

Monografia

“PERÍCIA DE ENGENHARIA E ELABORAÇÃO DO LAUDO PERICIAL DE REGULARIZAÇÃO DE DIVISAS CONSOLIDADAS NA CIDADE DE BELO HORIZONTE”

Autor: Ilara Rebeca Duran de Melo

Orientador: Prof. Adriano de Paula e Silva

Belo Horizonte
Julho - 2014

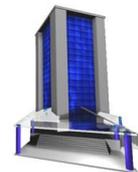


ILARA REBECA DURAN DE MELO

**“PERÍCIA DE ENGENHARIA E ELABORAÇÃO DO LAUDO PERICIAL DE
REGULARIZAÇÃO DE DIVISAS CONSOLIDADAS NA CIDADE DE BELO
HORIZONTE”**

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Construção Civil
da Escola de Engenharia UFMG, como requisito a conclusão do curso.

Belo Horizonte
Escola de Engenharia da UFMG
2014

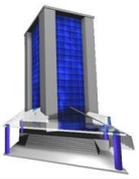


À todos que tenham interesse na elaboração de laudos Periciais e Regularização de edificações na cidade de Belo Horizonte.



AGRADECIMENTOS

A minha família pelo apoio, carinho e dedicação.



RESUMO

O presente trabalho tem por finalidade realizar uma pesquisa a fim de deixar registrado legislações, portarias, fatos e modelos que venham colaborar para a elaboração de laudos periciais a fim de justificar e auxiliar na resolução de invasão de divisas na cidade de Belo Horizonte.

Para auxiliar os profissionais na elaboração do laudo pericial, esse trabalho irá abordar sobre as Leis e Portarias pertinentes, na tentativa de fornecer subsídio aos peritos. E também, apresentar parâmetros para possibilitar a correta elaboração do parecer técnico, buscando descrever o passo-a-passo com tudo o que deve conter um laudo.

Por fim, este trabalho irá apontar a importância da elaboração do laudo pericial através da legislação, e também sobre a importância dos profissionais competentes em exercer essa função técnica e apresentar os laudos a fim de auxiliar os juízes, para comprovar ou não a existência das invasões. Portanto é importante a elaboração deste trabalho para que assim os profissionais possam ter uma fonte de pesquisa quando o assunto for Laudo Pericial de Invasão de Divisas Consolidadas na cidade de Belo Horizonte.



LISTA DE SIGLAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

CC – Código Civil

CP – Cadastro de Plantas

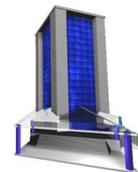
CPC – Código do Processo Civil

CTM - Cadastro Técnico Multifinalitário

IBAPE-MG – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

PBH – Prefeitura Municipal de Belo Horizonte

RT – Responsável Técnico



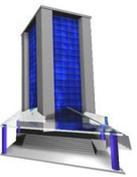
LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Planta Geral da Cidade de Belo Horizonte em 1895	09
Figura 02: Edificação a ser regularizada em estudo – contorno em vermelho	23
Figura 03: Edificação a ser regularizada (contorno vermelho) + vizinhos consolidados (contorno verde)	23
Figura 04: Levantamento fotográfico da edificação	24
Figura 05: Parte do Levantamento da Edificação – Externamente	25
Figura 06: Levantamento Fotográfico da Edificação – Internamente	25
Figura 07: Trecho da Informação Básica – Características geométricas	26
Figura 08: Trecho da Informação Básica – Croqui de Localização do Imóvel	27
Figura 09: Levantamento Topográfico com marcação do lote CP x REAL	28
Figura 10: Levantamento Topográfico + Levantamento Arquitetônico x Lote real +lote CP = Invasão	29
Figura 11: Invasão 1	32
Figura 12: Invasão 2	33



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	9
1.1 Problema	10
1.2 Objetivos	11
1.3 Justificativas	11
1.4 Metodologia.....	12
1.5 Código de Processo Civil	12
2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	13
2.1 Conceito de Lote	13
2.1.1 Conceito de Lote legal	13
2.1.2 Conceito de Lote Real	13
2.2 Legislação Aplicada.....	14
2.3 Demarcação	14
2.4 Avaliação de Benfeitorias e Construções	14
2.5 Leis 7.166 e 7.165.....	15
2.6 Lei 9.074	16
2.7 Profissionais Habilitados para elaborações de Laudos e Perícias	18
2.8 Laudo Pericial.....	19
3. ELABORAÇÃO DO LAUDO PERICIAL.....	20
3.1 Cabeçalho	20
3.2 Objetivo Geral da Perícia	20
3.3 Localização e Descrição Geral	20
3.4 Fontes de Dados Básicos.....	21
3.5 Procedimento diante da legislação	21
3.6 Conclusão	21
4. LAUDO PERICIAL – APLICAÇÃO	22
4.1 Cabeçalho	22
4.2 Objetivo Geral da Perícia	22
4.3 Localização e Descrição Geral	22
4.4 Fontes de Dados.....	23
4.5 Procedimento diante da legislação vigente	30
4.6 Conclusão	
5 CONCLUSÃO	35
6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	36
7 ANEXOS.....	38



1. INTRODUÇÃO

Belo Horizonte foi construída entre 1894 e 1897 para ser a nova capital de Minas Gerais e o símbolo da civilização e do progresso que a República desejava implantar no país. A cidade deveria ser cosmopolita e racional e contrastar com a antiga capital, Ouro Preto, expressão do passado colonial, imperial, rural e arcaico. Desenhada na prancheta de seus planejadores, entre eles Aarão Reis, foi construída em quatro anos e era apresentada como a prova de que era possível dar um salto no tempo.

Belo Horizonte teve seu processo de urbanização iniciado no final do século XIX, tendo sido aprovada a primeira planta de loteamento em 1895 (Figura 01), por meio da Comissão Construtora da Nova Capital, processo este marcado pela representação de plantas sem sistemas de referência ou elementos geográficos que permitissem prova inequívoca da localização de seus lotes, retratando, desde então, a imprecisão, precariedade e inconsistência de informações.

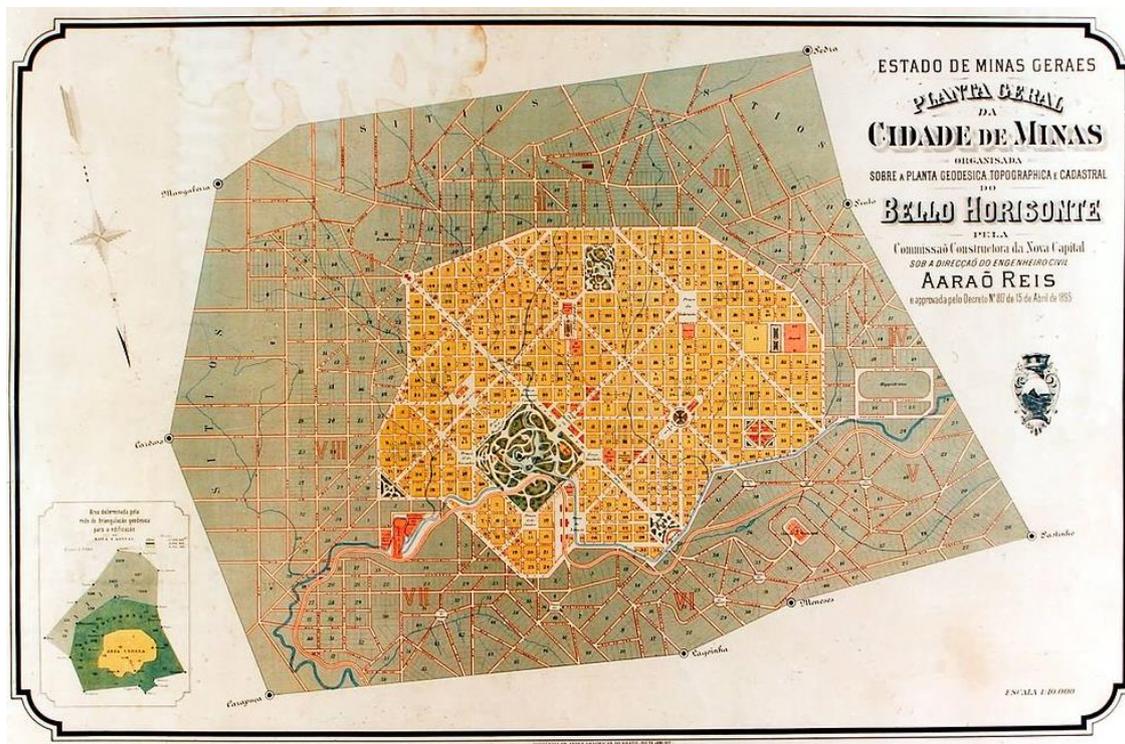


Figura 01: Planta Geral da Cidade de Belo Horizonte em 1895.
 Fonte: Arquivo Público da cidade de Belo Horizonte.



A implantação da cidade de Belo Horizonte, foi feita de maneira desordenada. Com o crescimento da cidade e a vinda dos trabalhadores, a “periferia” como era chamada, foi sendo ocupada por esses trabalhadores e suas famílias sem muito critério. Uma vez que no “traçado” da cidade criado por Aarão Reis, o custo era muito alto.

A demarcação dos lotes foi feita de maneira errada, e assim cada vez mais o problema se agravou, pois a partir do primeiro lote lançado errado no quarteirão os outros também foram demarcados errados.

O parcelamento do solo, utilizado na promoção e organização territorial dos municípios brasileiros, é regido pela Lei Federal 6766/1979 e suas alterações posteriores.

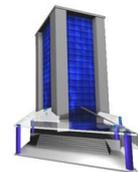
O que podemos notar é uma grande diferença entre CP (Cadastro de Plantas da Prefeitura de Belo Horizonte-PBH) e o “Real”, que é a medida existente do lote.

O Ministério das Cidades, por meio da Portaria nº 511, de 07 de dezembro de 2009, recomenda a implementação, pelos municípios brasileiros, do Cadastro Técnico Multifinalitário – CTM. Este cadastro propõe um sistema de registro dos elementos espaciais que represente, dentre outros aspectos, a estrutura urbana, com potencial para fornecer, de forma ágil e diversa, dados georreferenciados para diferentes funções, possibilitando cadastros temáticos, de forma a abranger todas as visões de uma cidade inserida numa região metropolitana, como Belo Horizonte.

Esse trabalho irá mostrar um exemplo dessa situação na cidade, e como, baseado na legislação vigente, é possível resolver esse problema.

1.1 Problema

Buscará responder com este trabalho as seguintes questões: Como elaborar e estruturar laudos periciais de Regularização de Invasões de divisas, e quais são as soluções possíveis.



1.2 Objetivos

Objetivo Geral deste trabalho é elaborar, esclarecer e organizar as informações para a prática da elaboração de laudo pericial de Regularização de partes de lotes invadidos.

Já os objetivos específicos serão: relacionar as portarias, leis e posicionamento judiciais que darão a direção para a elaboração de laudos periciais de regularização; preparar quesitos adequados; elaborar um roteiro para o desenvolvimento e apresentação do Laudo Pericial de Regularização.

As perícias estão regulamentadas pelas normalizações recomendadas pelo IBAPE e ABNT, que apresentam diretrizes básicas, conceitos, terminologias convenções, critérios e procedimentos de responsabilidade dos profissionais legalmente habilitados.

Considerando, porém a dinâmica da atividade pericial, cuja evolução tem acompanhado o ritmo do mundo moderno, é importante destacar que as normas técnicas nem sempre contemplam todas as informações sobre a perícia. É recomendável a constante atualização profissional por meio da participação em grupos de estudos e revisões de normas, bem como dos acompanhamentos das monografias, artigos técnicos, livros e demais conhecimentos da matéria.

1.3 Justificativas

Para que o juiz possa dar a sua sentença é necessário que ele possua um parecer técnico especializado que é dado pelo Profissional Habilitado através do laudo pericial. Para a elaboração de uma perícia é necessário um alto grau de conhecimento da matéria pelo profissional que irá elaborá-lo. Assim entende-se a importância deste projeto de pesquisa que terá por finalidade abordar questões que possam auxiliar os profissionais na elaboração dos laudos periciais.



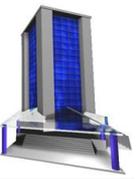
1.4 Metodologia

O procedimento metodológico adotado para o trabalho será o do tipo pesquisa descritivo-exploratória. Como procedimento técnico, será feito o levantamento bibliográfico e documental, onde será analisada a Legislação existente aplicável à Regulação Urbana na Cidade de Belo Horizonte, assim como os laudos já elaborados. Depois dessa pesquisa pretende-se ao final criar um programa estruturado a fim de definir direções para a elaboração de laudos periciais envolvendo a Regularização de divisas em Belo Horizonte.

1.5 Código de Processo Civil

A atividade pericial está regulamentada em farta legislação e jurisprudência, destacando-se o que preconiza a lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, instituiu o Código de Processo Civil Brasileiro.

Segundo (Gomide, Tito. p.49) Abordando com bastante profundidade os requisitos para o bom desenvolvimento da prova pericial, o Código de Processo Civil (CPC) é “a bíblia” dos profissionais de perícia judicial. Os artigos abrangem a maioria dos passos necessários para a realização da perícia, desde a qualificação profissional exigida do perito até o pagamento final dos honorários.



2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1 Conceito de Lote

Segundo o glossário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte (Lei nº 7.166 de 27 de agosto de 1996, alterada recentemente pela Lei 9.959, de 20 de julho de 2010), lote é "... porção do terreno parcelado, com frente para logradouro público e destinado a receber edificação".

2.1.1 Conceito de Lote legal

Segundo o glossário da Lei de Parcelamento, Lote legal é uma unidade codificada, inserido em um quarteirão codificado, inserido nos limites de um único bairro cartorial, ao qual é atribuído um número de planta de parcelamento do solo (CP), destinado a receber edificação, confrontado com logradouros públicos oficiais, ainda que não implantados.

2.1.2 Conceito de Lote Real

Segundo o glossário da Lei de Parcelamento, o lote real é uma unidade territorial codificada (CTM), inserida em uma quadra codificada (CTM), podendo estar representado ou não em uma planta particular de loteamento, nos limites de um ou mais bairros cartoriais ou populares, podendo estar vago ou edificado, confrontado por logradouros públicos (oficiais, não oficiais, implantados ou não) podendo ser acessado por área pública ou de terceiros.



2.2 Legislação Aplicada

As Leis que norteiam nosso estudo são as Leis 7.166/96 (Plano Diretor Municipal), 7.165/96 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) e a Lei 9.074/2005 (Regularização de parcelamentos do solo e edificações do município de Belo Horizonte), e suas alterações que serão destacadas a seguir. E também os Códigos de Posturas e obras do Município de Belo Horizonte.

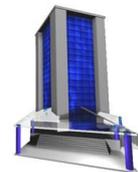
2.3 Demarcação

A Demarcação surge, quando existem divergências nos limites físicos que constituem as divisas do imóvel. Essa ação possui rito próprio no CPC – um agrimensor e dois arbitradores. Inicia-se com a execução de um levantamento planialtimétrico da área, em seguida determina-se a linha demarcada retornando ao agrimensor para seu lançamento com o uso da Informação básica fornecida pela própria PBH.

A divergência é conferida pelo examinador instituído pela prefeitura durante o processo normal de Aprovação/Regularização do imóvel junto à Secretária de Regulação Urbana, através da sobreposição de dados. O problema é que nem sempre esses dados são verídicos. Caso o RT do levantamento apresentado não concorde com o examinador, cabe a ele provar através do levantamento planialtimétrico, e documentos a locação real do lote.

2.4 Avaliação de Benfeitorias e Construções

Entende-se como benfeitoria, qualquer melhoramento, incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano. Como por exemplo, em edificações em geral e obras de infraestrutura.



Para uma avaliação bem feita, deve-se conhecer o tipo de edificação ou obra existente, suas características arquitetônicas e de acabamento, bem como sua destinação (comercial, residencial, etc.).

2.5 Leis 7.166 e 7.165

Segundo Cota (2008), as Leis 7.165/96 e 7.166/96, Plano Diretor Municipal e Lei de Uso e Ocupação do Solo, respectivamente, foram responsáveis por uma mudança na lógica do ordenamento e de ocupação do espaço urbano. Eram objetivos destas duas leis:

- promover a desconcentração urbana e garantir multiplicidade das atividades urbanas no território através do estímulo ao surgimento e fortalecimento de centros fora da Área Central e à sua articulação, de modo a romper com a problemática organização radioconcêntrica;

- separar parâmetros relativos à ocupação daqueles associados ao uso do solo urbano;

- estabelecer parâmetros urbanísticos de ocupação, considerando as condições de adensamento de cada área, em especial as condições de acessibilidade e a disponibilidade de infra-estrutura, além dos condicionantes ambientais e de produção histórica e paisagística. (COTA, 2008, p. 208).

A Lei 7.166, de 27 de agosto de 1996, trata da Lei de Uso e Ocupação do Solo aprovada em 1996, alterada pela Lei 8.137, de 2000, e recentemente alterada pela Lei 9.959, de 20 de julho de 2010. A publicação da Lei 7.166/96 foi um reflexo dos princípios da política urbana da Constituição Federal de 1988.

Cota (2002) afirma, que anteriormente à aprovação da Lei, aconteceu um boom de aprovações de projetos na Prefeitura de Belo Horizonte, o que refletiu uma reação defensiva com relação aos novos parâmetros estipulados pela lei. Os empreendedores imobiliários se anteciparam à publicação da lei para garantir os benefícios estipulados pela legislação anterior.

Isso sempre ocorre, pois cada lei nova, as restrições construtivas aumentam.



2.6 Lei 9.074

A Lei 9.074, de 25 de Janeiro de 2005 trata da Lei de Regularização de Parcelamentos do Solo e Edificações do Município de Belo Horizonte. A Lei 9074, de 2005, também chamada da Lei da Anistia, flexibiliza a aplicação de parâmetros urbanísticos municipais. A norma funciona para parcelamentos do solo e edificações comprovadamente construídos anteriormente à vigência da lei, ou seja, 18 de janeiro de 2005. Teve suas alterações para junho de 2009 e agora recentemente para janeiro de 2014.

Nos casos de regularização do parcelamento do solo, mediante avaliação do Poder Executivo e aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana, é possível a consideração de parâmetros diferenciados dos fixados pela legislação urbana, desde que devidamente avaliados quanto a acessibilidade, disponibilidade de equipamento público e infraestrutura da região.

A diferença de até 5% entre o lote real o Cadastro de Planta (CP) será tolerada conforme registros nos termos do art. 500, §1º, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que contém o Código Civil.

CC - Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002

Institui o Código Civil

Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 1º Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.

§ 2º Se em vez de falta houver excesso, e o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a medida exata da área vendida, caberá ao comprador, à sua escolha, completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.



Para a regularização, a lei fixa, em seu artigo 14, que não é passível de regularização a edificação que:

I - esteja implantada em área de risco, em área considerada non aedificandae, em área pública, inclusive a destinada a implantação de sistema viário ou em área de projeto viário prioritário, nos termos da legislação urbanística;

II - esteja sub judice em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares.

A aplicação da lei é feita por meio de dois procedimentos: 1º) Programa de Regularização de Edificações de Caráter Social e 2º) Regularização onerosa, com solicitação do proprietário.

As irregularidades passíveis de regularização, ou seja, que infligem apenas parâmetros urbanísticos municipais, são motivos de multa. Com isso, é concedido o alvará de ocupação (Baixa e Habite-se). Importante observar que os processos de edificação só podem ser efetivamente regularizados se o parcelamento do solo for aprovado. No caso do parcelamento do solo, as irregularidades não são passíveis de multa.

No artigo 16 da seção II, a lei trata das discrepâncias entre o parcelamento aprovado e a implantação do terreno no local. Segundo o artigo, poderão existir divergências e os parâmetros urbanísticos devem ser considerados da seguinte forma:

- Poderão ser aceitas divergências entre as dimensões do lote, do conjunto de lotes ou do terreno constante da planta de aprovação do parcelamento em relação ao levantamento topográfico, respeitadas as dimensões do logradouro público.

§ 1º - Na ocorrência do disposto no caput deste artigo, para os efeitos da aplicação dos parâmetros definidos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, considerar-se-á o seguinte:

I - as dimensões apuradas no levantamento topográfico da situação existente, para o caso em que estas sejam menores que as constantes da planta de parcelamento aprovada, conforme Cadastro de Plantas - CP;

II - as dimensões constantes da planta de parcelamento aprovada, conforme Cadastro de Plantas - CP -, no caso em que estas sejam menores que as dimensões apuradas no levantamento topográfico da



situação

existente.

§ 2º - Para o cálculo do potencial construtivo e da área permeável definida pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo vigente, na hipótese descrita no inciso I do § 1º deste artigo prevalecerá a área constante da planta de parcelamento aprovada, conforme Cadastro de Plantas - CP.

§ 3º - Para fins do disposto no inciso I do § 1º deste artigo, os terrenos ou lotes adjacentes devem ser regularmente aprovados e apresentar as divisas consolidadas.

§ 4º - A aprovação de projeto nas condições expressas no caput deste artigo dependerá da prévia apresentação, pelo proprietário do lote ou do conjunto de lotes, de declaração que isente o Executivo de responsabilidade perante terceiros. (LEI 9725/2009 - ARTIGO 16)

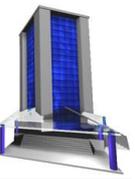
A Lei ainda cita que as regras são válidas para áreas consolidadas, ou seja, para lotes em que os vizinhos já possuam suas divisas definidas (São as chamadas “Fronteiras Consolidadas”). Ainda, para reafirmar a imparcialidade da Prefeitura de Belo Horizonte perante a implantação e divisas do lote, é exigido um termo de responsabilidade que isente a Prefeitura de responsabilidades perante terceiros. Também nesse intuito, o artigo 17 cita:

“a aprovação do projeto de construção não significa o reconhecimento de legitimidade dos direitos de posse, domínio ou quaisquer outros sobre o lote ou conjunto de lotes, nem a regularidade do uso da edificação”. (LEI 9725/2009 - ARTIGO 16)

A não necessidade de reaprovação do lote que possui um conflito entre o parcelamento aprovado e o CP, regra de leis anteriores, foi um avanço dessa lei, uma vez que o CP, na maioria dos casos, não representa a realidade do local.

2.7 Profissionais Habilitados para elaborações de Laudos e Perícias

Perícias de Engenharia e Avaliações são atribuições exclusivas dos profissionais registrados nos conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, lei federal 5194/66 e resoluções nº 218 de 29/06/73 e nº 345 de



27/07/90, que inclusive alertam que serão nulas as perícias feitas por pessoas físicas ou jurídicas sem atribuições.

2.8 Laudo Pericial

Segundo Guimarães (2006, p.388) “laudo é um relatório ou parecer, por escrito com as conclusões dos peritos ou arbitradores, sobre matéria técnica ou exames sobre os quais foram chamados a opinar.” Assim o Laudo Pericial é um parecer técnico que apresenta o resultado de avaliação de uma determinada situação, sendo assim o resultado de uma perícia.

O perito tem por obrigação falar somente sobre os efeitos técnicos e científicos, ele deve trazer a opinião e os esclarecimentos conclusivos ao juiz. A perícia tem por objetivo convencer o juiz apenas por meio de argumentações técnicas. O perito deve documentar, de forma mais objetiva e clara possível, com base nos fatos nos quais pretende desenvolver a argumentação e expor suas conclusões.



3. ELABORAÇÃO DO LAUDO PERICIAL

Para a elaboração deste tópico reportou as aulas ministradas na Universidade Federal de Minas Gerais, do material didático utilizado no Curso de Especialização em Construção Civil e análise de diversos outros laudos a fim de elaborar um passo-a-passo da perícia técnica envolvendo a regularização de divisas consolidadas na cidade de Belo Horizonte, com o intuito de auxiliar profissionais da área.

Diante de tudo que já foi descrito a seguir será apresentado o que deve conter em um laudo técnico de forma a descrever o que deverá ter cada tópico e o que deverá ser analisado em cada item.

3.1 Cabeçalho

Neste item deverá conter os seguintes dados abaixo:

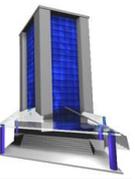
- Identificação do proprietário;
- Identificação do Profissional Habilitado;
- Identificação do Local.

3.2 Objetivo Geral da Perícia

No campo objetivo deverá levantar e apurar todos os quesitos que serão analisados na perícia técnica que será realizada no local.

3.3 Localização e Descrição Geral

Neste campo deverá apresentar a localização do imóvel em questão juntamente com uma descrição geral relatando o tipo de edificação e os vizinhos que já estão consolidados.



3.4 Fontes de Dados Básicos

Neste tópico o profissional deverá descrever os meios que serão utilizados e uma pré-análise de cada item que será abordado para que assim possa chegar a uma conclusão. Como por exemplo, os seguintes itens listados abaixo:

- Projeto arquitetônico;
- Inspeções, medições e levantamento fotográfico;
- Informação Básica;
- Levantamento Topográfico;
- Outros documentos que o profissional achar pertinente.

3.5 Procedimento diante da legislação vigente

Neste item deverá descrever qual foi o procedimento adotado para sanar assim o “problema” diante da legislação vigente no município. O procedimento deverá ser descrito de forma detalhada e clara, a fim de não deixar duvida alguma.

3.6 Conclusão

Por fim este tópico irá descrever qual foi a solução tomada a fim de solucionar a invasão de divisas na cidade de Belo Horizonte.



4. LAUDO PERICIAL – APLICAÇÃO

Diante do modelo de laudo que foi apresentado no item anterior, a seguir será apresentado um caso real na cidade de Belo Horizonte com relação à situação de invasão de divisas - desconformidade do lote real x lote CP e a solução que foi tomada.

4.1 Cabeçalho

- Proprietário: Cleber Andrade
- Profissional Habilitado: Ilara Rebeca Duran de Melo – A38780-0 / MG
- Local: Rua Ana Ferreira Silva, nº91 – Paquetá – Belo Horizonte / MG

4.2 Objetivo Geral da Perícia

O objetivo geral desta perícia técnica registrada no presente laudo tem por finalidade a verificação da desconformidade do lote CP x lote REAL e a possível regularização diante da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte a fim de conseguir o Alvará de Ocupação (Baixa e Habite-se).

4.3 Localização e Descrição Geral

O imóvel em questão está localizado no município de Belo Horizonte, na região da Pampulha, mais precisamente no bairro Paquetá, na Rua Ana Ferreira Silva, nº91. (Figura 02)

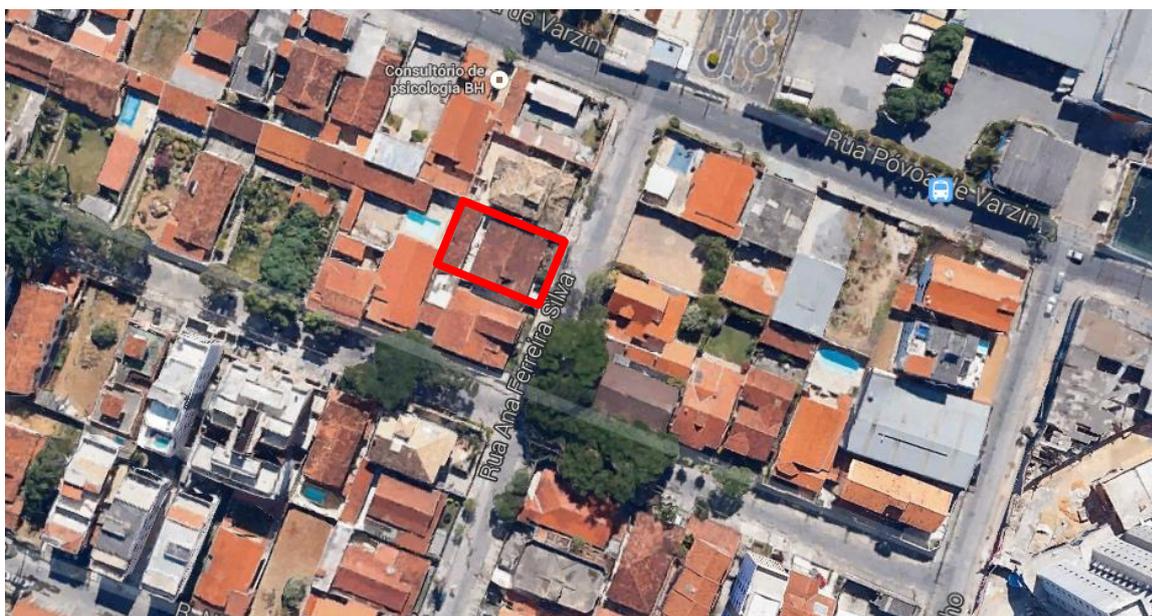
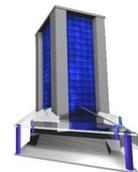


Figura 02: Edificação a ser regularizada em estudo – contorno em vermelho
Fonte: Google Maps – adaptado por Ilara Rebeca Duran de Melo

De acordo com visita ao local e com a imagem do Google que será apresentada a seguir é possível afirmar que o limite deste lote está consolidado, ou seja, já existem edificações construídas, as edificações existentes são todas residências unifamiliares. (Figura 03)

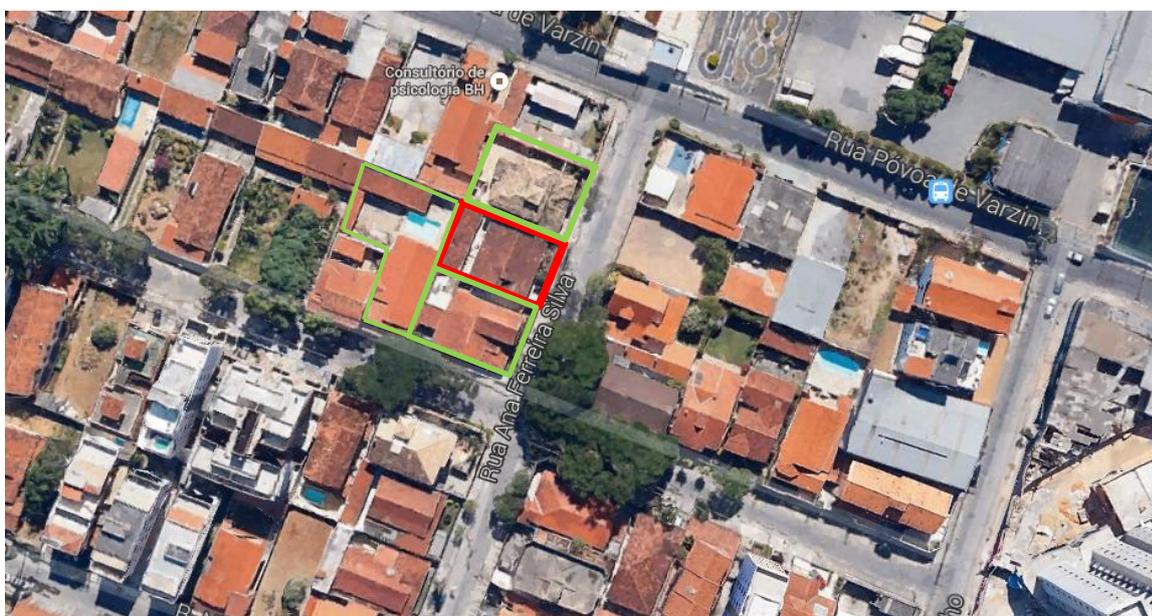


Figura 03: Edificação a ser regularizada (contorno vermelho) + vizinhos consolidados (contorno verde)
Fonte: Google Maps – adaptado por Ilara Rebeca Duran de Melo



A confirmação da fronteira consolidada é importante, pois é a única maneira de regularizar esta divergência entre tamanho REAL e CP do lote, pois se houvesse um lote que fizesse divisa com o lote em questão que fosse “vago”, não teria outra maneira de se regularizar a não ser através da demolição da invasão.

A edificação é uma residência unifamiliar de apenas um pavimento e foi construída por volta dos anos 80. (Figura 04)

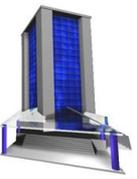


Figura 04: Levantamento fotográfico da edificação.
Fonte: Arquivo pessoal – Ilara Rebeca Duran de Melo

4.4 Fontes de Dados Básicos

Para a elaboração deste laudo pericial foi preciso realizar o levantamento de algumas informações na qual será descrita abaixo:

- **Projeto Arquitetônico** – O proprietário da edificação apresentou um projeto arquitetônico que o mesmo possuía da construção do imóvel, porém o mesmo não foi aprovado na época pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, o que tornava a construção irregular.
- **Inspeções, medições e levantamentos fotográficos** – Em seguida uma visita ao local foi realizada para que assim fosse feito um levantamento arquitetônico total na edificação. Durante a visita foi realizado o levantamento da parte que existia no projeto e da parte



posterior ao projeto (Anexo I), onde mediu-se toda a edificação e posteriormente foi feito um levantamento fotográfico. (Figura 05 e 06)

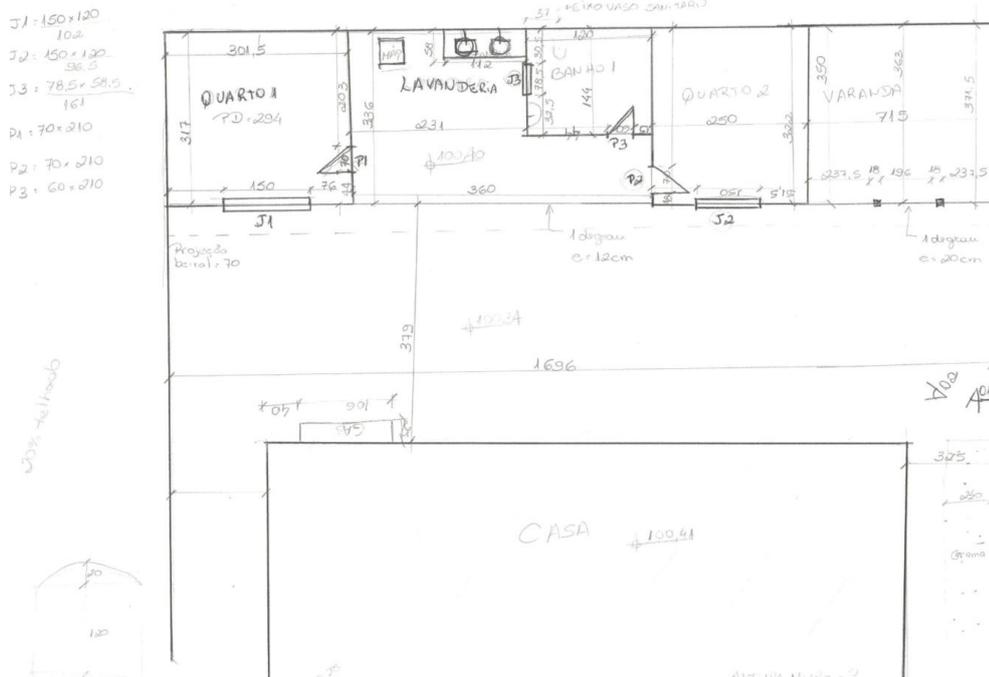


Figura 05: Parte do Levantamento da Edificação - Externamente.
 Fonte: Arquivo pessoal – Ilara Rebeca Duran de Melo



Figura 06: Levantamento Fotográfico da Edificação - Internamente.
 Fonte: Arquivo pessoal – Ilara Rebeca Duran de Melo



- **Informação Básica** – É um documento que possui as informações urbanísticas do lote, como por exemplo, o zoneamento, ADE's, características das vias, características geométricas do lote e outras. Este documento tem por finalidade auxiliar a elaboração do projeto de edificações (Figura 07 e 08) e é solicitado pela internet gratuitamente através do site <http://siurbe.pbh.gov.br>. (Anexo II)

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS, CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA E PERMISSIVIDADE DE USO				
Área do lote:		360 m ²		
FRENTES	1	Dimensão:	Nome do logradouro:	Código do Logradouro:
		15 m	RUA ANA FERREIRA SILVA	114985
		Classificação Viária:	Permissividade de Uso:	Largura da via:
		LOCAL	VR - Vias Preferencialmente Residenciais	10m <= LARGURA DA VIA < 15m
DIVISAS	DIMENSÃO		CONFRONTANTE	
			LOTE	QUARTEIRÃO
			OUTROS	
	1	24 m	001	029
2	24 m	003	029	
3	15 m	039A	029	

Figura 07: Trecho da Informação Básica – Características geométricas.
 Fonte: <http://portal5.pbh.gov.br/plantacp-img/240003M.pdf> – Acessado em 10 de julho de 2014.

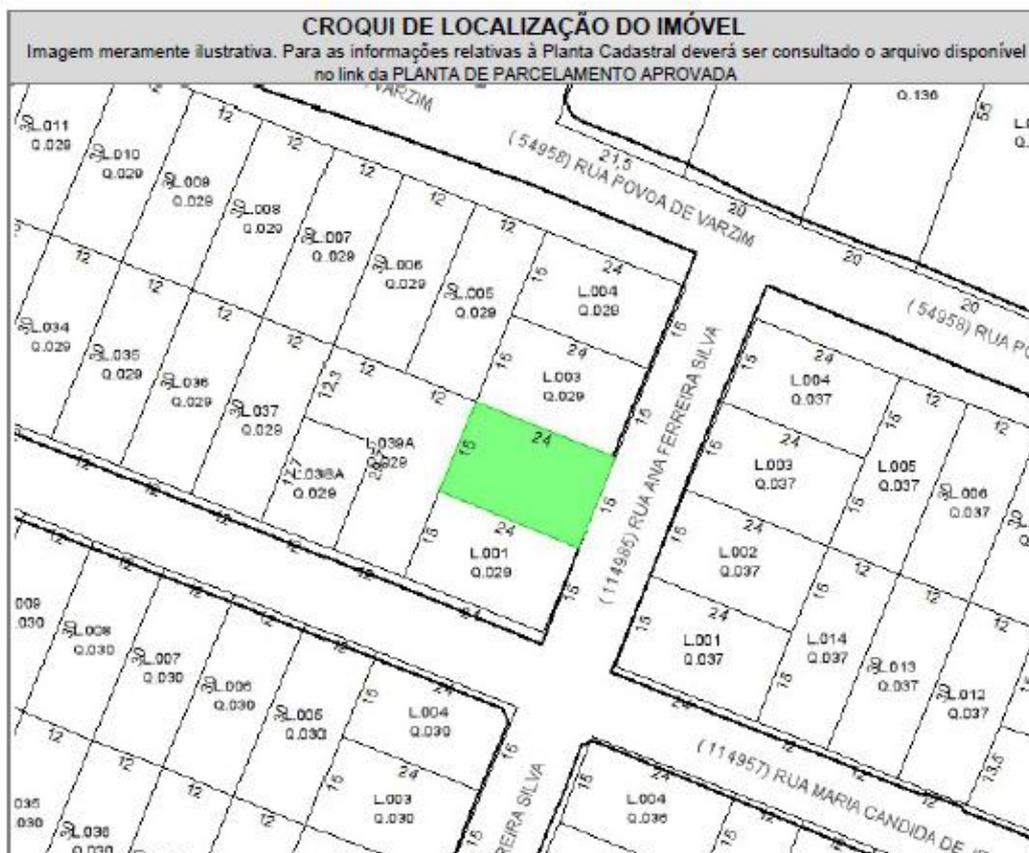
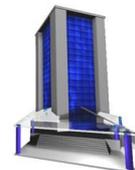


Figura 08: Trecho da Informação Básica – Croqui de Localização do Imóvel.
 Fonte: <http://portal5.pbh.gov.br/plantacp-img/240003M.pdf> – Acessado em 10 de julho de 2014.

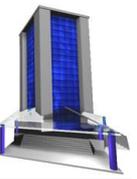
- **Levantamento topográfico** – Para averiguar as dimensões do lote precisamente foi solicitado um levantamento topográfico no qual constam as dimensões reais do lote. Através deste levantamento juntamente com a Informação Básica poderá fazer uma sobreposição daquele que é o lote real e daquele que é o lote conforme CP. (Anexo III) De acordo com este levantamento percebe-se a divergência que existe entre o lote CP x lote real. O lote CP possui as seguintes dimensões 15m x 24m x 15m x 24m, já o lote real possui 17,04m x 23,66m x 17,15m x 23,93m como se pode observar na figura 09.



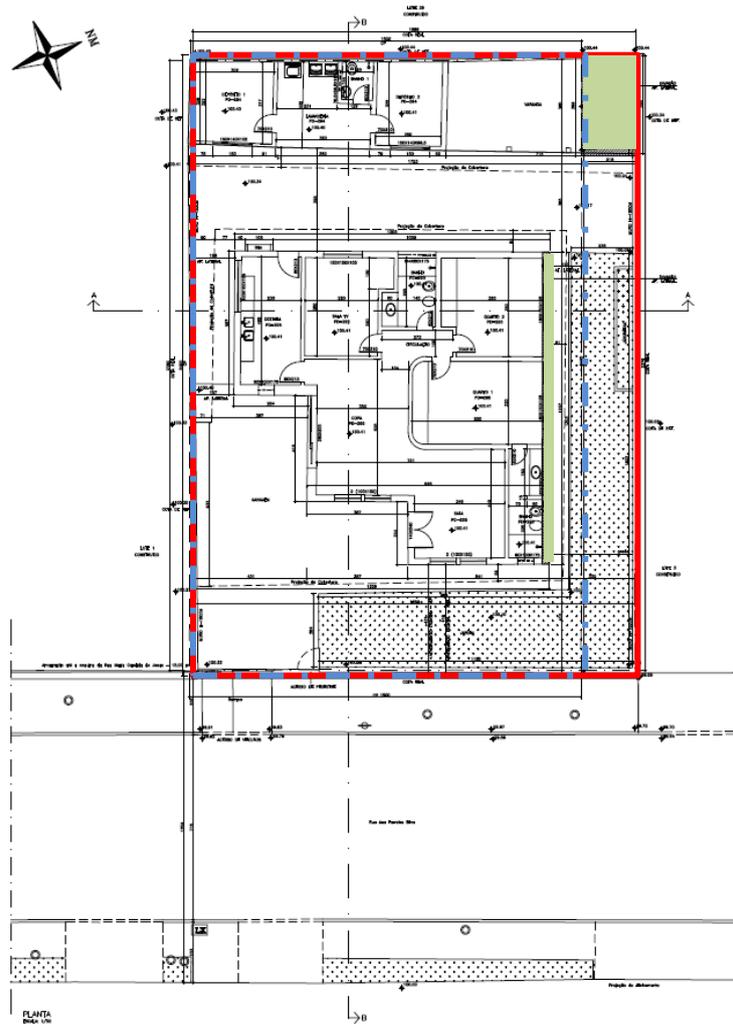
LEGENDA:

- - - - - Lote conforme CP.
- Lote Real.

Figura 09: Levantamento Topográfico com marcação do lote CP x REAL.
Fonte: Geoline – Adaptado por Ilara Rebeca Duran de Melo



- Levantamento Topográfico + Levantamento Arquitetônico** – Diante de todas as informações colhidas anteriormente o desenho da casa foi elaborado de forma a averiguar as possíveis invasões que havia da edificação com relação ao lote CP x lote REAL. (Figura 10)



LEGENDA:

- - - Lote conforme CP.
- Lote Real.
- Área de invasão com relação a CP.

Figura 10: Levantamento Topográfico + Levantamento Arquitetônico x Lote real +lote CP = Invasão

Fonte Ilara Rebeca Duran de Melo



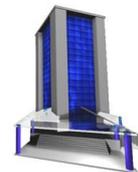
4.5 Procedimento diante da legislação vigente

A edificação em estudo era uma construção irregular e que foi construída antes de janeiro de 2014. Sendo assim diante da PBH abriu-se um processo do tipo “Regularização Onerosa pela Lei 9.074/2005”, a fim de regularizar a edificação e o proprietário Sr. Cleber ter então sua edificação regularizada e ter o documento de Baixa - Habite-se.

Para a abertura deste processo foi necessário apresentar e protocolar os seguintes documentos:

- **Formulário Caracterização da Edificação para Licenciamento / Regularização – (Anexo IV);**
- **Formulário Termo de Compromisso do Proprietário – (Anexo V);**
- **Formulário Termo Unificado de Compromisso dos Responsáveis Técnicos – (Anexo VI);**
- **Informação Básica do Lote – (Anexo II)**
- **Cópia da Guia do IPTU;**
- **Vias do Projeto do Levantamento Completo – O projeto arquitetônico completo é composto de planta de situação, planta dos pavimentos, planta de cobertura, cortes, fachadas e gradil. (Anexo VII);**
- **Polígonos das Áreas Construídas e das Invasões – (Anexo VIII);**
- **Planilha de Cálculo das áreas construídas e permeável - (Anexo IX);**
- **Certidão de Feitos Ajuizados expedida há no máximo 30 (trinta) dias – Fornecida pelo Fórum – (Anexo X);**
- **Formulário Comprovante que ateste a conclusão da Edificação até 17 de janeiro de 2014 –(Anexo XI);**
- **Taxas – comprovação de recolhimento dos preços públicos referente a exame de projeto, vistoria de levantamento, análise técnica-administrativa relativa concessão de baixa construção e certidão de construção.**

Após protocolar toda a documentação, é gerado um número de processo e protocolo que pode ser acessada todas as informações relativas ao processo



através do site: www.pbh.gov.br/siasp_ru. Feito isso o processo passa por uma análise com a finalidade de verificar se tudo que é exigido estava correto. O nome dado a esse processo dentro da Prefeitura é Análise Documental.

Depois uma vistoria ocorreu no local com o técnico contratado da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, para verificar se o projeto arquitetônico apresentado estava de acordo com o local. Feita a vistoria o projeto arquitetônico é encaminhado para outro profissional habilitado contratado pela PBH para analisar o projeto. Então foi agendada uma Entrevista entre o técnico e o RT do levantamento. Onde foram solicitados ajustes nos desenhos e até maiores informações sobre a edificação. Essas “correções ou complementações” deveriam ser feitas e assinadas novamente pelo proprietário e RT e protocolada novamente no BH Resolve, juntamente com o pagamento da nova taxa de exame de projeto. Para assim o projeto então finalmente ser aprovado.

Feita à análise foi detectado que havia a desconformidade do lote CP com o REAL, para efeito de afastamentos laterais e cálculos de invasões deve-se sempre considerar o pior caso, que no projeto em questão deveria levar em consideração então a CP. Conforme se pode ver na Figura 10 a construção em questão apresenta dois volumes de invasões, estes aparecem na cor verde. O primeiro volume (Figura 11) não respeitou o afastamento lateral que é o de 1,50m a partir da CP e nem colocou totalmente na divisa o que acabou gerando um trecho de 0,27m ao longo da edificação que é considerada como invasão e a mesma deverá ser regularizada. Tem-se então um volume de invasão no valor de 13,52m³.

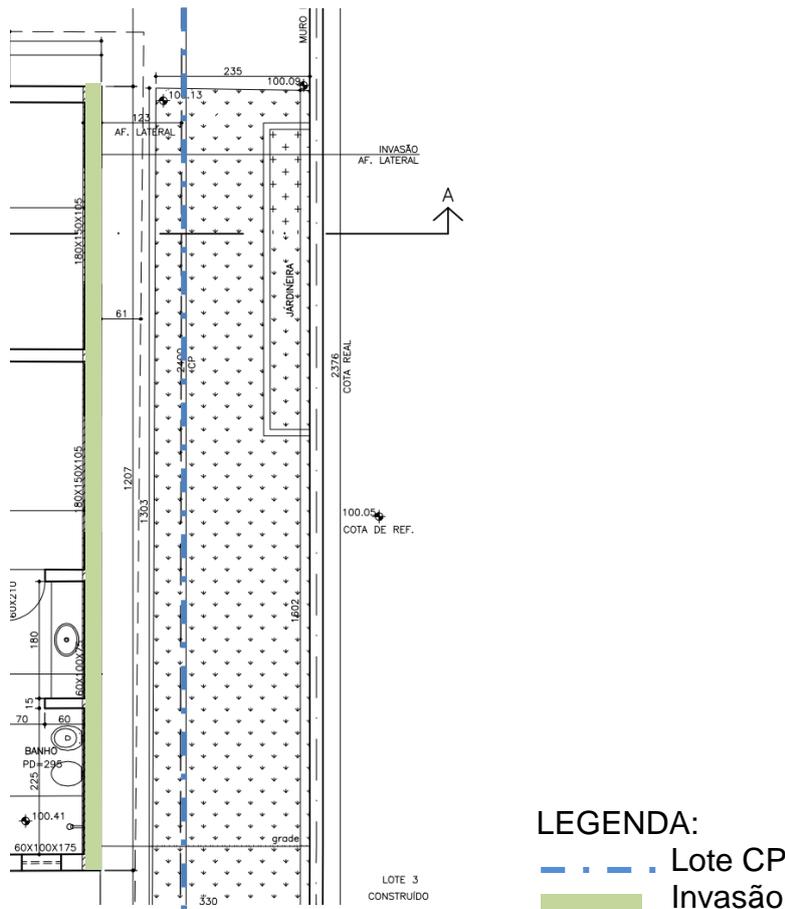


Figura 11: Invasão 1
 Fonte Ilara Rebeca Duran de Melo

Já segundo volume (Figura 12) encontra-se fora da área da CP, como a CP neste projeto é o “pior caso” e é ela que deve ser considerada temos então uma área de 23,77m³. Então o volume total de invasão calculado para está edificação é de 37,29m³ como é detalhado no Anexo VIII.



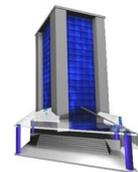
permeável exigida. Outros parâmetros analisados são altura máxima na divisa permitida, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e outros que não serão apresentados nesse laudo, pois a edificação não apresenta tais problemas e pelo foco deste trabalho ser a divergência entre as medidas reais do lote e CP.

4.6 Conclusão

Diante de toda a análise e documentação apresentada conclui-se que a edificação é passível de Regularização deste que seja pago o valor da multa de R\$1.037,11 (hum mil e trinta e sete reais e onze centavos) referente aos 37,29m³ volume invadido. O proprietário não precisou demolir nada, uma vez que suas edificações vizinhas já estão consolidadas.

Então basta o proprietário efetuar o pagamento para que a Baixa da Construção – Habite-se seja concedida. (Anexo XII) Essas multas podem ser parceladas como dívida ativa e somente após o pagamento total será liberada a certidão.

Essa certidão deverá ser averbada em cartório, e altera o documento de Registro de Imóveis, sendo parte integrante do mesmo, e dando aval as medidas tanto do lote quanto das áreas construídas da edificação. O IPTU também é atualizado em função da área construída aprovada. E assim finalmente a construção passa a ser uma edificação regularizada que possui “Habite-se”.



5 CONCLUSÃO

A elaboração deste trabalho buscou apresentar metodologias, sistematização e rotinas a fim de auxiliar os Engenheiros e ou Arquitetos, na elaboração de Laudo Pericial de Regularização de Divisas Consolidadas na Cidade de Belo Horizonte. Procurou-se trazer subsídio a todos àqueles profissionais que vierem a trabalhar na elaboração destes laudos periciais.

Procurou ao longo do trabalho apresentar os conceitos e as legislações na tentativa de sistematizar informações para a prática de elaboração de laudos. Para que assim o profissional possa conhecer um pouco das ações que devem ser tomadas e para que ele perceba a importância do mesmo, buscando sempre os princípios éticos e legais.

Concluem-se então a importância da elaboração dos laudos periciais e a participação dos profissionais, na Justiça. Pois serão estes profissionais que irão auxiliar os juízes, a fim de trazer seus conhecimentos e a utilização correta das normas e práticas, para que assim as decisões judiciais que forem tomadas possam ser as mais justas e corretas possíveis.

Deixa-se então um material que poderá servir de auxílio aos profissionais, para a produção de novos laudos periciais de Regularização de Divisas Consolidadas na Cidade de Belo Horizonte.



6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

_____. Código de Processo Civil e legislação processual em vigor.

_____. Código Civil e legislação civil em vigor.

BELO HORIZONTE. Lei nº. 7.165, 27 de agosto de 1996. **Plano Diretor Municipal**. Disponível em: < <http://www.cmbh.mg.gov.br> > Acesso em 10 de abril de 2014.

BELO HORIZONTE. Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996. **Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano**. Disponível em: < <http://www.cmbh.mg.gov.br> > Acesso em 10 de abril de 2014.

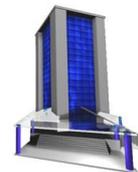
BELO HORIZONTE. Lei nº. 8.137, 21 de dezembro de 2000. **Atualiza a Lei nº. 7166/96 e a Lei 7.165/96**. Disponível em: < <http://www.cmbh.mg.gov.br> > Acesso em 10 de abril de 2014.

BELO HORIZONTE. Lei nº. 8.616, 14 de julho de 2003. **Código de Posturas do Município de Belo Horizonte**. Disponível em: < <http://www.cmbh.mg.gov.br> > Acesso em 10 de abril de 2014.

BELO HORIZONTE. Lei nº. 9.074, 18 de janeiro de 2005. Dispõe sobre a **Regularização de Parcelamentos do Solo e Edificações** e dá outras providências. Disponível em:<<http://www.cmbh.mg.gov.br> > Acesso em 10 de abril de 2014.

BELO HORIZONTE. Lei nº. 9.725, 15 de julho de 2009. **Código de edificações de Belo Horizonte**. Disponível em: <<http://www.cmbh.mg.gov.br> > Acesso em 10 de abril de 2014.

BELO HORIZONTE. Lei nº. 9.959, 20 de julho de 2010. **Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano**. Disponível em: <<http://www.cmbh.mg.gov.br>> Acesso em 10 de abril de 2014.



COTA, Daniela Abritta. **Alterações na ocupação do solo: desconcentração e adensamento.** In: CALDAS, Maria Fernandes; MENDONÇA, Jupira e CARMO, Lélío Nogueira (Coord.). Estudos Urbanos. Belo Horizonte 2008: transformações recentes na estrutura urbana. Prefeitura de Belo Horizonte, 2008. p. 207- 236.

FIKER, José, 1942 – **Avaliação de imóveis: manual de redação de laudos.** São Paulo: Editora Pini, 1989.

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário Técnico Jurídico.** 8. ed. São Paulo: Rideel, 2006.

MAIA NETO Francisco – **Perícias Judiciais de Engenharia.** 5. ed. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2002.

MOREIRA, Alberto Lélío - **Princípio de Engenharia de Avaliações.** São Paulo: Editora Pini, 1994.

SILVA, A. P.; Parisi, C. M. – **Apostila da disciplina Perícias Judiciais de Engenharia - UFMG** - Belo Horizonte, 2007. Disponível em < www.demc.ufmg.br/adriano > Acesso em 15 de junho de 2014.

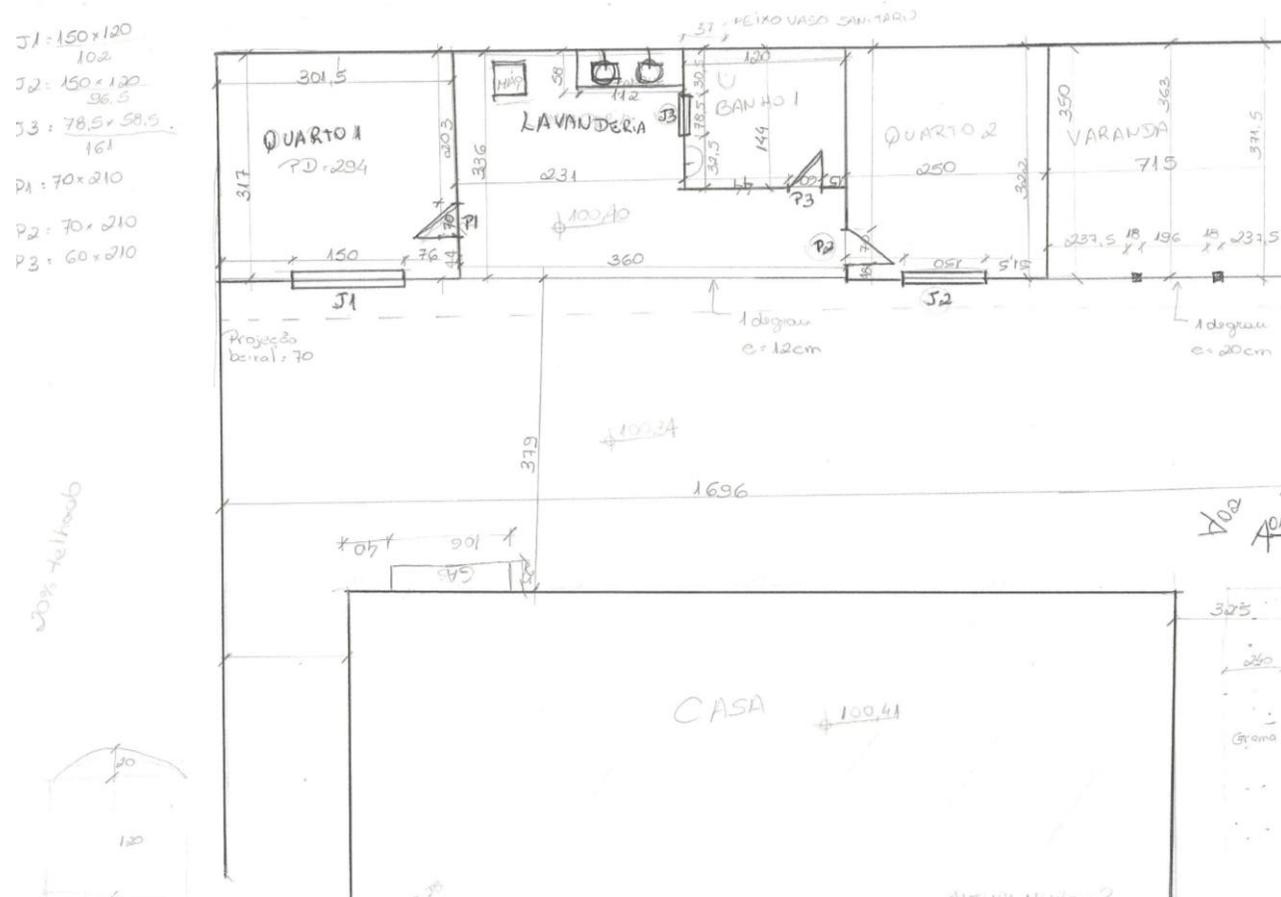
IBAPE - MG Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia MG – **Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia** - Autores diversos, Belo Horizonte, 1998 Disponível em < www.ibape-mg.com.br > Acesso em 15 de fevereiro de 2014.

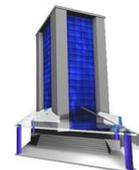
IBAPE - MG Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia MG – **Engenharia de Avaliações** - Autores diversos, São Paulo, 2007.



7 ANEXOS

7.1 ANEXO I – LEVANTAMENTO DA EDIFICAÇÃO



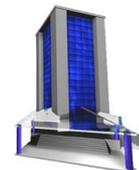


7.2 ANEXO II – INFORMAÇÃO BÁSICA

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE		SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO URBANA	
INFORMAÇÃO BÁSICA PARA EDIFICAÇÕES			FOLHA 1 / 4
Nº da Solicitação: 121462		Data Solicitação: 10/07/2014	
Data de validade: 10/07/2015		Ressalvadas as modificações legais	
Requerente: Ilara R. Duran de Melo			
IDENTIFICAÇÃO DO LOTE			
Índice Cadastral do IPTU: 310.029.002.001-6		Regional: PAMPULHA	
Zona Fiscal: 310	Quarteirão: 029	Lote: 002	
Planta de Parcelamento do Solo (CP): 240003M		Data de aprovação: 17/11/1977	
Cadastro Técnico Municipal (CTM)		Setor: 14	Quadra: 07418
		Lote: 00570	
Bairro Conforme CP: Bairro Paquetá		Bairro Popular: Paquetá	
Localização nas Leis 7.166/96, 8.137/00 e 9.959/10		Anexo: II	Folha(s): 27,20
INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS			
Zoneamento: ZAP - ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL			
Área de Diretrizes Especiais (ADE):		2- ADE DA BACIA DA PAMPULHA	
Área de Especial Interesse Social:		Não	
Lote inserido em Área de Operação Urbana:		Não	
Lote limheiro à Operação Urbana Consorciada:		Não	
Lote atingido por Projeto Viário Prioritário:		Não	
Lote gerador de Transferência do Direito de Construir:		Não	
Lote receptor de Transferência do Direito de Construir:		Não	
Lote passível de Outorga Onerosa do Direito de Construir:		Não	



 PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE		SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO URBANA			
INFORMAÇÃO BÁSICA PARA EDIFICAÇÕES			FOLHA 2 / 4		
Nº da Solicitação: 121462		Data Solicitação: 10/07/2014			
Data de validade: 10/07/2015		Ressalvadas as modificações legais			
Requerente: Ilara R. Duran de Melo					
Informações sobre altura permitida para edificações conforme Portarias do Ministério da Defesa nº 02/ISC4 de 16/02/1981 e nº 256/GC5 de 13/05/2011					
Atenção: Prevalecerá sempre o menor valor para limite de altura, estabelecido nas legislações urbanísticas.					
Sigla da zona de proteção em relação ao aeródromo da Pampulha:					
Distância à referência: 3870,64		Cota altimétrica: 839	Altura máxima: 111,41		
Observação: Alturas diferentes destas somente poderão ser adotadas, desde que pelo Comando Aéreo - COMAR III.					
INFORMAÇÕES DIRETORIA DE PATRIMÔNIO CULTURAL (DIPC)					
Verificar a Informação Básica do Patrimônio Cultural, gerada em conjunto com essa solicitação, e que deverá obrigatoriamente ser anexada a este documento.					
INFORMAÇÕES SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE (SMMA)					
Lote inserido em Área de Preservação Permanente (APP):		Apresentar mapeamento dos corpos hídricos superficiais no lote e seu entorno, ou declaração que ateste a não existência destes num raio de 60m a partir das divisas (Lei Federal 12.651/2012).			
Lote inserido em Unidade de Conservação ou Área de Proteção Ambiental:		Não			
Lote já abrigou atividade sujeita a descomissionamento:		Não			
CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS, CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA E PERMISSIVIDADE DE USO					
Área do lote: 360 m ²					
FRENTES	1	Dimensão: 15 m	Nome do logradouro: RUA ANA FERREIRA SILVA	Código do Logradouro: 114985	
		Classificação Viária: LOCAL	Permissividade de Uso: VR - Vias Preferencialmente Residenciais	Largura da via: 10m <= LARGURA DA VIA < 15m	Largura final da via (conforme projeto viário):
DIVISAS	DIMENSÃO		CONFRONTANTE		
			LOTE	QUARTEIRÃO	OUTROS
	1	24 m	001	029	
2	24 m	003	029		
3	15 m	039A	029		



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE	SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO URBANA	
	INFORMAÇÃO BÁSICA PARA EDIFICAÇÕES	
Nº da Solicitação: 121462	Data Solicitação: 10/07/2014	
Data de validade: 10/07/2015	Ressalvadas as modificações legais	
Requerente: Ilara R. Duran de Melo		

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
 Imagem meramente ilustrativa. Para as informações relativas à Planta Cadastral deverá ser consultado o arquivo disponível no link da PLANTA DE PARCELAMENTO APROVADA



PLANTA DE PARCELAMENTO APROVADA
 Acesso: <http://portal5.pbh.gov.br/plantacp-img/240003M.pdf>

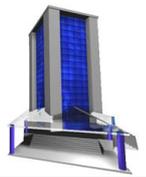


	PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE	SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO URBANA
INFORMAÇÃO BÁSICA PARA EDIFICAÇÕES		FOLHA 4 / 4
Nº da Solicitação: 121462	Data Solicitação: 10/07/2014	
Data de validade: 10/07/2015	Ressalvadas as modificações legais	
Requerente: Ilara R. Duran de Melo		
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES		
Deve-se observar ainda que:		
<ul style="list-style-type: none"> - O Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços - SIURBE, fornece os dados de dimensões de testadas, divisas e área de lotes, extraindo automaticamente os valores, a partir dos vetores dos lotes, quando as mesmas não constam grafadas em planta de parcelamento do solo, portanto, na hipótese de qualquer divergência entre os dados aqui informados e os constantes de documentos já emitidos pela Prefeitura, pode-se solicitar revisão, através de protocolo próprio, na Central de atendimento - BHRESOLVE - Avenida Santos Dumont, 363 - Centro. - Esta informação se destina à elaboração e análise de projeto de edificação, apresentando a consolidação de dados fornecidos pelos órgãos competentes, cabendo-lhes a responsabilidade e precisão de tais dados. - A poda, transplante ou supressão de espécime arbóreo, e demais formas de vegetação, para implantação de edificações, mesmo em área de domínio privado, depende de prévia autorização da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA), conforme Art. 61 do Decreto nº 5.893 de 03 de março de 1988. - Caso o lote esteja a menos de 30m (trinta metros) de curso d'água em leito natural ou a 50m (cinquenta metros) de nascente ou insurgência d'água, deverá ser solicitada, junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA), Diretriz de Ocupação nos termos da Legislação Ambiental em vigor. - Lote de esquina deve manter chanfro de acordo com o parágrafo 9º do Art. 10 da Lei 9.725/09 de 15 de julho de 2009. - Para execução, reforma e manutenção de passeios, observar projeto padrão de calçadas - Deliberação 109/07 do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural Municipal de Belo Horizonte (CDPCM-BH) e Lei nº 8.616/03. - Qualquer intervenção em lote que abrigou atividade de comércio de combustíveis deverá ser precedida de avaliação prévia de parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA). - Deverá ser verificado na planta de parcelamento que aprova o lote, se consta Destinação de Uso, Área de Preservação Permanente (APP) e outras informações referentes ao lote. - Os lotes lindeiros às Operações Urbanas Consorciadas ficam submetidos às normas relativas às mesmas. - Esse documento não substitui as publicações oficiais da Legislação afeta ao tema. 		
ENDEREÇOS IMPORTANTES:		
<ul style="list-style-type: none"> - Link de acesso à página da Regulação Urbana: http://www.pbh.gov.br/regulacaourbana - Link de acesso ao Portal de Serviços da Prefeitura de Belo Horizonte: http://portaldeservicos.pbh.gov.br - Atendimento presencial: BH RESOLVE - Av. Santos Dumont, 363 - 3º andar, Centro - Diretoria de Patrimônio Cultural (DIPC): Rua Professor Estevão Pinto, 601, Bairro Serra. - COMPUR - Conselho Municipal de Política Urbana: Av. Álvares Cabral, 200 - 10º andar, Centro. - COMAM - Conselho Municipal de Meio Ambiente: Av. Afonso Pena, 4000 - 7º andar, Bairro Cruzeiro. 		



7.3 ANEXO III – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO



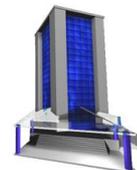


7.4 ANEXO IV – FORMULÁRIO CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO PARA LICENCIAMENTO / REGULARIZAÇÃO

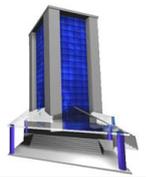
	PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE	CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO PARA LICENCIAMENTO / REGULARIZAÇÃO				
APLICAÇÃO: DADOS INFORMATIVOS SOBRE A MODALIDADE DE APROVAÇÃO DE PROJETO E OS DADOS BÁSICOS DA EDIFICAÇÃO PARA SUBSIDIAR ANÁLISE E DIRECIONAMENTO DO PROCESSO NA SMARU.						
1 IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO						
ENDEREÇO (RUA, AV., PÇA., ETC.)						
NÚMERO OFICIAL (CONSTANTE NA INFORMAÇÃO BÁSICA)		NÚMERO AFIXADO NO LOCAL (NOS CASOS DE REGULARIZAÇÃO)		DENOMINAÇÃO DO BAIRRO		
ZONA FISCAL	QUARTEIRÃO	LOTE(S)				
2 IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO						
NOME				CPF / CNPJ		
REPRESENTANTE LEGAL (NO CASO DE EMPRESA / PROCURADOR / ESPÓLIO)				CPF		
ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO PARA CORRESPONDÊNCIA (RUA, AV., PÇA., ETC.)				Nº	COMPLEMENTO	
BAIRRO	MUNICÍPIO			UF	CEP	
EXISTE MAIS DE UM PROPRIETÁRIO?				TELEFONE(S)		
<input type="checkbox"/> SIM (APRESENTAR O FORMULÁRIO "TERMO DE COMPROMISSO DO PROPRIETÁRIO" ASSINADO POR TODOS OS DEMAIS NO ITEM 3) <input type="checkbox"/> NÃO						
3 IDENTIFICAÇÃO DO SERVIÇO A SER PROTOCOLADO						
<input type="checkbox"/> APROVAÇÃO DE PROJETO DE EDIFICAÇÃO E EMISSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO - INICIAL E MODIFICAÇÕES.						
<input type="checkbox"/> APROVAÇÃO DE PROJETO DE EDIFICAÇÃO E EMISSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO - INICIAL E MODIFICAÇÕES - RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR DE ATÉ 70 m².						
<input type="checkbox"/> APROVAÇÃO DE PROJETO DE EDIFICAÇÃO E EMISSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO - INICIAL E MODIFICAÇÕES - EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL (EHIS).						
<input type="checkbox"/> MODIFICAÇÃO SEM ACRÉSCIMO OU DECRÉSCIMO DE ÁREA BRUTA OU LÍQUIDA (PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO PARA PEQUENAS MODIFICAÇÕES, COMO: LOCAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM, RELOCAÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL, MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO DAS UNIDADES ETC) PARA PROCESSOS EM ANDAMENTO COM ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO VÁLIDO OU COM BAIXA DE CONSTRUÇÃO. NESTE CASO NÃO É NECESSÁRIO PREENCHER O ITEM 4.						
<input type="checkbox"/> REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO PELA LEI VIGENTE.						
<input type="checkbox"/> REGULARIZAÇÃO ONEROSA PELA LEI 9.074 / 2005 DE EDIFICAÇÃO CONCLUÍDA ANTES DE 17 DE JANEIRO DE 2014, PARA IMÓVEL DE VALOR VENAL MAIOR QUE R\$ 50.000,00 CONFORME GUIA DE IPTU DE 2004.						
<input type="checkbox"/> REGULARIZAÇÃO NÃO ONEROSA PELA LEI 9.074 / 2005 DE EDIFICAÇÃO CONCLUÍDA ANTES DE 17 DE JANEIRO DE 2014, PARA PROPRIETÁRIO DESTA ÚNICO IMÓVEL EM BH, COM VALOR VENAL MENOR QUE R\$ 50.000,00, CONFORME GUIA DE IPTU DE 2004, DESDE QUE A ÁREA A SER REGULARIZADA SEJA A MESMA CONSTANTE NA GUIA DE IPTU.						
4 DADOS DA EDIFICAÇÃO A SER APROVADA OU REGULARIZADA						
PREENCHER OS CAMPOS EM ABERTO APENAS PARA UM TIPO DE LICENCIAMENTO / REGULARIZAÇÃO						
	TIPO	ÁREA A EDIFICAR	ÁREA DE LEVANTAMENTO	ÁREA DO ACRÉSCIMO	ÁREA DO DECRÉSCIMO	ÁREA COM BAIXA / ALVARÁ
LICENCIAMENTO	PROJETO INICIAL		■	■	■	■
	PROJETO DE MODIFICAÇÃO SEM ACRÉSCIMO	■	■	■	■	
	PROJETO DE MODIFICAÇÃO COM ACRÉSCIMO	■	■			
	PROJETO DE MODIFICAÇÃO COM DECRÉSCIMO	■	■			
REGULARIZAÇÃO	LEVANTAMENTO TOTAL	■		■	■	■
	LEVANTAMENTO DO ACRÉSCIMO	■		■	■	
	LEVANTAMENTO COM PROJETO DE MODIFICAÇÃO	■				
	LEV. DO ACRÉSCIMO COM PROJETO DE MODIFICAÇÃO	■				

LE - 02100227 - 1

28/05/2014 - GEORG



5 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES			
5.1 TRATA-SE DE EMPREENDIMENTO DE IMPACTO? <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO		5.2 TRATA-SE DE PARCELAMENTO DO SOLO VINCULADO? <input type="checkbox"/> SIM - N.º DO PROCESSO: _____ <input type="checkbox"/> NÃO	
5.3 TRATA-SE DE REGULARIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTO QUE ABRIGA MATERIAIS PERIGOSOS (COMBUSTÍVEIS E EXPLOSIVOS)? <input type="checkbox"/> NÃO <input type="checkbox"/> SIM - POSSUI ALVARÁ? <input type="checkbox"/> SIM - N.º DO ALVARÁ: _____ (ANEXAR CÓPIA DO ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO) <input type="checkbox"/> NÃO (ANEXAR CONSULTA PRÉVIA FAVORÁVEL)			
5.4 O TERRENO ESTÁ NO TODO OU EM PARTE EM APP (ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE) DE ACORDO COM A LEI Nº 12.851 / 2012? <input type="checkbox"/> NÃO <input type="checkbox"/> SIM (APRESENTAR AUTORIZAÇÃO PARA INTERVENÇÃO EM APP FORNECIDA PELA SMMA) <input type="checkbox"/> NÃO É POSSÍVEL A FIRMAR (APRESENTAR AUTORIZAÇÃO PARA INTERVENÇÃO EM APP FORNECIDA PELA SMMA)		5.5 SERÁ NECESSÁRIA SUPRESSÃO DE ÁRVORE(S) NO INTERIOR DO LOTE OU NO PASSEIO? <input type="checkbox"/> SIM - APRESENTAR PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO DE ÁRVORES PADRÃO SMARU <input type="checkbox"/> NÃO	
5.6 HAVERÁ MOVIMENTAÇÃO DE TERRA, ENTULHO E MATERIAL ORGÂNICO? <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO		5.7 HAVERÁ TRANSPORTE DE TERRA, ENTULHO E MATERIAL ORGÂNICO? <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	
5.8 HAVERÁ INSTALAÇÃO DE TAPUME OU BARRACÃO DE OBRA SOBRE O PASSEIO? <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO		5.9 HAVERÁ DEMOLIÇÃO? <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO	
5.10 HÁ PROCESSO TRAMITANDO NA SMARU PARA O IMÓVEL? <input type="checkbox"/> SIM - N.º DO PROCESSO: _____ <input type="checkbox"/> NÃO		5.11 NO CASO DE REGULARIZAÇÃO, INFORMAR A DATA DE CONCLUSÃO DA EDIFICAÇÃO: _____ / _____ / _____	
5.12 O PROPRIETÁRIO REQUER O ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO CONSOLIDADO COM AS LICENÇAS COMPLEMENTARES (MOVIMENTAÇÃO E TRÁFEGO DE TERRA / ENTULHO/MATERIAL ORGÂNICO, DEMOLIÇÃO OU TAPUME)? <input type="checkbox"/> SIM - APRESENTAR AS DECLARAÇÕES CORRESPONDENTES AOS ITENS 5.6 / 5.7 / 5.8 / 5.9, ONDE FOI MARCADA A OPÇÃO "SIM", EM FORMULÁRIO PRÓPRIO <input type="checkbox"/> NÃO		5.13 A EDIFICAÇÃO DESTINA-SE A ALGUMA ATIVIDADE DA ÁREA DA SAÚDE? <input type="checkbox"/> SIM - APRESENTAR DECLARAÇÃO EM FORMULÁRIO PRÓPRIO <input type="checkbox"/> NÃO	
6 IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO ARQUITETÔNICO / LEVANTAMENTO			
HAVENDO MAIS DE UM RT, APRESENTAR O FORMULÁRIO "TERMO UNIFICADO DE COMPROMISSO DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS" PARA CADA UM DELES			
NOME			
CPF / CNPJ		<input type="checkbox"/> CREA / UF: _____ <input type="checkbox"/> CAU / UF: _____	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA (RUA, AV., PÇA., ETC.)			N.º COMPLEMENTO
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP
TELEFONE(S)		E-MAIL	
COMO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO / LEVANTAMENTO, DECLARO:			
A) ESTAR CIENTE DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR E QUE SÃO VERDADEIRAS AS INFORMAÇÕES ORA PRESTADAS, BEM COMO DE QUE ESTAREI SUJEITO A RESPONDER CIVIL E CRIMINALMENTE EM CASO DE INFORMAÇÕES INVERDÍCIAS OU DESCUMPRIMENTO DA LEI;			
B) PARA EDIFICAÇÃO COM PREVISÃO DE ELEVADOR: QUE O NÚMERO DE ELEVADORES E A DIMENSÃO DE SUAS CABINAS ESTÃO DE ACORDO COM AS NORMAS DA ABNT, CONFORME CÁLCULO DE TRÁFEGO DE ELEVADOR EFETUADO POR EMPRESA RESPONSÁVEL;			
C) PARA IMÓVEL TOMBADO OU INSERIDO EM ÁREAS PROTEGIDAS PELO PATRIMÔNIO HISTÓRICO: ESTAR CIENTE QUE A QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL ATENDE ÀS EXIGÊNCIAS DA DECISÃO NORMATIVA 80 / 2007 DO CONFEA E RESOLUÇÃO 1.010 / 2005 DO CONFEA;			
D) ESTAR CIENTE QUE, CASO SE CONSTATE ÁREA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR À INDICADA NESTE FORMULÁRIO, SERÁ COBRADA GUIA DE ARRECADAÇÃO COMPLEMENTAR NO ATO DA EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO OU DA CONCESSÃO DE BAIXA DE CONSTRUÇÃO.			
DATA	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO ARQUITETÔNICO / LEVANTAMENTO		
7 DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA LICENCIAMENTO / REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO			
A DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA LICENCIAMENTO / REGULARIZAÇÃO ESTÁ DISPONÍVEL NO LINK "DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA LICENCIAMENTO / REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO", ACESSÍVEL NA ABA "MATERIAL INFORMATIVO" DO SERVIÇO CORRESPONDENTE, NO PORTAL DE INFORMAÇÕES E SERVIÇOS (http://portaldeservicos.pbh.gov.br) PARA CONSULTA.			
PARA DOCUMENTOS EM CÓPIA, O ORIGINAL DEVERÁ SER APRESENTADO NA CENTRAL DE ATENDIMENTO BH RESOLVE PARA CONFERÊNCIA PELO ATENDENTE.			
NO CASO DE ESPÓLIO DEVERÁ SER APRESENTADA CÓPIA DO DOCUMENTO OFICIAL QUE DESIGNA O RESPONSÁVEL LEGAL PELO IMÓVEL: CERTIDÃO DE INVENTARIANTE, OU ESCRITURA DE INVENTÁRIO LAVRADA EM CARTÓRIO DE NOTAS, NO CASO DE HÁVER PROCESSO DE INVENTÁRIO EM ANDAMENTO OU INVENTÁRIO ADMINISTRATIVO, OU SENTENÇA DE PARTILHA JÁ TRANSITADA EM JULGADO ACOMPANHADA DO FORMAL DE PARTILHA, NO CASO DE PROCESSO DE INVENTÁRIO FINALIZADO. CASO NÃO HAJA NENHUMA DAS SITUAÇÕES ACIMA, PODERÁ SER APRESENTADA A ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS LAVRADA EM CARTÓRIO DE NOTAS, OU ALVARÁ JUDICIAL, CUJO(S) NOME(S) DEVERÁ(ÃO) CONSTAR DOS FORMULÁRIOS, PROJETOS E OUTROS DOCUMENTOS AFINS.			



7.5 ANEXO V – FORMULÁRIO TERMO DE COMPROMISSO DO PROPRIETÁRIO



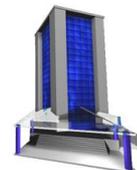
PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

TERMO DE COMPROMISSO DO PROPRIETÁRIO

01 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
DENOMINAÇÃO DO BAIRRO			
ZONA FISCAL	QUARTEIRÃO	LOTE(S)	INFORMAR NÚMERO EXISTENTE NO LOCAL (NOS CASOS DE REGULARIZAÇÃO)
2 IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO			
NOME			CNPJ / CPF
PROPRIETÁRIO FALECIDO? <input type="checkbox"/> NÃO			
<input type="checkbox"/> SIM. SITUAÇÃO DO INVENTÁRIO: <input type="checkbox"/> EM ANDAMENTO <input type="checkbox"/> ENCERRADO <input type="checkbox"/> INVENTÁRIO ADMINISTRATIVO <input type="checkbox"/> SEM INVENTÁRIO			
REPRESENTANTE LEGAL (NO CASO DE EMPRESA / PROCURADOR / ESPÓLIO)(SE ESPÓLIO, TODOS OS DETENTORES DO DIREITO AO DOMÍNIO DO IMÓVEL DEVEM ASSINAR O VERSO DESTES DOCUMENTOS)			CNPJ / CPF
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP
TELEFONE(S) PARA CONTATO		E-MAIL PARA CONTATO	
<p>COMO PROPRIETÁRIO:</p> <p>A) DECLARO SER PROPRIETÁRIO DE LEGÍTIMO DIREITO DO IMÓVEL EM QUESTÃO E ESTAR CIENTE DE QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA O RECONHECIMENTO DA PROPRIEDADE, DA FORMA, DIMENSÕES, ÁREA OU LOCALIZAÇÃO DO(S) LOTE(S), RECAINDO SOBRE O PROPRIETÁRIO INTEGRAL E EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE PELA OBSERVÂNCIA DAS NORMAS DE NATUREZA CIVIL QUE VENHAM A SER APLICÁVEIS, BEM COMO DE OUTRAS NORMAS ESTADUAIS OU FEDERAIS EVENTUALMENTE CONDICIONANTES DO DIREITO DE CONSTRUIR;</p> <p>B) COMPROMETO-ME A EFETUAR O PLANTIO DE ÁRVORE(S) NO PASSEIO LINDEIRO A OBRA, CONFORME A LEI MUNICIPAL Nº 6.857 / 1995 E A DELIBERAÇÃO DO COMAM DN 69 / 2010;</p> <p>C) DECLARO ESTAR CIENTE QUE: - APÓS O TÉRMINO DA ESTRUTURA, DEVERÁ SER SOLICITADA À SMARU VISTORIA DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA; - NO CASO DE APROVAÇÃO INICIAL E DE LEVANTAMENTO, EXISTINDO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO COM VALIDADE PARA O MESMO LOTE, O MESMO SERÁ AUTOMATICAMENTE CANCELADO;</p> <p>D) COMPROMETO-ME A, NOS TERMOS DO DECRETO MUNICIPAL 14.873 / 2012: - ZELAR PELAS CONDIÇÕES DE ESTABILIDADE E SEGURANÇA DO IMÓVEL POR MEIO DE OBRAS OU OUTRAS MEDIDAS PREVENTIVAS CONTRA A EROÇÃO DO SOLO, O DESMORONAMENTO E O CARREAMENTO DE TERRA, DETRITOS E LIXO. - NÃO INICIAR AS OBRAS DA EDIFICAÇÃO ANTES QUE SEJAM REALIZADAS AS OBRAS NECESSÁRIAS PARA GARANTIR A SEGURANÇA E ESTABILIZAÇÃO INTEGRAL DO TERRENO, - EFETUAR AS DEVIDAS MEDIDAS CORRETIVAS EM IMÓVEIS VIZINHOS PARA CASOS EM QUE A OBRA CAUSAR INSTABILIDADE.</p> <p>PARA TERRENOS COM DIMENSÕES DIVERGENTES DAS OFICIAIS, NOS TERMOS DA LEI 9.725 / 2009: ASSUMO TODA E QUALQUER RESPONSABILIDADE DECORRENTE DA PRESENTE APROVAÇÃO DO PROJETO DE EDIFICAÇÃO, ISENTANDO O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE DE QUALQUER RESPONSABILIDADE PERANTE A TERCEIROS, NOS TERMOS DA LEI 9.725 DE 15 DE JULHO DE 2009, EM ESPECIAL DE SEUS ARTIGOS 6º, 8º, 16º E 17º, INCLUINDO TODOS OS SEUS INCISOS E PARÁGRAFOS.</p> <p>PARA EDIFICAÇÕES EM REGIME DE CONDOMÍNIO: RESPONSABILIZO-ME PELA ANUÊNCIA DOS CONDÔMINOS EM RELAÇÃO AO PROJETO ARQUITETÔNICO OU LEVANTAMENTO DE EDIFICAÇÃO APRESENTADO, NOS TERMOS DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E DO CÓDIGO CIVIL.</p> <p>PARA EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES E NÃO RESIDENCIAIS: DECLARO ESTAR CIENTE DE QUE A EDIFICAÇÃO SOMENTE RECEBERÁ BAIXA APÓS A APRESENTAÇÃO DO LAUDO TÉCNICO EMITIDO POR PROFISSIONAL HABILITADO COM ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA ATESTANDO A EFICIÊNCIA DO SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E PÂNICO, SE EXIGIDA PELA LEGISLAÇÃO VIGENTE, INCLUSIVE LEGISLAÇÃO ESTADUAL.</p> <p>PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DE USO COLETIVO: DECLARO QUE A EDIFICAÇÃO ACIMA IDENTIFICADA ESTÁ ADEQUADA ÀS NORMAS DE ACESSIBILIDADE PARA PESSOAS PORTADORAS DE DEFICIÊNCIA OU COM MOBILIDADE REDUZIDA, CONFORME DETERMINA A LEGISLAÇÃO VIGENTE PARA AS EDIFICAÇÕES DE USO COLETIVO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO FEDERAL.</p> <p>PARA LOGRADOURO PÚBLICO SEM CALÇAMENTO: RESPONSABILIZO-ME, APÓS O CALÇAMENTO DO LOGRADOURO, PELA DELIMITAÇÃO DO ALINHAMENTO DO(S) REFERIDO(S) LOTE(S) E EXECUÇÃO DO PASSEIO LINDEIRO AO(S) MESMO(S), CONFORME CÓDIGO DE POSTURAS.</p> <p>PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NOS TERMOS DA LEI 9.074 / 2005: A) QUANTO ÀS ABERTURAS A MENOS DE 1,5 m DA DIVISA DECLARO: <input type="checkbox"/> AS ABERTURAS EXISTEM HÁ MAIS DE 1 (UM) ANO E 1 (UM) DIA. <input type="checkbox"/> APRESENTO ANEXO FORMULÁRIO DE CONCORDÂNCIA</p> <p>B) NO CASO DE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL COM VALOR VENAL INFERIOR A R\$50.000,00 INFORMO: SOU PROPRIETÁRIO APENAS DESTES IMÓVEIS ACIMA IDENTIFICADOS NO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE? <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO</p> <p>C) NO CASO DE IMÓVEL EM LITÍGIO JUDICIAL, DECLARO: - O IMÓVEL NÃO ESTÁ ENVOLVIDO EM LITÍGIO JUDICIAL ENTRE PARTICULARES COM RELAÇÃO À EXECUÇÃO DE OBRAS IRREGULARES. - O IMÓVEL NÃO ESTÁ SENDO EXECUTADO JUDICIALMENTE PELA FAZENDA PÚBLICA.</p> <p>D) NO CASO DE IMÓVEL NÃO OCUPADO PELO(S) PROPRIETÁRIO(S), DECLARO: <input type="checkbox"/> O IMÓVEL ESTÁ SOB O REGIME DE LOCAÇÃO; <input type="checkbox"/> O IMÓVEL ESTÁ SOB O REGIME DE COMODATO; <input type="checkbox"/> O IMÓVEL ESTÁ OCUPADO, NA TOTALIDADE, POR TERCEIROS, IRREGULARMENTE; <input type="checkbox"/> O IMÓVEL ESTÁ OCUPADO, EM PARTE, POR TERCEIROS, IRREGULARMENTE.</p> <p>PARA PROJETOS DE EDIFICAÇÃO SUJEITOS AO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO: DECLARO QUE O PROJETO FOI EXECUTADO EM CONFORMIDADE COM AS DIRETRIZES EMITIDAS PELO COMPUR.</p> <p>O DECLARANTE RESPONDE, CIVIL E PENALMENTE, PELA VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES ORA PRESTADAS, ISENTANDO A PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE DE QUAISQUER RESPONSABILIDADES PELAS MESMAS, ASSUMINDO INCLUSIVE, EVENTUAIS DANOS CAUSADOS A TERCEIROS.</p>			
DATA	ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO		

AUE - 00501051 - I

04/08/2013 - GEORG



7.6 ANEXO VI – FORMULÁRIO TERMO UNIFICADO DE COMPROMISSO DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS



PRFFFITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

TERMO UNIFICADO DE COMPROMISSO DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

APLICAÇÃO: TERMO DE COMPROMISSO FIRMADO ENTRE OS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELO PROJETO ARQUITETÔNICO, PELO PROCESSO DE GEOTECNIA E EXECUÇÃO DAS OBRAS NECESSÁRIAS PARA ESTABILIZAÇÃO E SEGURANÇA DO TERRENO.

OBSERVAÇÃO: NOS CASOS DE LEVANTAMENTO TOTAL OU LEVANTAMENTO DO ACRÉSCIMO DEVERÃO SER PREENCHIDOS OS ITENS 1, 2 E 2.1 APENAS.

1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

NOME DO EMPREENDIMENTO E/OU NOME DO PROPRIETÁRIO

DENOMINAÇÃO DO BAIRRO

ZONA FISCAL

QUARTEIRÃO

LOTE(S)

2 IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO / LEVANTAMENTO

HAVENDO MAIS DE UM R.T. APRESENTAR FORMULÁRIO SEPARADO PARA CADA UM DELES

NOME DA EMPRESA

CNPJ



CREA / UF: _____



CAU / UF: _____

NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

CPF



CREA / UF: _____



CAU / UF: _____

ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA (RUA, AV., PÇA. ETC.)

N.º

COMPLEMENTO

BAIRRO

MUNICÍPIO

UF

CEP

TELEFONE(S) PARA CONTATO

E-MAIL

FORMAÇÃO PROFISSIONAL



ARQUITETO



ENGENHEIRO CIVIL



TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES (OPÇÃO PERMITIDA APENAS PARA RESIDÊNCIAS ATÉ 80 m²)

2.1 DECLARAÇÃO

COMO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO, DECLARO:

A) QUE O PROJETO ARQUITETÔNICO ORA APRESENTADO ATENDE À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL VIGENTE, EM ESPECIAL ÀS LEIS MUNICIPAIS N.º 9.725 / 2009 E SEU REGULAMENTO, LEIS N.º 8.616 / 2003, N.º 7.166 / 1996 E SUAS ALTERAÇÕES E A LEI FEDERAL N.º 10.098 / 2000 E DECRETO FEDERAL N.º 5.296 / 2004;

B) ESTAR CIENTE QUE, CASO O TERRENO EM QUESTÃO ESTEJA INSERIDO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE SUA OCUPAÇÃO FICA CONDICIONADA A APRESENTAÇÃO DE MAPEAMENTO DOS CORPOS HIDRÍCOS SUPERFICIAIS OU DECLARAÇÃO QUE ATESTE A NÃO EXISTÊNCIA DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE NO LOTE E SEU ENTORNO CONFORME LIMITES DEFINIDOS NA LEI FEDERAL N.º 12.651 / 2012.

C) ESTAR CIENTE QUE EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR E NÃO RESIDENCIAL, SOMENTE RECEBERÁ BAIXA DE CONSTRUÇÃO APÓS A APRESENTAÇÃO DO LAUDO TÉCNICO EMITIDO POR PROFISSIONAL HABILITADO COM ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA OU REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO, ATESTANDO A EFICIÊNCIA DO SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E PÂNICO SE EXIGIDA PELA LEGISLAÇÃO VIGENTE, INCLUSIVE LEGISLAÇÃO ESTADUAL;

D) QUE PARA EDIFICAÇÕES COM PREVISÃO DE INSTALAÇÃO DE ELEVADORES O NÚMERO DE ELEVADORES E AS DIMENSÕES DE SUAS CABINAS ESTÃO DE ACORDO COM AS NORMAS DA ABNT, CONFORME CÁLCULO DE TRÁFEGO DE ELEVADOR EFETUADO POR EMPRESA RESPONSÁVEL;

E) QUE PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES O IMÓVEL ACIMA IDENTIFICADO FOI POR MIM VISTORIADO E APRESENTA CONDIÇÕES DE SEGURANÇA E HABILIDADE, CONFORME LEGISLAÇÃO PERTINENTE.

PARA APROVAÇÃO EM TERRENOS INSERIDOS NA ADE PAMPULHA, ADE BACIA DA PAMPULHA E ADE DO TREVO, ATESTO:

COM BASE NA SONDAGEM REALIZADA, POR PROFISSIONAL HABILITADO, NO(S) LOTE(S) SUPRACITADO(S), QUE O PROJETO DE EDIFICAÇÃO APRESENTADO PARA EXAME E APROVAÇÃO NÃO IMPLICA EM DESATERRO, CORTE OU OCUPAÇÃO ABAIXO DO NÍVEL DO TERRENO NATURAL QUE ATINJA O LENÇOL FREÁTICO, NOS TERMOS DO DECRETO N.º 12.015 / 2005.

OBSERVAÇÃO: PARA IMÓVEL TOMBADO OU INSERIDO EM ÁREAS PROTEGIDAS PELO PATRIMÔNIO HISTÓRICO A HABILITAÇÃO É EXCLUSIVA PARA ARQUITETOS.

A DECLARAÇÃO EM DESACORDO COM AS LEIS CITADAS IMPLICA:

A) INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE LICENÇA PARA CONSTRUIR;

B) NULIDADE DA LICENÇA EVENTUALMENTE EXPEDIDA COM SUPORTE NA DECLARAÇÃO;

C) REMESSA DE PROCESSO DE LICENCIAMENTO À FISCALIZAÇÃO PARA A APLICAÇÃO DE PENALIDADES ADMINISTRATIVAS CABÍVEIS;

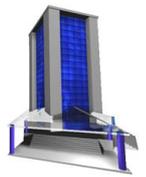
D) RESPONSABILIDADE PROFISSIONAL DO DECLARANTE JUNTO AO ÓRGÃO DE CONTROLE DO EXERCÍCIO DA PROFISSÃO;

E) REMESSA DE DOCUMENTOS À PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PARA A PURIFICAÇÃO DA RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA, CIVIL E CRIMINAL.

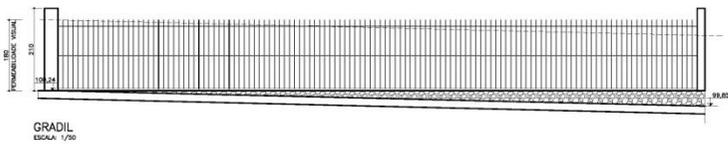
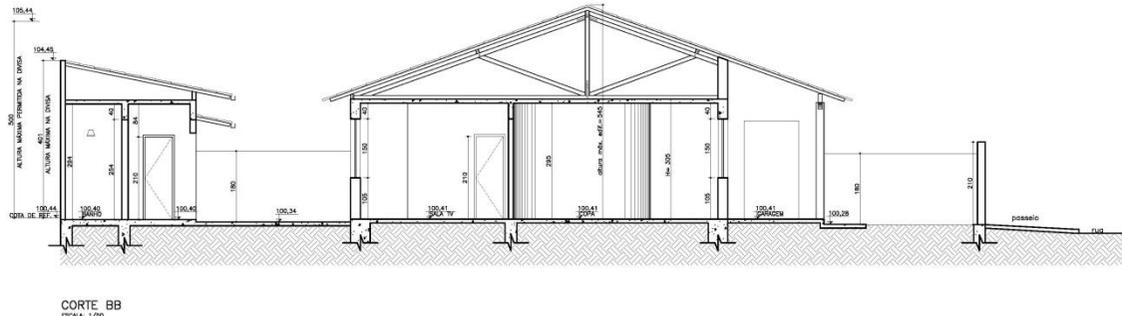
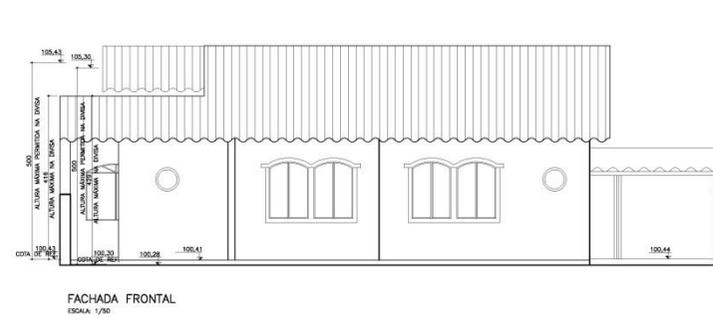
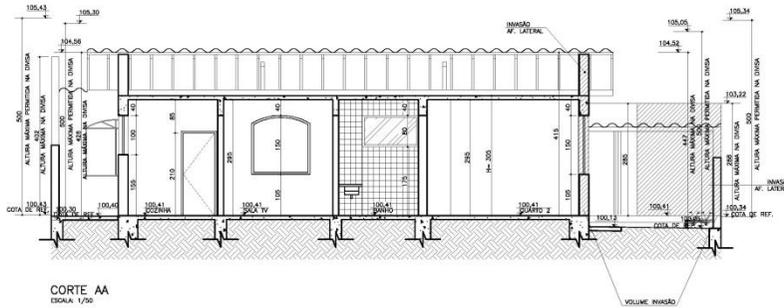
O DECLARANTE RESPONDE, CIVIL E PENALMENTE, PELA VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES ORA PRESTADAS, ISENTANDO A PREFEITURA DE BELO HORIZONTE DE QUAISQUER RESPONSABILIDADES PELAS MESMAS, ASSUMINDO TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO ART. 6.º DA LEI N.º 9.725/09, INCLUSIVE EVENTUAIS DANOS CAUSADOS A TERCEIROS.

DATA

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO / LEVANTAMENTO



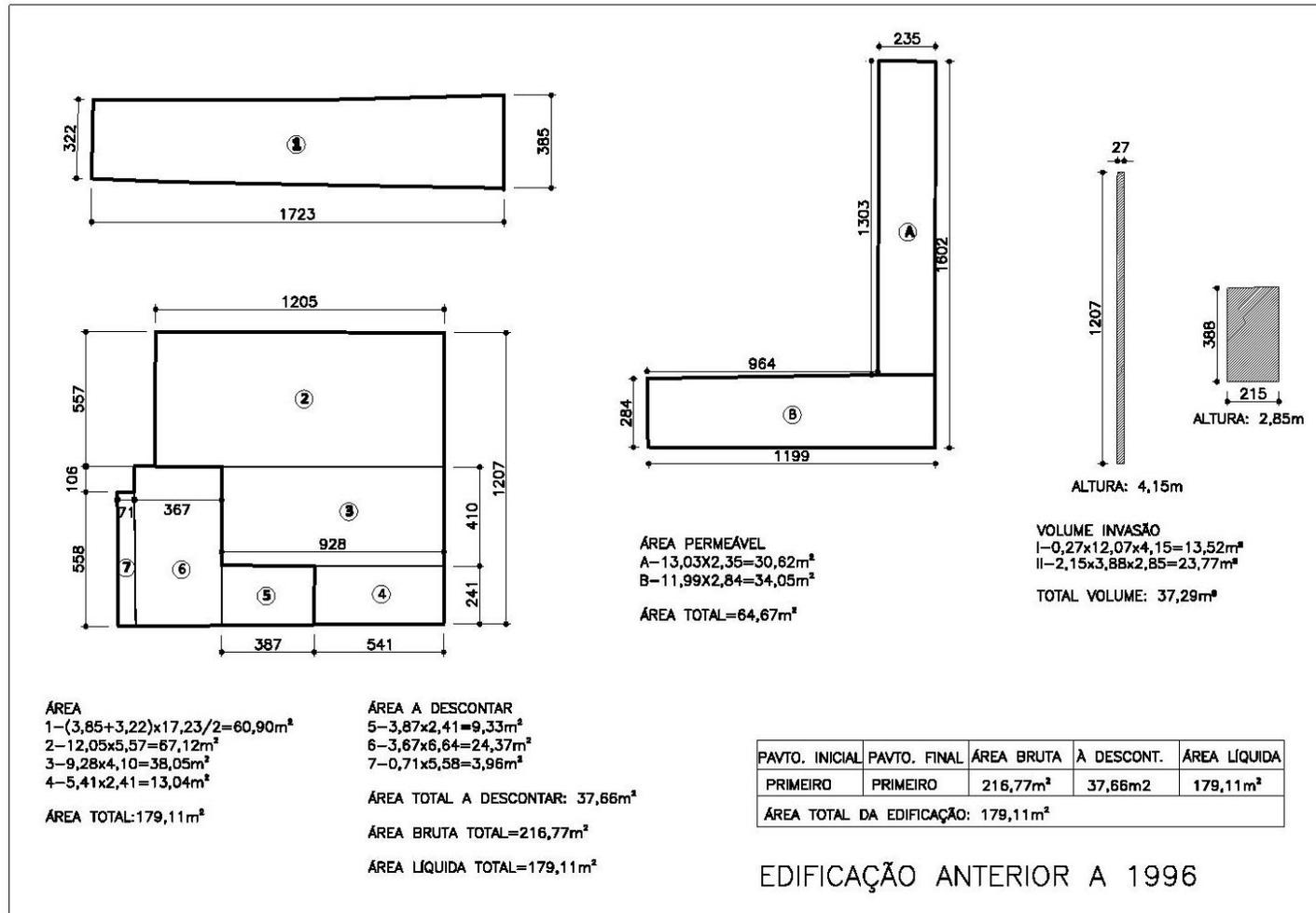
3 IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DA OBRA – EXIGINDO SOMENTE PARA OS CASOS DE OPÇÃO PELO ALVARÁ CONSOLIDADO, ITEM 5.13 DO FORMULÁRIO DE CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO – DE ACORDO COM O DECRETO MUNICIPAL 13.842 / 2010 E SUAS ALTERAÇÕES			
NOME DA EMPRESA			
CNPJ		<input type="checkbox"/> CREA / UF: _____	<input type="checkbox"/> CAU / UF: _____
NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO			
CPF		<input type="checkbox"/> CREA / UF: _____	<input type="checkbox"/> CAU / UF: _____
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA (RUA, AV., PÇA. ETC.)		N.º	COMPLEMENTO
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP
TELEFONE(S) PARA CONTATO		E-MAIL	
FORMAÇÃO PROFISSIONAL			
<input type="checkbox"/> ARQUITETO <input type="checkbox"/> ENGENHEIRO CIVIL <input type="checkbox"/> TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES (OPÇÃO PERMITIDA APENAS PARA RESIDÊNCIAS ATÉ 80 m²)			
3.1 DECLARAÇÃO			
COMO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DA OBRA, DECLARO			
A) NÃO INICIAR AS OBRAS DA EDIFICAÇÃO ANTES QUE SEJAM REALIZADAS AS OBRAS NECESSÁRIAS PARA GARANTIR A SEGURANÇA E ESTABILIZAÇÃO INTEGRAL DO TERRENO, NOS TERMOS DO DECRETO MUNICIPAL N.º 13.842 / 2010 E SUAS ALTERAÇÕES;			
B) EXECUTAR A OBRA LICENCIADA DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO E COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE, ZELANDO PELA CORRETA EXECUÇÃO DA OBRA E PELO ADEQUADO EMPREGO DE MATERIAIS, E EM OBSERVÂNCIA ÀS NORMAS DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT;			
C) QUE PARA EDIFICAÇÕES COM PREVISÃO DE INSTALAÇÃO DE ELEVADORES O NÚMERO DE ELEVADORES E AS DIMENSÕES DE SUAS CABINAS ESTÃO DE ACORDO COM AS NORMAS DA ABNT, CONFORME CÁLCULO DE TRÁFEGO DE ELEVADOR EFETUADO POR EMPRESA RESPONSÁVEL;			
D) REMESSA DE DOCUMENTOS À PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PARA A APURAÇÃO DA RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA, CIVIL E CRIMINAL.			
A DECLARAÇÃO EM DESACORDO COM AS LEIS CITADAS IMPLICA:			
A) INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE LICENÇA PARA CONSTRUIR; B) NULIDADE DA LICENÇA EVENTUALMENTE EXPEDIDA COM SUPORTE NA DECLARAÇÃO; C) REMESSA DE PROCESSO DE LICENCIAMENTO À FISCALIZAÇÃO PARA A APLICAÇÃO DE PENALIDADES ADMINISTRATIVAS CABÍVEIS; D) RESPONSABILIDADE PROFISSIONAL DO DECLARANTE JUNTO AO ÓRGÃO DE CONTROLE DO EXERCÍCIO DA PROFISSÃO; E) REMESSA DE DOCUMENTOS À PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PARA A APURAÇÃO DA RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA, CIVIL E CRIMINAL.			
O DECLARANTE RESPONDE, CIVIL E PENALMENTE, PELA VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES ORA PRESTADAS, ISENTANDO A PREFEITURA DE BELO HORIZONTE DE QUAISQUER RESPONSABILIDADES PELAS MESMAS, ASSUMINDO TODAS AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO ART. 6º DA LEI N.º 9.725 / 2009, INCLUSIVE EVENTUAIS DANOS CAUSADOS A TERCEIROS.			
DATA	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DA OBRA		
4 IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ESTABILIDADE E SEGURANÇA DO TERRENO			
A APRESENTAÇÃO DA ART DE PROJETO GEOTÉCNICO É OBRIGATORIA SEMPRE QUE HOUVER NO DOCUMENTO "INFORMAÇÃO BÁSICA DO LOTE PARA EDIFICAÇÕES" NOTA CONSTANDO "MÓVEL SUJEITO A ART DE PROJETO GEOTÉCNICO". CASO NÃO CONSTE TAL NOTA É OBRIGATORIA A IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ESTABILIDADE E SEGURANÇA DO TERRENO - PREENCHIMENTO E ASSINATURA DOS ITENS 4 E 4.1 OU A APRESENTAÇÃO DA ART DE PROJETO GEOTÉCNICO - DE ACORDO COM O DECRETO MUNICIPAL N.º 13.842/10 E SUAS ALTERAÇÕES.			
NOME DA EMPRESA		CNPJ	CREA / UF
NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO		CPF	CREA / UF
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA (RUA, AV., PÇA. ETC.)		N.º	COMPLEMENTO
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP
TELEFONE(S) PARA CONTATO		E-MAIL	
FORMAÇÃO PROFISSIONAL			
<input type="checkbox"/> GEÓLOGO <input type="checkbox"/> ENGENHEIRO CIVIL			
4.1 DECLARAÇÃO			
COMO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ESTABILIDADE E SEGURANÇA DO TERRENO, DECLARO:			
QUE O TERRENO POSSUI CONDIÇÕES GEOLÓGICAS E GEOTÉCNICAS DE ESTABILIDADE E SEGURANÇA, INCLUSIVE EM RELAÇÃO AOS TERRENOS VIZINHOS, NOS TERMOS DO DECRETO MUNICIPAL N.º 13.842 / 2010 E SUAS ALTERAÇÕES.			
OBSERVAÇÃO: ESTA DECLARAÇÃO SÓ PODERÁ SER FEITA POR ENGENHEIROS CIVIS OU GEÓLOGOS. ARQUITETOS NÃO PODERÃO ASSINAR ESTE CAMPO DEVENDO APRESENTAR ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART - DE PROJETO GEOTÉCNICO ASSINADA POR RESPONSÁVEL HABILITADO OU OS CAMPOS 4 E 4.1 PREENCHIDOS E ASSINADO POR PROFISSIONAL HABILITADO.			
DATA	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ESTABILIDADE E SEGURANÇA DO TERRENO		

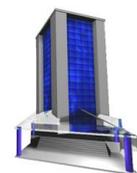


PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE	
SMARU/GELU/GLED	
Observações:	
Projeto Licenciado / Visto em:	
Processo nº:	
Avaliador de construção nº:	
Data de Aprovação:	
Aprova / Visto por:	
PROJETO	
IDENTIFICAÇÃO:	
NOME DO PROPRIETÁRIO:	PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:
COTAR Nº:	ZONA URB:
TÍTULO: RECONSTRUÇÃO - LAMPARÃO TOTAL	USO: RESIDENCIAL
CONTORNO: CORTEL, FACHADA E GRADIL	DATA: 14/08/2018
RESPONSÁVEIS	
PROPRIETÁRIO:	CPF / CNPJ: 000.000-00
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	CRECA/CAU: 000000
ELIANA FERREIRA OLIVEIRA DE MELO	
CÓDIGO RT: 000.000 DEB O PROJETO ANALISADO TÉCNICO ORLA APRESENTADO ATENDE A LEGISLAÇÃO VIGENTE.	



7.8 ANEXO VIII – POLÍGONOS DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS E DAS INVASÕES





7.10 ANEXO X – Certidão de Feitos Ajuizados expedida há no máximo 30 (trinta) dias – Fornecida pelo Fórum

 **Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais**
TJMG – COMARCA DE BELO HORIZONTE
JUSTIÇA COMUM

679678 CERTIDÃO CÍVEL NEGATIVA – PESSOA NATURAL/JURÍDICA

CERTIFICADO, na forma da Lei e por se haver sido requerido que, pesquisando o banco de dados desta comarca, com a observância do PROVIMENTO Nº 161/CEJ/2003, da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, ATÉ A PRESENTE DATA, no que se refere aos registros de distribuição das ações Cíveis, Família, Fazenda Pública Estadual, Fazenda Pública Municipal, Falências e Concordatas, Registros Públicos, Sucessões e Ausência, escritos os feitos de competência do Juizado Especial, NADA HVER CONTRA:

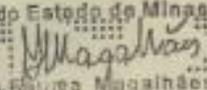
BELO HORIZONTE, 02 de JANEIRO de 2014 – 12h45:22

MARIA DE FATIMA MAGALHÃES ROCHA
ESCRIVÃ(O) DO JUDICIAL

ATENÇÃO:
Certidão composta de 001 folha(s).
Documento emitido por processamento eletrônico. Qualquer emenda ou rasura gera sua invalidade e será considerada como indicio de possível adulteração ou tentativa de fraude.
Esta certidão só é válida no original ou devidamente autenticada por oficial público.
Para maior segurança, confira a grafia do nome solicitado, a data e hora de emissão.
TENDO DE PAGAMENTO. Provimento-conjunta nº 12/2010

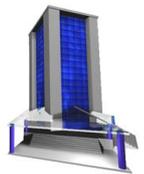
FABRIZ LAFAYETTE
AV. AUGUSTO DE LIMA, 1549 SAÍDAS: BARRO PRETO CEP: 30190-002
BELO HORIZONTE – MINAS GERAIS

TJMG

Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

Maria de Fatima Magalhães Rocha
Escrivã Judicial
Assinatura eletrônica autorizada pela Portaria 2268/DC-2012

ESTR. 4502/997/20 8428518 1581 81 1570 53081000





7.11 ANEXO XI - FORMULÁRIO COMPROVANTE QUE ATESTE A CONCLUSÃO DA EDIFICAÇÃO ATÉ 17 DE JANEIRO DE 2014



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

DECLARAÇÃO DE VIZINHO PARA EDIFICAÇÃO CLANDESTINA A SER REGULARIZADA

APLICAÇÃO: DECLARAÇÃO DE NO MÍNIMO DOIS VIZINHOS DE QUE A EDIFICAÇÃO A SER REGULARIZADA FOI EDIFICADA EM DATA ANTERIOR A JULHO DE 2009 PARA APLICAÇÃO DA LEI 9.074/05.

OBSERVAÇÕES

- ENTENDE-SE COMO VIZINHO O POSSUIDOR OU PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL SITUADO NO MESMO QUARTEIRÃO OU NO QUARTEIRÃO LIMITROFE DO IMÓVEL A SER REGULARIZADO.
- APRESENTAR, NO ATO DO PROTOCOLO, CÓPIA DO DOCUMENTO DE IDENTIDADE DOS VIZINHOS OU AUTENTICAÇÃO DAS ASSINATURAS.
- A COMPROVAÇÃO DA EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO POR MEIO DE IMAGENS AÉREAS OU OUTROS DOCUMENTOS PREVISTOS NO §4º DO ART. 7º DO DECRETO 12.789/07 PREVALECERÁ SOBRE A DECLARAÇÃO DE VIZINHO, CASO SEJA CONTRÁRIA.
- HAVENDO INDÍCIOS DE FALSIDADE DA DECLARAÇÃO, SERÃO ENCAMINHADAS AS MEDIDAS LEGAIS CABÍVEIS.

1 DADOS DO PROPRIETÁRIO

NOME		CPF / CNPJ	
REPRESENTANTE LEGAL (NO CASO DE EMPRESA/PROCURADOR/ESPÓLIO)		CPF	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA (RUA, AV., PÇA., ETC.)		N.º	COMPLEMENTO
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP
TELEFONE	EMAIL		

2 IDENTIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO A SER REGULARIZADA

USO <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> NÃO RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> MISTO	NÚMERO DE PAVIMENTOS	DATA	ANO DE CONCLUSÃO DA OBRA (APROXIMADAMENTE)
ENDEREÇO (RUA, AV., PÇA., ETC.)			N.º
COMPLEMENTO	CEP	BAIRRO	
LOTES		QUARTEIRÃO	

3 IDENTIFICAÇÃO DOS VIZINHOS

VIZINHO - 1			
NOME			
C.I.	CPF / CNPJ	EMAIL	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA (RUA, AV., PÇA., ETC.)			N.º
COMPLEMENTO	CEP	BAIRRO	
TELEFONES PARA CONTATO			
VIZINHO - 2			
NOME			
C.I.	CPF / CNPJ	EMAIL	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA (RUA, AV., PÇA., ETC.)			N.º
COMPLEMENTO	CEP	BAIRRO	
TELEFONES PARA CONTATO			

4 DECLARAÇÃO

DECLARAMOS PARA FINS DE ATENDIMENTO A LEI 9.074 / 2005, QUE A EDIFICAÇÃO ACIMA DESCRITA ESTAVA CONCLUÍDA ATÉ:

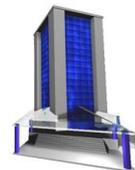
- 15 DE JANEIRO DE 2014 DEZEMBRO DE 1996 (PARA CÁLCULO DE ÁREA PERMEÁVEL)

E ASSUMIMOS TOTAL RESPONSABILIDADE PELAS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE DOCUMENTO.

DATA	ASSINATURA DO VIZINHO - 1
DATA	ASSINATURA DO VIZINHO - 2
DATA	ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO

AUJE - 06501037 - 1

20/02/2014 - GEORG



7.12 ANEXO XII - BAIXA DA CONSTRUÇÃO – HABITE-SE



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

CERTIDÃO DE BAIXA DE CONSTRUÇÃO

04232/2013

Processo: [REDACTED] Data Aprovação: 29/04/2013 Tipo: **Baixa Total**

A secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana certifica que, em 11/12/2013, foi concedida pela Prefeitura de Belo Horizonte, a baixa de construção total referente à LEVANTAMENTO TOTAL pela lei 9074/05, da edificação de uso RESIDENCIAL, com as seguintes características:

Localização

[REDACTED]		
Bairro	Quarteirão	Lote(s)
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Descrição da edificação

Uso Geral: RESIDENCIAL LEVANTAMENTO TOTAL Lei: 9074/05

Unidades Residenciais: [REDACTED] Unidades não residenciais: 0

Bloco: 01

Tipo	Descrição dos pavimentos	Uso	Área Construída(m ²)	Unidades com baixa Concedida		Alt. de Área Construída
				Residencial	Não Residencial	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Vagas de Estacionamento

[REDACTED]

Área Permeável Total: [REDACTED]

Observações

Belo Horizonte, 11 de Dezembro de 2013

Responsável pelo Concessão

BM 0197053