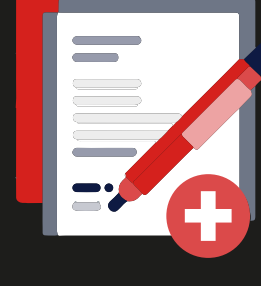


Documentos obrigatórios para Licenciamento de obra



Ao construir um imóvel ou realizar uma obra é imprescindível garantir, junto à prefeitura, o licenciamento de obras. Pois, se a fiscalização do governo identificar uma obra não regularizada, ela pode ser barrada, o dono do imóvel pode receber multa e, em alguns casos, a construção pode até ser demolida.

Não existe uma regra única para todas as obras. Cada cidade possui exigências particulares. Mas existem processos comuns a todos os empreendimentos, como a retirada de alvará de construção, obtenção de licença de instalação de energia e água, certidão do habite-se e licença de habitação.

Por conta de toda essa burocracia, o Sienge elaborou um checklist de todos os aspectos envolvidos no processo de licenciamento de obras, para você ter tudo sempre dentro da Lei.



Confira quais são os documentos necessários para legalizar as obras da sua construtora!



1. Licenciamento de Obra

As exigências do licenciamento de obras variam conforme o Código de Obras de cada cidade. Sendo assim, é importante estar atualizado sobre as normas vigentes e evitar multas, embargos e, até mesmo, a demolição da construção.



2. Alvará de Construção

Para construir um imóvel é preciso de um alvará de construção na prefeitura. Para que esse alvará seja aprovado, o tamanho da construção e do terreno devem seguir as regras impostas pelo município. É dever da construtora entregar o projeto na prefeitura para avaliação, segundo a Lei n. 1.172/96.

O alvará é o principal documento para iniciar a obra, pois assegura o projeto diante das regulamentações exigidas e a lei de zoneamento local. Para a expedição do alvará é necessário levar na prefeitura a planta, o ART, a matrícula atualizada do imóvel, a certidão negativa de débitos de IPTU e o comprovante de pagamento de taxas.



3. Ligações Definitivas (energia e água)

A ligação definitiva de energia e água podem ser solicitadas via telefone ou por carta protocolada contendo os dados da obra. A concessionária realizará vistoria para verificar se o projeto arquitetônico aprovado no alvará de construção corresponde à obra construída. Não havendo problemas, é ativado o fornecimento de energia e água junto à rede pública, além do esgoto.

Se o empreendimento se tratar de um condomínio de prédios, por exemplo, nas áreas comuns, a ligação de energia será feita em nome da construtora, pois no período de ligação definitiva o condomínio ainda não estará estabelecido. A concessionária emitirá carta de liberação para ser entregue na entrada da solicitação do habite-se.

É imprescindível que todas as ligações definitivas estabelecidas pelos serviços públicos estejam funcionando para fazer a solicitação da certidão do habite-se.



4. Habite-se

Os parâmetros legais para conclusão de uma obra, têm como ponto máximo, a solicitação da certidão do habite-se, emitido pela prefeitura. Ele pode ser solicitado via requerimento elaborado pelo representante legal do empreendimento, dentro do prazo de validade do alvará de licença, tendo em mãos os seguintes documentos:

- Petição comunicando a conclusão da obra;
- Cópia do alvará de licença;
- Anuência do autor quanto à observância do seu projeto aprovado;
- Prova de quitação do imposto territorial urbano;
- Licença de instalações definitivas;
- Escritura registrada do terreno.



5. Certidão negativa de débito do INSS

Após a solicitação do habite-se, o empreendedor deverá solicitar a certidão negativa de débito (CND) do INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social). Este documento será emitido pela previdência social, para comprovar a regularidade de contribuições com a Seguridade Social. Ela só é válida quando emitida eletronicamente, e não serão assinadas ou carimbadas por servidor da previdência.



6. Averbação da Construção

Após a emissão da certidão do habite-se também pode-se averbar a construção no cartório de registro de imóveis. O interessado deverá apresentar o título a ser registrado ou averbado ao cartório competente, conforme a localização do imóvel. O cartório emitirá o DAJ (Documento de Arrecadação Judiciária) com o valor das custas correspondentes ao registro.



7. Escritura

O proprietário deverá lavrar sua escritura de valor declarado (compra e venda) para validar sua propriedade. Para isso, deverá providenciar os seguintes documentos:

- Qualificação das partes (CPF, identidade, dados pessoais) ou promessa de compra e venda entre as partes;
- Certidão de quitação do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano);
- Certidão do distribuidor do foro (em nome do vendedor);
- Certidão da justiça federal (em nome do vendedor);
- Certidão da justiça do trabalho (em nome do vendedor);
- Declaração do síndico (com firma reconhecida) que o condomínio está quitado;
- Guia do ITIV (Imposto de Transmissão Intervivos).

A escritura pronta deverá ser registrada no cartório de registro de imóveis no qual está inscrito, passando a ter validade como documento.



8. Convenção de condomínio

A convenção é o contrato social do condomínio e está prevista no Código Civil. É obrigatória a sua existência para estabelecer um condomínio (art. 1.333o), assim como a elaboração do regulamento interno, que é parte integrante da convenção.



9. ART e RTT

O principal objetivo da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) é garantir que a execução da obra seja conforme o projeto. Esse documento resguarda todos os envolvidos na construção, desde os contratantes até o usuário final. É de responsabilidade do engenheiro ou arquiteto que projetou a construção entregar esse documento à prefeitura juntamente ao plano de construção.

Já o RRT ou Registro de Responsabilidade Técnica é o mesmo documento, porém, é emitido pelo arquiteto com registro no CAU (Conselho de Arquitetura).



10. Alvará do Corpo de Bombeiros

A emissão do Alvará do Corpo de Bombeiros antes do início da obra, é necessária apenas em obras grandes (acima de 750m2) e é feita por análise do projeto arquitetônico e estrutural a fim de garantir a segurança em casos de emergência. Em obras menores, o alvará é emitido no final, após instalados os sistemas de combate a incêndio e vistoria dos bombeiros.



Todos esses itens e métodos aqui citados têm por finalidade garantir o máximo de transparência entre a sua construtora, os seus clientes e os órgãos fiscais, a fim de facilitar o seu trabalho com a extensa documentação exigida pelos órgãos fiscalizadores para obter o licenciamento de obras. Dessa forma, você também evita notificações e multas. Esteja preparado para entregar um empreendimento totalmente legalizado e evite possíveis multas e notificações!

Referências

<https://www.sienge.com.br/blog/licenciamento-de-obras-quais-sao-os-documentos-obrigatorios/>

<https://udiaco.com.br/descubra-quais-sao-os-documentos-obrigatorios-para-ter-em-maos-antes-de-iniciar-uma-obra/>

<https://blog.docket.com.br/checklist-dos-documentos-necessarios-para-iniciar-uma-obra-na-construcao-civil/>

Sobre o Sienge

O Sienge é a solução líder do Grupo Softplan para a Indústria da Construção e está no mercado desde 1990, sempre em contínua evolução.

É a plataforma de gestão SaaS com a maior cobertura do país, atuando como uma espinha dorsal tecnológica que permite uma atuação em ecossistema e integra a cadeia de ponta a ponta.

A plataforma otimiza a gestão de todas as etapas da cadeia da construção e seu ecossistema possui mais de 6 mil clientes, R\$ 50 bilhões em insumos transacionados e R\$ 350 bilhões em VGV – Valor Geral de Vendas ao ano.

O Sienge é a base da estratégia de integração da cadeia da construção, que conta também com as outras soluções especialistas do Grupo Softplan: CV CRM, Prevision, Collabo e eCustos.

Clique abaixo e peça uma demonstração ou ligue para: (48) 3027 8140

PEÇA UMA DEMONSTRAÇÃO