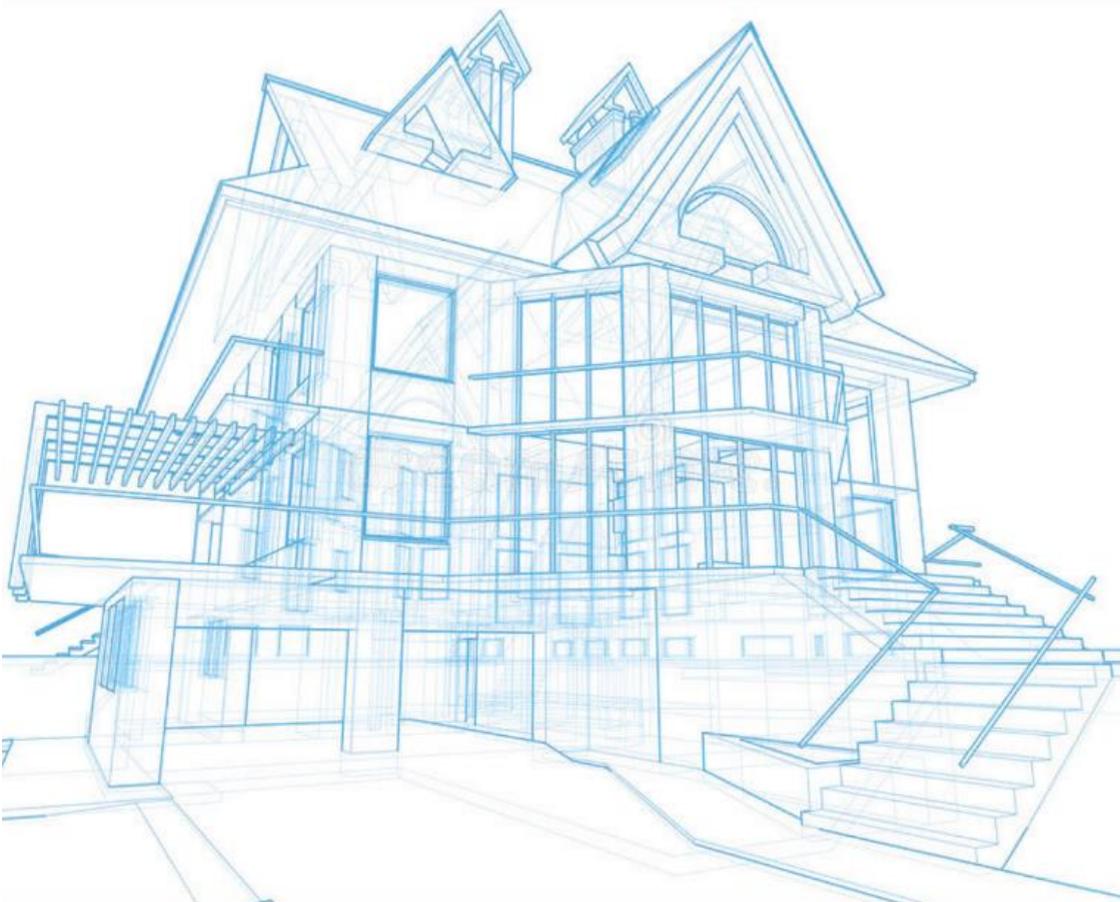




# CARTILHA ORIENTATIVA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZ MACHADO-PR  
SETOR DE CADASTRO E TRIBUTAÇÃO

**Esta cartilha tem como objetivo  
orientar os cidadãos sobre  
as noções básicas para execução  
de obras de construção civil  
no Município de Cruz Machado-PR  
quanto as exigências e  
procedimentos exigidos por Lei**

### **Realização**



**Prefeitura Municipal de Cruz Machado-PR**

**Setor de Cadastro e Tributação**

**CARTILHA  
ORIENTATIVA  
PARA EXECUÇÃO  
DE OBRAS DE  
CONSTRUÇÃO  
CIVIL**

## Sumário

1 – INTRODUÇÃO .....	6
2 – TIPOS DE OBRAS CIVIS.....	7
2.1 – Construção Nova .....	7
2.2 – Ampliação.....	7
2.3 – Reforma.....	7
2.4 – Demolição .....	7
3 – TODA EXECUÇÃO DE OBRA NECESSITA DE ALVARÁ? .....	8
3.1 – Obras na zona rural estão dispensadas do alvará? .....	8
4 – COMO PROCEDER PARA EXECUTAR OBRAS? .....	9
4.1 – Conferindo a documentação do imóvel.....	9
4.2 – Meu imóvel é fruto de um loteamento irregular e possuo somente contrato de compra e venda, vou conseguir o Alvará? .....	9
4.3 – Buscando um profissional para elaboração dos projetos .....	10
4.4 – Consulta prévia.....	10
4.5 – A comunicação .....	11
4.6 – Solicitando o alvará .....	12
4.7 – Minha obra ficou paralisada estando parcialmente executada, poderei dar continuidade?.....	12
4.8 – Obrigações durante a execução das obras .....	13
5 – PROCEDIMENTOS APÓS CONCLUÍDAS AS OBRAS .....	13
5.1 – A certidão de conclusão de obra – o habite-se.....	13
5.2 – Conclusão e habite-se parcial .....	14

6 – REGULARIZAÇÃO DE OBRAS CONSTRUÍDAS SEM ALVARÁ .....	15
6.1 – É possível regularizar uma obra construída sem alvará? .....	15

## 1 – INTRODUÇÃO

Sabe-se que a casa própria é prioridade no planejamento da grande maioria das pessoas, aos que já conquistaram este bem, sempre é tempo de modificar ou ampliar para ganhar mais espaço, e, porque não construir um ponto comercial e começar a empreender?

Todas estas coisas são boas para os cidadãos e para qualquer sociedade, entretanto, é dever da Administração Pública garantir a segurança para os moradores e seus vizinhos, bem como o crescimento ordenado da cidade, pensando nisto, a Prefeitura Municipal de Cruz Machado, estado do Paraná, vem através deste instrumento, contribuir com a disseminação de informações a todos os municípios e demais cidadãos interessados em realizar obras de construção civil no território municipal.

A presente cartilha trará informações de procedimentos e documentos constantes na legislação municipal, de forma a orientar os cidadãos, auxiliar no crescimento metódico da cidade, evitar contratemplos e “surpresas” para o contribuinte, bem como prevenir penalidades.

Apesar de seu caráter simplificado, esperamos que este documento cumpra seu objetivo e possa ser um guia a todos que dele façam leitura.

## 2 – PRINCIPAIS TIPOS DE OBRAS CIVIS

### 2.1 – Construção Nova

É considerada construção nova, aquela realizada em um lote vazio, que não possua outra edificação existente, seja ela residencial ou comercial, um mesmo ambas.

### 2.2 – Ampliação

A ampliação é qualquer acréscimo estrutural a um imóvel que já possua uma obra existente, como quando há um acréscimo de um cômodo a uma casa ou mesmo a construção de uma segunda residência ou área comercial ao lote.

Por exemplo, quando existe uma residência e o proprietário resolve fazer uma nova residência para locação, esta nova casa não é considerada construção nova e sim ampliação.

### 2.3 – Reforma

A reforma é qualquer ato de mudança de forma, uma modificação na forma ou na natureza de algo, a fim de aprimorá-lo, também pode ser realizado através de pequenos reparos, ou seja, aquilo que não estava agradável aos olhos do dono, uma demolição de parte do imóvel é considerada reforma.

### 2.4 – Demolição

A demolição é o ato oposto a construção, onde o indivíduo destrói em toda uma edificação existente, a demolição também é considerada uma execução de obra.

## 3 – TODA EXECUÇÃO DE OBRA NECESSITA DE ALVARÁ?

O Código de Obras Municipal, Lei 1.281/2010, descreve que “Toda construção, reconstrução, reforma, ampliação, demolição [...]estarão obrigados à prévia Licença Municipal. ”, Não obstante, o Código Tributário Municipal, Lei 969/2005, também traz no seu âmago que “Nenhuma construção, reconstrução, reforma, demolição ou obra, de qualquer natureza, poderá ser iniciada sem prévio pedido de licença ao Município e pagamento da taxa devida.”

### 3.1 – Obras na zona rural estão dispensadas do alvará?

Não, como pode-se observar no item anterior, são utilizados os termos “toda construção” ou “nenhuma construção” evidenciando que não existem distinção entre imóveis quanto a sua localização, cabendo evidenciar os Artigos do código de obras que seguem:

Art. 2º Serão reguladas pelo presente Código as seguintes obras efetuadas por particulares ou entidade pública, na zona urbana, de expansão urbana e **rural** no Município [...]

Art. 274 Todas as edificações que se instalarem em **zona rural** ficam subordinadas às exigências deste Código e as demais que lhes forem aplicáveis.

## 4 – COMO PROCEDER PARA EXECUTAR OBRAS?

### 4.1 – Conferindo a documentação do imóvel

O primeiro passo para iniciar as obras é a verificação da documentação do imóvel, a Lei 969/2005 descreve que os projetos para aprovação devem estar em nome do proprietário ou de quem detenha posse comprovada do imóvel.

A Lei 1.281/2010, destaca que **o proprietário é quem detém o título de propriedade registrado em cartório de registro imobiliário, já o possuidor é a pessoa física ou jurídica, que tenha de fato o direito de usar e alterar as características do imóvel objeto da obra.**

No caso de ampliações, reformas ou demolições deve-se observar no Registro Geral do imóvel, se a área existente possui a devida averbação, tendo em vista que a regularidade das obras existentes é fundamental para o licenciamento de uma ampliação, uma vez que quando indicada nos alvarás, o contribuinte deverá apresentar a documentação destas edificações a Receita Federal do Brasil e ao Cartório de Registro de Imóveis, pois, **não é possível ampliar, reformar ou demolir uma obra que documentalente não existe.**

### 4.2 – Meu imóvel é fruto de um loteamento irregular e possuo somente contrato de compra e venda, vou conseguir o Alvará?

A Lei Federal nº 6.766/79, em seu Artigo 50, define como crime o parcelamento ilegal do solo, não obstante, o artigo 51, descreve que quem de qualquer forma concorra (contribua) para a prática, incide nas mesmas penas do loteador, ou seja, não é possível

uma aprovação de obras nestes empreendimentos visto que seria considerado como uma contribuição para este ato ilegal.

### **4.3 – Buscando um profissional para elaboração dos projetos**

Com os documentos de propriedade ou posse em mãos, é hora de buscar um responsável técnico para o empreendimento, o Código de Obras relaciona que a elaboração de projetos deve ser assistida por profissional habilitado para execução e implantação de obras, este, irá garantir que a obra seja executada de acordo com as normas técnicas e com a Legislação em vigor.

Cabe destacar que o Artigo 18 prevê que o profissional seja devidamente licenciado pelo município.

### **4.4 – Consulta prévia**

Com os detalhes iniciais acertados com o profissional de confiança do cidadão, e, antes de solicitar a aprovação do Projeto para obtenção do Alvará de Construção, o requerente deverá solicitar a Consulta Prévia através do preenchimento de requerimento próprio, com os documentos exigidos pelo Código de Obras, nesta consulta prévia, o Servidor de Setor de Engenharia municipal fará a análise verificando a viabilidade da implantação das obras, e sua conformidade com o Código de Obras e demais normas em vigor.

## 4.5 – A comunicação

A comunicação é um ato que o contribuinte fará através de um documento, encaminhado a administração pública **somente quando houverem obras de:**

I - Execução de restauro em edificações tombadas ou preservadas, desde que obtida a prévia aprovação dos órgãos competentes;

II - Execução de reparos externos em edificações com mais de dois andares;

III - Execução de reparos externos em fachadas situadas no alinhamento;

IV - Execução de pequenas reformas;

V - Execução de obras emergenciais;

VI - Início de serviços que objetivem a suspensão de embargo de obra licenciada;

VII - Início, paralisação e reinício de obras para efeito de comprovação da validade do alvará de construção;

VIII - Implantação de mobiliário urbano;

IX - Transferência, substituição, baixa e assunção de responsabilidade profissional.

A comunicação será devidamente assinada por profissional habilitado nos casos em que a natureza do serviço ou tipo de obra assim o exigir, e instruído com peças gráficas ou descritivas, e outras julgadas necessárias para sua aceitação.

#### 4.6 – Solicitando o alvará

Obtida a consulta prévia favorável para a obra, está na hora de solicitar o **Alvará De Licença Para Execução De Obras**, também chamado **Alvará de Construção**, o que nada mais é do que um documento de **autorização** para que se iniciem as obras, sejam elas de construção nova, reforma, ampliação ou demolição, este ato de concessão se dará após análise de todos os projetos e demais documentos exigidos no Código de Obras, pagamentos de eventuais taxas, **bem como a comprovação de que o imóvel não possui pendências com o município.**

O Alvará para Execução de Obras terá validade de 2(dois) anos, podendo ser revalidado 1(uma) única vez, pelo mesmo período, caso as obras não sejam iniciadas no período do prazo inicial, o alvará estará automaticamente revogado.

#### 4.7 – Minha obra ficou paralisada estando parcialmente executada, poderei dar continuidade?

Poderá ser aceita, caso a caso e a critério da Prefeitura Municipal de Cruz Machado, a continuação de obras paralisadas e parcialmente executadas, desde que:

I - Não se agrave eventual desconformidade com este Código, a legislação de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo no que diz respeito às condições de higiene e salubridade da edificação, e índices de ocupação e aproveitamento;

II - A edificação for utilizada para uso adequado na zona pela legislação de uso e ocupação do solo;

III - A edificação for adaptada às normas de segurança.

#### **4.8 – Obrigações durante a execução das obras**

O contribuinte deverá deixar nas dependências da obra, a ficha técnica da obra, o Alvará para Execução de Obras, cópia dos projetos aprovados e a fixação de placa cujas dimensões garantam área mínima de 1,0 m<sup>2</sup> (um metro quadrado), em local visível contendo as seguintes informações:

I - Endereço completo da obra;

II - Nome do proprietário;

III - Nome(s) do(s) responsável (eis) técnico(s) pelo(s) projeto(s) e pela construção, categoria profissional e número da respectiva carteira;

IV - Finalidade da obra;

V - Número do alvará ou licença.

## **5 – PROCEDIMENTOS APÓS CONCLUÍDAS AS OBRAS**

### **5.1 – A certidão de conclusão de obra – o habite-se**

O Código de Obras relata que nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida vistoria pela Secretaria de Urbanismo, Serviços Públicos e Obras da Prefeitura Municipal e expedido o Certificado de Conclusão de Obra - o "Habite-se".

Após concluídas todas as obras, o proprietário juntamente com o responsável técnico, deverá solicitar ao Município, através de preenchimento de requerimento, o "Habite-se" da edificação, que deverá ser precedido de vistoria pelo órgão competente, atendendo às exigências previstas no Código de Obras e na legislação estadual e federal.

Apesar do Código de Obras tratar o habite-se e a certidão de conclusão como um documento só, para fins de Registro, os cartórios tem solicitado a apresentação do segundo documento de forma individual, sendo ambos expedidos ao contribuinte.

No ato da expedição destes documentos, serão realizadas vistorias, e serão geradas taxas referentes as mesmas, previstas no Código Tributário Municipal, ainda na conclusão, o contribuinte deverá comprovar a arrecadação do ISSQN – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, referente aos serviços tomados na execução das obras, esta arrecadação deve ser comprovada pelas notas fiscais de serviço emitidas para o tomador do serviço.

Não havendo comprovação de recolhimentos através das notas fiscais de serviço emitidos pelos prestadores, o proprietário da obra assume solidariamente pelo imposto, que será calculado por arbitramento com base nos valores referenciados no Código Tributário Municipal.

## **5.2 – Conclusão e habite-se parcial**

Poderão ser concedidos Certificados de Conclusão de Edificação em caráter parcial, se a parte concluída atender para o uso a que se destina, sendo que o habite-se parcial não substitui o habite-se total, devendo este ser solicitado no termino da obra.

## 6 – REGULARIZAÇÃO DE OBRAS CONSTRUÍDAS SEM ALVARÁ

### 6.1 – É possível regularizar uma obra construída sem alvará?

As edificações irregulares, no todo ou em parte, poderão ser regularizadas e reformadas, desde que atendam ao disposto no Código de Obras e na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal, expedindo-se Alvará de Aprovação e Certificado de Conclusão de Obra - "Habite-se", nas mesmas formas de uma obra nova, entretanto, cabe lembrar que se a obra está em um imóvel fruto de loteamento irregular, a Administração não pode fomentar o crescimento desordenado.

## 7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esperamos que, por mais simplificadas que foram as informações deste documento, que elas tenham lhe auxiliado a obter um norte frente aos seus interesses de realizar obras em seu imóvel.

A administração pública tem uma grande missão que é a de zelar pelo desenvolvimento ordenado do município, e esta tarefa só é possível com a colaboração de todos.

Gostaríamos de agradecer a leitura desta cartilha e pedimos que caso você tenha sugestões, elogios, reclamações ou qualquer outro assunto que julgue relevante, entre em contato no endereço eletrônico:

<https://sistema.ouvidorias.gov.br/publico/PR/CRUZMACHADO/Manifestacao/RegistrarManifestacao>

Ou se preferir, acesse <http://pmcm.pr.gov.br/> e clique em [ouvidoria](#), temos pessoas realmente interessadas em ouvir sua opinião.





### **Mais informações**

Prefeitura Municipal de Cruz Machado-PR

Avenida Vitória, 251 – Centro

Cruz Machado-PR – 84620-000

[pmcm@pmcm.pr.gov.br](mailto:pmcm@pmcm.pr.gov.br)

(xx) 42 3554-1222