.

Os documentos a serem apresentados são

- Todos os projetos necessários para analisar as alterações realizadas;
- ART/RRT de projeto e execução com registro do AS BUILT;
- Pagamento de taxa de análise;

19) O que é HABITE-SE?

HABITE-SE é um Certificado de Conclusão de Obra expedido pela Prefeitura, onde é declarado que a construção aprovada por determinado alvará de construção foi concluída de acordo com o projeto aprovado, conforme prevê o art. 23 do Código de Obras, transcrito abaixo:

Art. 23 *Procedida à vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado, obriga-se a Prefeitura a expedir o Certificado de Conclusão de Obra ("habite-se") no prazo de 15 (quinze) dias, a partir da data de entrega do requerimento.*

20) Como e quando solicito o HABITE-SE?

O HABITE-SE deve ser solicitado após conclusão da obra (finalizado a estrutura, fechamentos, esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias, cobertura, piso e acabamento em reboco e demais exigências de bombeiros, reaproveitamento de águas pluviais e etc)

O responsável técnico e o proprietário devem verificar se todos os itens indicados no projeto estão concluídos de acordo com o que foi aprovado. Tal checagem objetiva agilizar o processo e evitar que sejam necessárias mais de uma vistoria para a expedição do HABITE-SE, com o consequente aumento do valor da guia de recolhimento a ser recolhida para a prestação do serviço.

Conforme o Código de Obras:

Art. 68 *Concluída a obra, deverá ser requerida, a Prefeitura Municipal, vistoria para fins de aprovação e "habite-se".*

§ 1º - Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade.

§ 2º - Por ocasião da vistoria para fins de aprovação e "habite-se", de que trata o caput deste artigo, o sistema de fossa, filtro, sumidouro e caixa de gordura deverão estar visíveis e aberta para comprovação.

21) Existe possibilidade de solicitar HABITE-SE parcial? Em quais casos?

Sim, ele poderá ser solicitado nos seguintes casos conforme o Código de Obras:

Art. 24 *Poderá ser concedido "habite-se" parcial a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal, nos seguintes casos:*

I - Quando se trata de prédio composto de parte comercial e parte residencial, e puder cada uma ser utilizada independente da outra;

II - Quando se tratar de prédio de apartamentos, caso uma parte seja completamente concluída e pelo menos um acesso esteja concluído;

III - Quando se tratar de edificação geminada, estando seu acesso devidamente concluído.

Em todos os casos deverão ser atendidas as exigências da legislação específica proporcionalmente à área liberada.

22) Quando é melhor optar por HABITE-SE parcial?

Não cabe a PMCA definir se o HABITE-SE deve ser total ou parcial, esta responsabilidade é do proprietário orientado por seu responsável técnico, desde que atendida todas as exigências previstas na legislação vigente. Sugerimos que leia as respostas das dúvidas quanto HABITE-SE e HABITE-SE Parcial, pois depois do processo concluído (HABITE-SE expedido), não será possível sua reversão.

23) O que é e quando é necessária ter uma certidão de demolição?

A certidão de demolição é a comprovação da demolição da edificação de qualquer natureza, exigida para licenciamentos que necessitem da demolição de parte ou da totalidade da edificação existente para ampliação ou uma nova construção no mesmo local.

24) Não decidi ainda quem será o responsável técnico pela minha construção, posso aprovar somente o projeto arquitetônico?

Não pois o processo é único de aprovação e emissão do alvará, mas o requerente poderá apresentar a responsabilidade técnica da execução somente ao final do processo do licenciamento, antes da emissão do alvará de construção.

25) Onde consulto as legislações em vigência referentes a aprovação de alvará de construção?

Poderá consultar no site da Prefeitura, na seção destinada ao Licenciamento no item "[Legislação](#)".

26) Quero construir um terceiro andar, mas só é permitido sob outorga onerosa, o que é isso?

Na legislação municipal a outorga onerosa não está regulamentada, ficando a cargo do COMDEU realizar a avaliação da proposta e dar parecer. Durante o processo de licenciamento o setor competente encaminhará para parecer dos conselheiros.

27) O que é COMDEU?

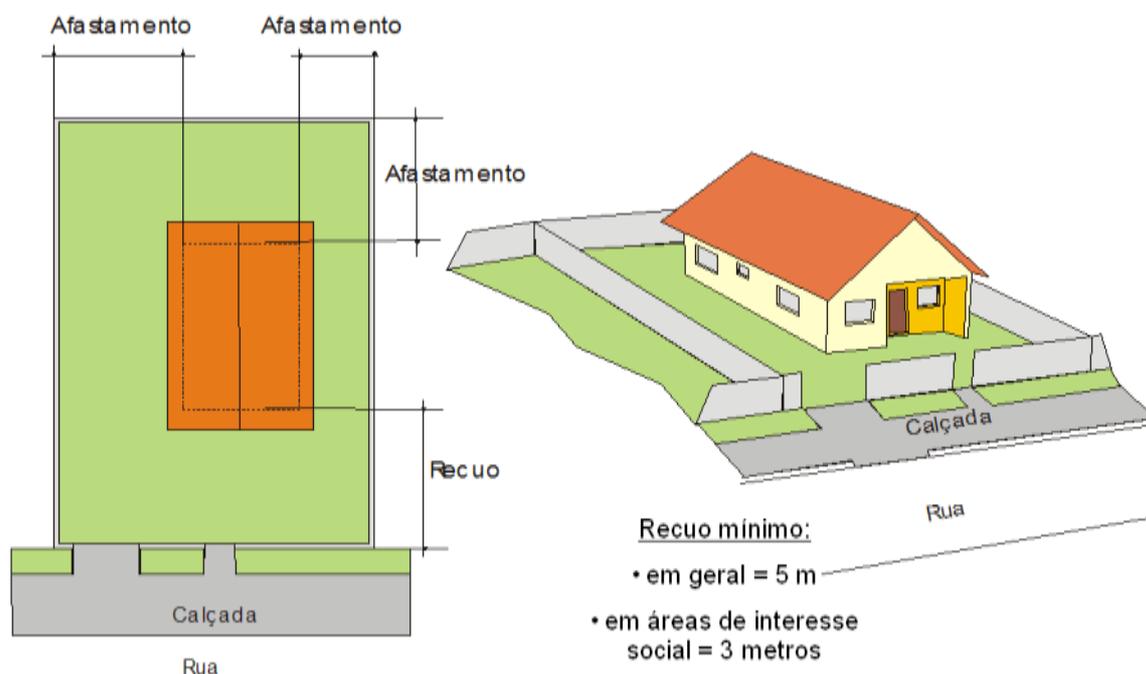
É o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbano do Município de Campo Alegre Estado de Santa Catarina, instituído pela Lei Municipal nº 2.782 de 17 de setembro de 2003, como órgão de natureza coletiva e cooperativa com a finalidade de debater e indicar permanentemente soluções dos problemas de infraestrutura do Desenvolvimento Econômico e Urbano, assim como auxiliar na revisão e atualização do Plano Diretor conforme estabelece o Estatuto da Cidade. As reuniões ordinárias são realizadas a cada 2 meses e são abertas a participação da sociedade, consulte na [agenda disponível no site da Prefeitura](#).

28) O que é recuo obrigatório?

Recuo obrigatório é a distância mínima perpendicular entre a fachada da edificação incluindo o subsolo e o alinhamento predial existente ou projetado.

Ou seja, é o espaço livre de construções a partir do alinhamento predial existente ou projetado onde não poderá executar qualquer tipo de construção, exceto os acessos de pedestres e de veículos, lixeiras. Consultar Código de Obras quanto às tolerâncias.

Figura ilustrativa:



29) O que é coeficiente de aproveitamento e como calculá-lo?

O coeficiente de aproveitamento é o fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno, define a área máxima computável admitida nesse mesmo terreno;

Para o cálculo deverá aplicar a expressão $C = X / Y$, onde:

C = coeficiente, X = área total computável e Y = área remanescente do lote

30) O que é taxa de ocupação e como calculá-la?

Taxa de ocupação é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

Para o cálculo deverá aplicar a expressão $TO = (Z / Y) \times 100$, onde:

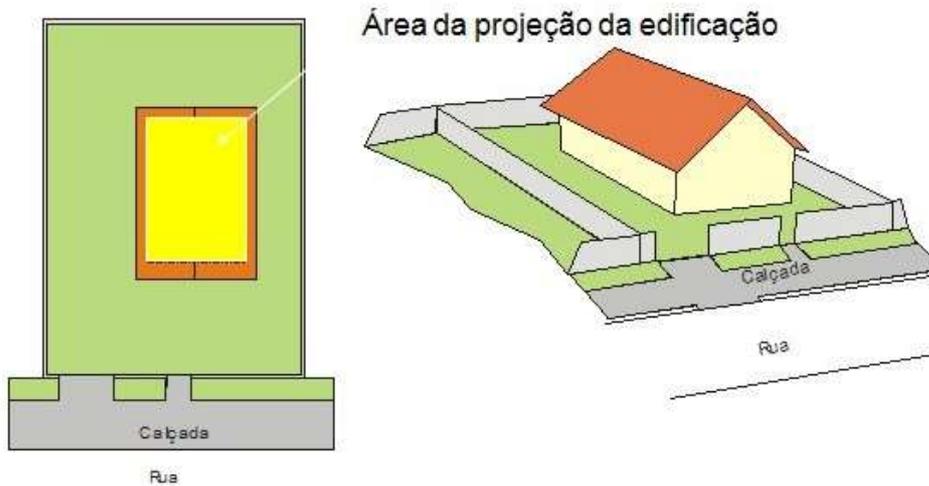
TO = taxa de ocupação, Z = maior projeção computável com a sobreposição de todas as plantas baixas e Y = área do lote.

No cálculo da taxa de ocupação não serão computados:

I - Marquises, Pérgulas, Toldos, Beirais e Floreiras com até 1,0 m (um metro) de Balanço;

II - Piscinas e Quadras Polivalentes descobertas.

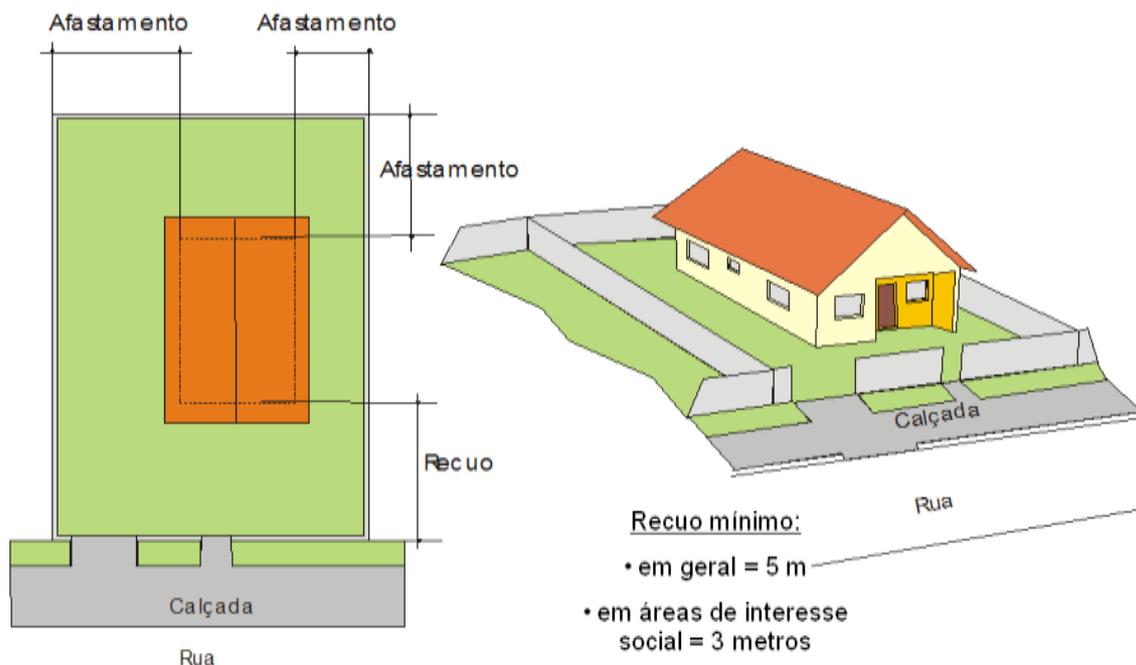
Figura ilustrativa:



31) O que são afastamentos de divisa?

Afastamento de divisa, é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno, determinada pela relação entre a altura da edificação e o índice estabelecido nos Quadros de zoneamento, que fazem parte integrante da lei nº3137/2006. Os dados destes quadros estão indicados na Consulta Prévia.

Figura ilustrativa:



32) Quais são as áreas que deverão ser consideradas impermeáveis para calcular a taxa de impermeabilização? Como calcular?

Conforme a lei nº3137/2006:

Art. 36 - IV - O índice de impermeabilização é a área do lote que pode ser coberta

ou impermeabilizada com qualquer material impermeável. Admite-se no máximo 10 pontos percentuais somados à taxa de ocupação permitida para a Zona, não devendo exceder este limite;

Além das edificações todas as áreas destinadas a piscinas, acesso de veículos, estacionamentos descobertos e canchas descobertas, ou seja, toda área impermeabilizada.

Para o cálculo deverá aplicar a expressão $TI = (Z / Y) \times 100$, onde:

TI = taxa de impermeabilização, Z = área total impermeável e Y = área do lote.

33) Como consultar um protocolo de processo ou consulta em andamento? Como saberei quando estiver liberado?

Por telefone ou e-mail do Setor de Protocolo, favor antes considerar os seguintes prazos:

- Consulta Prévia, Solicitações e Certidões – 15 dias corridos
- Licenciamento de construção, Retificações e Parcelamento do Solo – 30 dias corridos

Os prazos dos processos são considerados a partir da entrada do processo no setor responsável e somente após o pagamento da taxa do serviço.

Não é realizado o atendimento imediato em nenhum dos serviços e sempre, sem exceções, será respeitada a ordem de protocolo para análises de processos.

Ao final deste prazo o Setor de Protocolo entrará em contato com o responsável indicado no requerimento informando sobre a retirada de parecer técnico ou documentação;

34) Existe algum Programa de Conservação e Uso Racional da Água nas Edificações em Campo Alegre? O que é exigido?

Existe a Lei nº 4062 de 20 de fevereiro de 2014, que Cria Mecanismos de Gestão, Conservação, Uso Racional e Reaproveitamento da Água no Município de Campo Alegre/SC, para que os sistemas hidráulico e sanitário das novas edificações sejam projetados de modo a propiciar a economia e o combate ao desperdício de água, privilegiando a sustentabilidade dos recursos hídricos, sem prejuízo do conforto e da segurança dos habitantes.

Conforme esta legislação:

***Art. 10** A captação da água de chuva será obrigatória em todas as novas edificações com área total construída igual ou superior a 200 m² e na ampliação de edificações existentes, igual ou superior a 200m² (duzentos metros quadrados) de área de construção.*

***Art. 13** Devem constar no projeto arquitetônico a indicação do local a ser instalada a cisterna de captação de água de chuva e a memória de cálculo do volume, sendo que o não cumprimento destas disposições implica na negativa de concessão da aprovação do projeto e conseqüentemente do alvará de construção.*

35) É possível alterar o nome do proprietário de um alvará de construção?

Não, o sistema de cadastros de alvará é diretamente ligado com a Receita Federal e qualquer alteração gera duplicidade de informações, neste caso será necessária nova aprovação de projetos e emissão de novo alvará com a devida justificativa.

36) É possível solicitar o cancelamento de um alvará de construção?

Não, caso a edificação não seja construída o proprietário ficará sujeito a justificar à Receita Federal caso seja intimado.

37) O que é um memorial descritivo?

Um memorial descritivo, é um documento elaborado por um profissional habilitado, com um texto explicando o projeto elaborado atendendo as normas e legislações vigentes, os conceitos utilizados, premissas, as soluções adotadas, etc. Normalmente tem o objetivo de explicitar, na forma de um texto, as informações mais importantes que constam no projeto completo e que devido ao volume de informações ser grande, não são facilmente observáveis, principalmente para uma pessoa sem a formação técnica.

38) Por que tantas vagas são solicitadas para indústria ou comércio de serviço geral se não tenho tantos funcionários assim?

Porque a legislação quando foi elaborada determinou uma proporção em função da área construída e não no porte da empresa que funcionará no local, visto que a construção entende-se que trata-se de caráter definitivo e ou com vida útil longa e a grande probabilidade do funcionamento de uma empresa ser sazonal (Ex. o imóvel ser locado).

39) Por que acessibilidade e banheiro para PcD se a minha indústria não tem como contratá-los uma vez que o "tipo de serviço não permite"?

Porque a legislação vigente prevê que para uma construção de uso com fins comerciais poderá atender pessoas com PcD, independentemente de ser funcionário ou cliente

40) Por que sanitário separado para mulher já que não tem mulher trabalhando no meu comércio?

Porque a legislação vigente prevê que uma construção de usos com fins comerciais poderá ter funcionários ou clientes de ambos os sexos.

41) Como posso consultar a legislação vigente do município?

Poderá visitar o site Leis Municipais na seção do município (<https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/4536/leis-de-campo-alegre>) e pesquisar toda a legislação vigente.

Algumas leis específicas estão também disponíveis no site da Prefeitura na seção dedicada ao "[Planejamento e Licenciamento de Construções > Legislação](#)".

42) Como obtenho os requerimentos para solicitação de HABITE-SE, certidão de demolição, 2ª via do alvará e HABITE-SE, etc.?

Poderá acessar no site da Prefeitura na seção de "[Planejamento e Licenciamento de Construções > Formulários](#)".

43) Quando preciso contratar engenheiro ou arquiteto para a obtenção do alvará de construção?

Sempre deverá contratar um profissional habilitado, que poderá ser um Arquiteto ou Engenheiro Civil e em casos que se enquadrarem também o Técnico de Edificações.

44) É permitido utilizar métodos construtivos alternativos como o Container?

Sim, quando devidamente especificado em projeto e atendendo as exigências de segurança além do restante da legislação. Com relação ao uso de Containers, deve passar por parecer do COMDEU com relação à altura do pé direito para utilização comercial.

45) O que acontece se uma obra irregular for fiscalizada?

Conforme o [Código de Obras](#):

***Art. 127** Qualquer obra, em qualquer fase, estando sem a respectiva licença e/ou em desacordo com o projeto aprovado estará sujeita a notificação, multa, embargo, interdição e demolição, conforme o caso.*

***Art. 128** A fiscalização, no âmbito de sua competência expedirá notificações e auto de infração, de multa, embargo ou interdição para cumprimento das disposições deste código, endereçados ao proprietário da obra e/ou responsáveis técnicos.*

Conforme a [lei nº3137/2006](#):

***Art. 59** As infrações á presente Lei acarretarão em cassação do respectivo alvará, embargo administrativo ou judicial e até demolição da obra sem prejuízo de outras penalidades previstas na Legislação Municipal.*

46) Como funciona o Programa de Moradia Econômica?

Neste programa o beneficiário poderá escolher entre alguns modelos de projetos para construção disponíveis pela Prefeitura, com área entre 41 a 69m², previamente aprovados e com isenção de taxas da Prefeitura para conseguir o alvará.

Será necessário contratar um profissional habilitado (arquiteto, engenheiro ou técnico de edificações) para ser o responsável pela execução da obra, mas o projeto já estará pronto, o que diminui os custos.

Exigências para aderir ao programa:

- Não possuir nenhum imóvel em seu nome no município;
- Não possuir outro alvará de construção em seu nome;
- Estar em dia com as obrigações fiscais municipais;
- Seguir rigorosamente o projeto modelo disponibilizado;
- Possuir uma matrícula regularizada em seu nome ou de terceiros;
- Contratar um profissional habilitado para responsabilidade pela execução;

A isenção é referente às taxas de licenciamento e habite-se da Prefeitura, não

estando isento do ISS.

47) O que é o ISS?

É um imposto municipal taxado sobre os serviços realizados, que em uma obra incluem a mão de obra contratada e o profissional responsável técnico. O proprietário da obra pode contratar empresas que realizam antecipadamente o pagamento deste imposto (guardar comprovantes) ou pode guardar todos os recibos da mão de obra para quitar o imposto ao final da obra, necessário para a emissão do Habite-se. Maiores dúvidas consultar o Setor de Tributação da Prefeitura.

48) Qual o endereço de e-mail que posso encaminhar minhas dúvidas que não estão disponibilizadas neste site?

Caso ela não esteja relacionada, poderá encaminhar sua dúvida para o endereço: planejamento@campoalegre.sc.gov.br.

49) Qual o telefone de contato para esclarecimentos?

Prefeitura Municipal de Campo Alegre
47- 36322266

50) Existe algum atendimento presencial?

Sim, dúvidas sobre pareceres poderão ser sanadas no atendimento de rotina aos proprietários e autores de projeto e responsáveis técnicos pela execução, diariamente de segunda à sexta das 08:00 às 12:00 e das 14:00 hs às 17:00 hs no Setor de Engenharia anexo à Sede da Prefeitura.