

HENRIQUE ALMEIDA ROCHA XAVIER

**CARACTERIZAÇÃO DE LICENCIAMENTO DE EXECUÇÃO DE
OBRAS DE EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR DE ATÉ 750M² NA
ZONA DE USO ZR-6 EM VITÓRIA DA CONQUISTA**

Trabalho monográfico, submetido ao Centro universitário de Excelência de Vitória da Conquista, como requisito parcial para a obtenção do título de bacharel em Engenharia Civil.

Aprovado em: 06/06/2024



Orientador: Profº Philipe do Prado Santos
Centro Universitário de Excelência

Documento assinado digitalmente
gov.br JENNIFER KELLY CAIRES SOUSA
Data: 06/06/2024 20:30:17 -0300
Verifique em: <https://validar.jd.gov.br>

Avaliador: Eng. Jennifer Kelly Caires Sousa



Avaliador: Profº Manuella Gondin Marcilio

Vitória da Conquista -BA
Junho de 2024

**CENTRO UNIVERSITÁRIO DE EXCELÊNCIA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

**CARACTERIZAÇÃO DE LICENCIAMENTO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE
EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR DE ATÉ 750M² NA ZONA DE USO ZR-6 EM VITÓRIA
DA CONQUISTA**

**CHARACTERIZATION OF LICENSING FOR THE EXECUTION OF SINGLE-FAMILY
BUILDING WORKS OF UP TO 750M² IN THE ZR-6 USE ZONE IN VITÓRIA DA
CONQUISTA**

Henrique Almeida Rocha Xavier¹

Philippe do Prado Santos²

Jennifer Kelly Caires Sousa³

RESUMO

A caracterização do licenciamento de execução de obras de edificação unifamiliar de até 750m² na zona de uso ZR-6 em Vitória da Conquista envolve a verificação e o cumprimento de parâmetros especificados na legislação vigente no município, incluindo os critérios do zoneamento, gabarito, recuos, documentação apresentada, normas técnicas, além do processo de submissão e aprovação do projeto junto ao órgão competente. Entender e seguir essas diretrizes é essencial para garantir a regularidade da construção, a segurança dos moradores e a harmonia espacial com o planejamento urbano do município. Com o objetivo de analisar o processo de licenciamento de um empreendimento Unifamiliar de até 750m² na Zona de Uso ZR-6, identificando os requisitos, procedimentos e desafios enfrentados pelos solicitantes e órgãos responsáveis, foram utilizadas duas principais metodologias: estudo de caso e revisão bibliográfica. Os resultados revelam a complexidade do processo de licenciamento, evidenciando obstáculos burocráticos e documentacionais. Conclui-se que a revisão e atualização das regulamentações, além da melhoria na comunicação entre os atores envolvidos, são essenciais para promover um ambiente mais favorável ao desenvolvimento urbano sustentável e à simplificação do licenciamento de obras residenciais dentre as zonas de uso de Vitória da Conquista, outrossim para reduzir o impacto que o empreendimento implicará no meio ambiente e em territórios de preservação.

Palavras chave: Licenciamento Urbanístico; Vitória da Conquista; Planejamento Urbano.

ABSTRACT

The characterization of the licensing for the execution of single-family building works of up to 750m² in the ZR-6 use zone in Vitória da Conquista involves the verification

¹ Discente do curso de Engenharia Civil do Centro Universitário Unex de Vitória da Conquista (Unex/Vitória da Conquista), e-mail: henrocha.eng@hotmail.com.

² Professor Orientador do Centro Universitário Unex de Vitória da Conquista (Unex/Vitória da Conquista), Engenheiro Civil, e-mail: philipe.prado@hotmail.com

³ Co-orientadora, Engenheira Civil, e-mail: kelly.caires09@gmail.com

and compliance with parameters specified in the legislation current legislation in the municipality, including zoning criteria, template, setbacks, documentation presented, technical standards, in addition to the project submission and approval process with the competent organ. Understanding and following these guidelines is essential to guarantee the regularity of construction, the safety of residents and space harmony with the municipality's urban planning. With the objective of analyzing the licensing process for a licensing of a single-family building of up to 750m² in the ZR-6 use zone, identifying the requirements, procedures and challenges faced by applicants and responsible organ, two main methodologies were used: case study and bibliographic review. The results reveal the complexity of the licensing process, highlighting bureaucratic and documentation obstacles. It is concluded that the review and update of regulations, Besides the improvement in communication between the actors involved, they are essential to promote a more favorable environment for sustainable urban development and to simplify the licensing of residential works within the use zones of Vitória da Conquista, as well as to reduce the impact that the project will have on the environment and preservation territories.

Keywords: Urban Licensing; Vitória da Conquista; Urban Planning.

1 INTRODUÇÃO

Licenciar a execução de uma obra no Brasil é uma prática comum e importante em diversos contextos acadêmicos e profissionais. Existem várias razões pelas quais a licença é necessária e benéfica nesse contexto: licenciar a execução de uma obra é uma forma de respeitar os direitos autorais do criador ou detentor dos direitos da obra.

No Brasil, a Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/1998) protege as obras intelectuais, incluindo textos, músicas, imagens e outros tipos de criação. A obtenção de uma licença garante que a execução da obra seja realizada dentro dos limites legais e a protege contra infrações: ao obter uma licença para executar uma obra, o indivíduo ou instituição se protege contra possíveis acusações de infração de direitos autorais. Caso a execução ocorra sem a devida autorização, o autor da obra ou o detentor dos direitos pode buscar medidas legais, como o pedido de indenização por danos morais e materiais.

Ao citar ou utilizar trechos de obras de terceiros, é necessário obter a autorização adequada, atribuir os créditos corretamente e seguir as regras estabelecidas pelas normas acadêmicas, como as da ABNT (Associação Brasileira

de Normas Técnicas). Ao licenciar a execução de uma obra, você reconhece o trabalho e a contribuição do autor ou detentor dos direitos. Isso pode ajudar a fortalecer a relação entre os envolvidos, criar parcerias futuras e promover uma cultura de respeito ao direito autoral. Em resumo, licenciar a execução de uma obra no Brasil é essencial para garantir a conformidade com a legislação de direitos autorais, evitar infrações, manter a credibilidade acadêmica e reconhecer o trabalho dos autores.

O licenciamento de execução de obras de edificação unifamiliar é um processo fundamental para assegurar a regularidade, a segurança e a harmonia das construções na cidade de Vitória da Conquista. Em particular, a caracterização desse licenciamento de obras de até 750m² na zona de uso ZR-6 demanda uma análise cuidadosa dos requisitos legais e urbanísticos estabelecidos para essa região específica. O Anexo I, glossário, da Lei Municipal 1481/2007, define as zonas de uso do solo como porções em que se divide o território do Município estabelecidas e delimitadas por lei, com atribuições, permissões e restrições de uso e de ocupação do solo individualizadas.

As Zonas de Uso, definidas no Plano Diretor do município, possuem diretrizes que visam controlar e orientar o crescimento urbano, estabelecendo parâmetros para a construção de edificações unifamiliares nessa zona. Compreender as normas de zoneamento, gabarito, recuos, aspectos estéticos e demais exigências técnicas é fundamental para garantir a adequação das edificações e a integração harmoniosa com o ambiente urbano.

Este trabalho tem como objetivo principal caracterizar um empreendimento unifamiliar de até 750m² na Zona de Uso ZR-6 para identificação dos procedimentos e pré-requisitos para seu licenciamento no Município de Vitória da Conquista em vigor à legislação vigente. Serão investigados os procedimentos e requisitos específicos para a obtenção das licenças necessárias, considerando tanto os aspectos legais quanto os urbanísticos envolvidos. Identificando os pré-requisitos para a aprovação de um Alvará de Implantação para Empreendimentos Unifamiliares de até 750m² nos bairros Felícia II, Boa Vista II e Candeias III no Município de Vitória da Conquista, seu fluxo e procedimentos internos na Secretaria

de Infraestrutura e Urbanismo e a sua caracterização em acordo ao Plano Diretor - Lei nº 1.385/2006, Código de Obras - Lei nº 1.481/2007, e Decreto 23.001, de 20 de Dezembro de 2023, e Lei Complementar - Lei nº 2043/2015 no Município de Vitória da Conquista. Os resultados e conclusões desta pesquisa poderão contribuir para o aprimoramento dos processos de licenciamento, bem como para o desenvolvimento de diretrizes mais claras e eficientes no âmbito do planejamento urbano da cidade.

2 METODOLOGIA

Para realizar o estudo sobre a caracterização do licenciamento de execução de obras de edificação unifamiliar de até 750m² na zona de uso ZR-6 em Vitória da Conquista, será empregada uma metodologia fundamental: Revisão bibliográfica. Para Kuark, Castro e Medeiros, 2010, a revisão bibliográfica é a localização e obtenção de documentos para avaliar a disponibilidade para subsidiar o tema do trabalho de pesquisa. Esta abordagem permitirá uma análise aprofundada tanto das práticas locais quanto dos fundamentos teóricos que embasam o processo de licenciamento, proporcionando uma compreensão holística e embasada para o desenvolvimento deste Trabalho de Conclusão de Curso.

A revisão bibliográfica será realizada uma pesquisa bibliográfica para identificar obras, artigos científicos, leis, regulamentos e demais documentos relevantes relacionados ao tema. As fontes serão selecionadas com base em sua relevância para o tema e, em seguida, serão lidas e analisadas criticamente para a obtenção de informações e embasamento teórico sobre o licenciamento de obras unifamiliares na ZR-6. Os dados e informações relevantes obtidos serão organizados e sistematizados em categorias temáticas, permitindo uma visão ampla e estruturada do conhecimento existente sobre o tema.

Essa metodologia permitirá a coleta de dados empíricos e teóricos, contribuindo para a caracterização do licenciamento de execução de obras de edificação unifamiliar na ZR-6 em Vitória da Conquista. A revisão bibliográfica possibilitará uma análise mais completa e embasada sobre o tema, fornecendo insights relevantes para a compreensão do processo de licenciamento e para o desenvolvimento de recomendações e sugestões de melhorias.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Uma residência unifamiliar, ou uniresidencial, é um tipo de habitação projetada para acomodar uma única família ou um único domicílio. É uma casa independente, geralmente localizada em um terreno individual, e destinada ao uso exclusivo de uma família ou de um único proprietário. É comumente chamada de casa unifamiliar, casa isolada ou casa unifamiliar autônoma. Características comuns de uma residência unifamiliar incluem: estrutura isolada, espaço privativo, geralmente, inclui áreas como quartos, banheiros, sala de estar, cozinha, área de jantar e áreas de convivência, jardim ou área externa, entrada individual, autonomia e privacidade, ou seja, os moradores têm mais controle sobre o uso e o gerenciamento do espaço, sem a necessidade de compartilhamento com outros residentes.

No município, a zona de uso refere-se a uma área delimitada dentro do plano diretor urbano ou legislação de zoneamento que estabelece as diretrizes e regulamentações para o uso do solo em diferentes partes da cidade. Essas zonas de uso são estabelecidas para organizar e controlar o desenvolvimento urbano, garantindo a compatibilidade das atividades em determinadas áreas e promovendo o ordenamento territorial. Cada zona de uso possui uma finalidade específica e regras próprias que determinam como a terra e as edificações podem ser utilizadas em termos de atividades residenciais, comerciais, industriais, institucionais, de serviços, entre outras. As diretrizes podem abordar questões como densidade populacional, altura máxima de construção, recuos obrigatórios, estacionamento, preservação ambiental e outras restrições ou requisitos aplicáveis a cada zona. As delimitações de bairros por Zona de Uso estão discriminadas no Código de Obras do município.

Em Vitória da Conquista, assim como em outras cidades, existem alguns critérios básicos para a aprovação de um projeto arquitetônico unifamiliar. No entanto, é importante ressaltar que as normas e regulamentos podem variar de acordo com a legislação local e as diretrizes específicas do município. Recomenda-se sempre consultar o órgão responsável pelo licenciamento de obras

na cidade para obter as informações atualizadas e precisas. De forma geral, os critérios básicos podem incluir:

- Zoneamento e uso do solo: Verificar se a área onde a construção será realizada permite o uso residencial unifamiliar e se o projeto está em conformidade com as diretrizes estabelecidas para a zona em questão.
- Gabarito e recuos: Respeitar as normas de gabarito (altura máxima permitida) e os recuos mínimos exigidos em relação aos limites do terreno, calçadas, vias públicas e vizinhos.
- Área do terreno e coeficientes: O projeto deve se adequar à área mínima do terreno exigida para a construção unifamiliar. Além disso, é importante verificar se o coeficiente de aproveitamento, ocupação e permeabilidade estão dentro dos limites estabelecidos.
- Estacionamento: Garantir a disponibilidade de vagas de estacionamento adequadas para a residência, conforme as normas municipais.

Esses são critérios gerais que podem ser considerados para a aprovação de um projeto arquitetônico unifamiliar na zona. A aprovação de um jogo de plantas pelo órgão licenciador consiste na análise de critérios técnicos na adequação do espaço físico em relação à atividade licenciada, considerando os parâmetros da legislação vigente. No site oficial da prefeitura, encontra-se disponível no Portal oficial da prefeitura a Lei nº 1.385/2006 - Plano Diretor Urbano, - Código de Obras do Município/Anexos e Lei nº 2043/2015 - Lei Complementar, para parametrizar os projetos que serão licenciados como construção, reforma com ou sem ampliação, alteração com ou sem ampliação e legalização de obra concluída ou em andamento.

3.1 PLANO DIRETOR URBANO

O plano diretor é um instrumento de política urbana estabelecido por lei municipal que tem como objetivo orientar o desenvolvimento e ordenamento do território de um município. Ele estabelece diretrizes, objetivos, normas e instrumentos para a organização do espaço urbano, considerando aspectos sociais, econômicos, ambientais e culturais.

O plano diretor é elaborado com base em estudos técnicos e participação da comunidade, buscando refletir os interesses e necessidades da população, bem como as diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que regula a política urbana no Brasil.

A participação popular é essencial para que as decisões reflitam as necessidades e anseios da população, buscando uma gestão democrática da cidade, regularização fundiária, onde estabelece diretrizes para a regularização de áreas ocupadas de forma irregular, buscando garantir o acesso à moradia digna e regularizar assentamentos informais, quando possível, e planejamento de infraestrutura, para definir as diretrizes para o desenvolvimento da infraestrutura urbana, como transporte, abastecimento de água, saneamento básico, energia, entre outros serviços essenciais para o funcionamento da cidade.

O plano diretor é um instrumento de longo prazo, com vigência geralmente de 10 a 20 anos, e deve ser revisado periodicamente para se adequar às mudanças e demandas da cidade. Ele é essencial para garantir o desenvolvimento urbano sustentável, a qualidade de vida da população e a promoção da justiça social.

3.2 LEI 1.481/2007 - CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO E LEI COMPLEMENTAR Nº 2.043, DE 26 DE JUNHO DE 2015

O código de obras é um conjunto de normas e regulamentos estabelecidos por lei municipal, estadual ou federal que define as regras e diretrizes para a construção, reforma, ampliação e utilização de edificações em determinada área geográfica. Essas normas são elaboradas com o objetivo de promover a segurança, a funcionalidade, a estética e a sustentabilidade das construções, bem como a preservação do meio ambiente e o bem-estar dos usuários.

O código de obras geralmente abrange uma variedade de aspectos relacionados à construção e uso de edifícios, tais como: Licenciamento e autorizações, onde estabelece os procedimentos e requisitos para obtenção de licenças e autorizações necessárias para realizar obras, como alvarás de construção, habite-se e outras permissões, padrões de construção, para definir as normas técnicas e os critérios a serem seguidos em relação aos materiais, métodos

construtivos, estruturas, entre outros aspectos, uso e ocupação do solo, para regularizar a destinação e ocupação do terreno, especificando as áreas permitidas para atividades residenciais, comerciais, industriais, institucionais, de lazer, entre outras, bem como parâmetros como taxas de ocupação, recuos mínimos e limites de altura, medidas de segurança, para estabelecer normas de segurança, como prevenção e combate a incêndios, saídas de emergência, sinalização, proteção contra acidentes, acessibilidade para pessoas com deficiência, entre outras medidas para garantir a segurança dos ocupantes da edificação, preservação do patrimônio histórico e cultural, onde inclui diretrizes para a preservação e conservação de edifícios e áreas de valor histórico, cultural ou arquitetônico, impacto ambiental, para conter disposições relacionadas à sustentabilidade ambiental, como exigências de eficiência energética, captação e reutilização de água da chuva, disposição adequada de resíduos, entre outros aspectos ambientalmente responsáveis.

O código de obras varia de acordo com cada município, pois é estabelecido de acordo com as particularidades e necessidades locais. É essencial consultar o código de obras específico da jurisdição onde a construção será realizada para obter as informações e diretrizes atualizadas e aplicáveis a cada caso. A Prefeitura de Vitória da Conquista, no Código de Obras do município, define Zonas de Uso do Solo como porções em que se divide o território do município estabelecidas e delimitadas por Lei, para as quais são atribuídas, diferencialmente, permissões e restrições de uso e de ocupação do solo, para que ocorra o ordenamento geral do assentamento.

No Anexo II – Quadro 3.1 - Critérios e restrições aplicáveis às zonas e corredores de usos, da Lei Complementar 2.043/2015, há informações de uso por zona ou corredores, tratando-se da zona de uso ZR-6, localizado nos bairros Felícia II, Boa Vista II e Candeias III:

A ZR-6, material de estudo, observada no Quadro 1, é limitada pelos bairros Felícia II, Boa Vista II e Candeias III, sendo o Residencial (R) um dos seus usos permitidos, e para os bairros Felícia II e Boa Vista II seu coeficiente de aproveitamento máximo não pode ultrapassar 2,0; coeficiente de ocupação não pode ultrapassar 0,60; e seu coeficiente de permeabilidade deve ser

obrigatoriamente maior do que 0,20. O recuo frontal precisa ser igual, ou superior, a 3,0m, e o recuo de fundo, no mínimo, é de 1,5m.

O recuo lateral, de 1,5 metros, é obrigatório em relação à testada do terreno, onde testadas de até 10m não é obrigatório recuo lateral; testadas de 10m a 12m é necessário 1 recuo lateral; e testadas acima de 12m é necessário incluir 2 recuos laterais (recuo lateral esquerdo e recuo lateral direito). Para o bairro Candeias III, a diferença estabelecida no quadro é que seu coeficiente de aproveitamento máximo não pode ultrapassar 3,0, e para lotes com testada superior a 12,00m (doze metros) o recuo frontal, respeitando o mínimo de 3,00 m, será resultante da fórmula Recuo Frontal Progressivo = $3,00 + 0,6 [(gabarito - 12) / 3,0]$, o recuo de fundo será de 2,00 e o recuo lateral será o resultado do recuo lateral progressivo = $1,50 + 0,3 [(gabarito - 12 \text{ m}) / 3,0]$.

Quadro 1 - Critérios e restrições aplicáveis às zonas e corredores de usos.

ZONA DE USO	LOCALIZAÇÃO	USOS PERMITIDOS (1)	Ca		Co	Cp	RECUOS MÍNIMOS (m)		DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTES	
			Cab	Cam			Frontal	Lateral	Lote mínimo (m²)	Testada mínima (m)
ZR-6	Felícia II, Boa Vista II	CA, CV, S - até o Nível Local; ID-a - até o Nível Local; R, E, IN	0,5	2,0	0,60	0,20	3,0 (3)	1,50 (3)	360,0	12,0
	Candeias III		0,5	3,0	0,60	0,20	3,0(3)	1,50(3)	360,0	12,0

Fonte: Lei Complementar 2.043/2015 (adaptado pelo autor).

No Quadro 3.1, do Anexo II, da Lei 2.043/2015, para as Zonas e Corredores de Uso diversificados, há parâmetros que definem se o processo dessa obra será ou não analisado. Caso o empreendimento a ser legalizado ou construído não esteja de acordo com essa legalização, o requerente terá de modificar o jogo de plantas para o serviço de construção, e para o serviço de legalização terá que solicitar uma contrapartida ou a dispensa do mesmo por meio de ofício, onde o mesmo será analisado uma possível dispensa. Caso o empreendimento esteja de acordo com os parâmetros do quadro, o processo passará pela triagem e seguirá para análise. Se tratando de residencial, em zona predominantemente residencial, o Alvará de Localização poderá ser emitido simultaneamente ao Alvará de Implantação, com taxa única.

Observamos no Quadro 2, o anexo V da lei 2.043/2015 - quadro 3.6 - vagas de estacionamentos e garagens segundo o uso, define que edificações unifamiliares

(R-1) de até 70m² são isentas do número mínimo de vagas; de 70 a 200m² é obrigatório 01 vaga; e acima de 200m² é obrigatório ter, no mínimo, 02 vagas no empreendimento.

Quadro 2 - Vagas de Estacionamento e ou Garagens segundo o Uso.

CATEGORIAS DE USOS (1)	PORTE (Área Construída ou fração)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS
R-1	Até 70m ²	Isento
	de 70 até 200 m ²	01 vaga
	Acima de 200 m ²	02 vagas

Fonte: Lei Complementar 2.043/2015 (adaptado pelo autor).

No quadro 3, observamos o anexo VI da lei 2.043/2015 - quadro 3.7 - acessos, área de espera, área de acumulação e altura livre dos estacionamentos e/ou garagens critérios e restrições aplicáveis às zonas e corredores de usos, traz que é necessário 1 acesso com largura livre mínima de 3 m e altura livre mínima de 2,30 m e a altura mínima para estacionamentos ou garagens é de 2,30 m.

Quadro 3 - Acessos, Áreas de Espera, Área de Acumulação e altura livre dos Estacionamentos e/ou Garagens Critérios e Restrições Aplicáveis às zonas e Corredores de Uso.

ATIVIDADE	PORTE (nº de vagas)	ACESSOS			Altura Livre Estacionamento ou Garagens (m)
		Quantidade	Largura Livre	Altura Livre	
		Mínimo (Unidade)	Mínimo (m)	Mínimo (m)	
Residencial Uniresidencial	Qualquer	1	3,00	2,30	2,30

Fonte: Lei Complementar 2.043/2015 (adaptado pelo autor).

Atualmente, no município, o serviço de licenciamento é solicitado pela plataforma online Tudo Fácil, e especificamente para o uso Residencial com a tipologia unifamiliar, pelo Decreto 23.001, de 20 de dezembro de 2023, regulamenta Residencial Unifamiliar (R1), independente da área, sendo construção inicial, ou legalização de obra em andamento/concluída, ou reforma com/sem habite-se, ou alteração de alvará com/sem ampliação, como serviço de Alvará Simplificado. O Alvará Simplificado é um procedimento de licenciamento com parâmetros e requisitos vinculados aos coeficientes, recuos e estudos específicos, comuns da zona específica do empreendimento, e demais parâmetros previstos pelo Decreto

Municipal nº 22.604/2023 e atualizado pelo Decreto Municipal nº 23.001/2023, visando celeridade no processo de licenciamento.

O jogo de plantas é padronizado em planta de localização, planta de situação, plantas baixas e cortes esquemáticos, diferentemente do artigo 80 do código de obras, o jogo de plantas solicitado pelo decreto, a análise prévia de viabilidade identifica se o projeto atende ao Anexo III do Código de Obras, sendo a área interna responsabilidade do responsável técnico e do proprietário, exceto em irregularidades constatadas pela secretaria. Além dos parâmetros da Zona de Uso ZR-6, consultando a lei complementar Nº 2.043, de 26 de junho de 2015, é possível identificar se o logradouro é um corredor de uso diversificado.

Quadro 4 - Critérios e restrições aplicáveis às zonas e corredores de usos.

ZONA DE USO	LOCALIZAÇÃO	USOS PERMITIDOS (1)	Ca		Co	Cp	RECUOS MÍNIMOS (m)		DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTES	
			Cab	Cam			Frontal	Lateral	Lote mínimo (m²)	Testada mínima (m)
Corredores de Usos Diversificados Nível I	Av. Presidente Dutra e Anel Rodoviário	CA, CV, S – até o Nível Regional; ID-a - até o Nível Local; R, E, IN	1,0	2,5	0,70	0,20	5,0	3,0	420,0	14,0
	Avenida Brumado e BA 262 (trecho urbano)		1,0	2,5	0,70	0,20	5,0	1,50	360,0	12,0
Corredores de Usos Diversificados Nível II	Conforme Inciso III.2 do Art. 1º desta Lei	CA – até o Nível Municipal; CV, S – até o Nível Regional; ID-a - até o Nível Local; R, E, IN	1,0	2,0	0,60	0,20	5,0	1,50	360,0	10,0
Corredores de Usos Diversificados Nível III	Conforme Inciso III.3 do Art. 1º desta Lei	CA – até o nível local CV, S – até o Nível Municipal; ID-a - até o Nível Local; R, E, IN	Parâmetros definidos segundo a Zona de Uso Residencial na qual está inserido o trecho da via objeto do Alvará de Implantação.							

Fonte: Lei Complementar 2.043/2015 (adaptado pelo autor).

O inciso 2 do artigo 1 da lei complementar estabelece recuos de 1,50m para empreendimentos com até 02 pavimentos e de 2,00m para aqueles com mais de 02 pavimentos para um corredor de uso diversificado. No Quadro 4, observamos os parâmetros para corredores de uso diversificado nível 1 e nível 2, que estão detalhados no anexo 2 da lei. Caso o logradouro da ZR-6 seja, simultaneamente, um corredor de uso diversificado nível 1 ou 2, os parâmetros serão, obrigatoriamente, os do corredor de uso. No entanto, para corredores de uso diversificado nível 3, os parâmetros seguem os da zona de uso ZR-6, conforme especificado no Anexo 1.

A prefeitura de Vitória da Conquista compreende a zona ZR-6 como Área de Expansão Urbana Preferencial II, com embasamento no macrozoneamento instituído pelo artigo 22 da Lei do Plano Diretor. No processo de licenciamento, é necessário

submeter o projeto arquitetônico à análise e aprovação do órgão responsável pelo licenciamento de obras na cidade. O processo pode envolver a apresentação de documentos, como plantas, memoriais descritivos, ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT e demais requisitos exigidos pela legislação vigente.

Uma vez que o projeto seja aprovado, é possível obter a licença de execução (alvará) de obras, que autoriza o início da construção da edificação unifamiliar. Durante a execução da obra, é importante respeitar as normas de segurança, seguir o cronograma estabelecido e contar com a fiscalização adequada.

3.3 ENTRADA DE PROCESSO E RECEBIMENTO DO PRODUTO

Serviços de Alteração de alvará, Reforma de Habite-se e alvará de construção serão serviços simplificados, e sua documentação com informações gerais estão sob o decreto revogado de número 22.604, de 05 de maio de 2023, e sob o decreto vigente de número 23.001, de 20 de dezembro de 2023, e na página do serviço do serviço no Tudo Fácil, a relação de documentos para alvará de localização e implementação simplificado de Residencial Unifamiliar (R1):

- Documentação do Requerente: para pessoa física o RG/CPF ,ou documento oficial com foto; para pessoa jurídica o CNPJ, o RG/CPF do(s) representante(s) legal(is) da empresa e Ato constitutivo, ou Contrato Social com carimbo da junta comercial do Estado (quando se tratar de pessoa jurídica), ou Estatuto/Ata de Constituição (quando se tratar de instituições públicas ou associações); para Espólio a certidão de Óbito do Proprietário, o Termo de Compromisso de Inventariante, devidamente assinado por quem de direito, o RG/CPF do Inventariante, e em caso do representante for viúva meeira, apresentar Certidão de Casamento;
- Documentação do Imóvel: A Certidão Negativa de Débitos Municipais - CND (Válida) e a Certidão de inteiro teor, atualizada, com indicação do ônus do imóvel em nome do Requerente, expedida à no máximo 01 (um) ano, ou escritura Pública, registrada em cartório de Imóveis, expedida à no máximo 01 (um) ano, ou Contrato de Compra e venda ou Escritura Pública, sem registro em cartório, desde que apresentada em conjunto com certidão de

inteiro teor em nome do vendedor presente no contrato, com reconhecimento de firma no cartório de notas das assinaturas presentes em contrato; em caso de locatário, o contrato de Locação firmado entre o locatário e o proprietário do imóvel (Conforme certidão de inteiro teor), devidamente registrado em Cartório, em que conste cláusula outorgando poderes ao Locatário para solicitar a emissão de alvará, a documentação do Locatário (Pessoa Física ou Pessoa Jurídica), e em caso de o contrato de locação não constar cláusula outorgando poderes, apresentar autorização do proprietário do imóvel para tramitação e emissão de alvará em nome do locatário;

- Jogo de plantas simplificado em arquivos PDF e DWG: conforme Decreto n.º 22.604, de 05 de Maio de 2023, o jogo deve constar a planta de localização, a planta de situação constando o quadro de áreas e as plantas baixas e cortes esquemáticos;
- Documentos do(s) Responsável(is) técnico(s): ART/RRT de execução de obra e de projeto, e a declaração de responsabilidade técnica, conforme o decreto.

A análise do jogo de plantas serão considerados as tabelas do Anexo único do Decreto Nº 23.001, de 20 de dezembro de 2023, sendo o carimbo padronizado, como na Imagem 1, independentemente do projeto, e os itens a serem analisados pelos analistas da Gerência de Análise da SEINFRA serão:

- Planta de Localização: Identificação do local com reconhecimento do entorno (bairro); norte geográfico; nomenclatura das vias próximas;
- Planta de Situação: Localização do lote na quadra; distância para a esquina mais próxima; calçada; rampa de veículos; sinalização tátil; rampas de pedestres; dimensões totais do terreno; identificação dos vizinhos e suas atividades; recuo frontal; recuo lateral direito; recuo lateral esquerdo; recuo de fundo; cotas totais das edificações; destino final do esgoto; destino final das águas pluviais;
- Quadro de áreas: área do terreno; área ocupada; área construída térreo; área construída por pavimentos; área total construída; área construída para CA; área livre; área permeável; coeficiente de ocupação; coeficiente de aproveitamento; coeficiente de permeabilidade; número de pavimentos; gabarito de altura; número de unidades; número de vagas de estacionamento;

- Plantas Baixas e Cortes Esquemáticos: Representação e identificação de todos os pavimentos; dimensões totais do terreno; distância dos vãos de iluminação; recuo frontal; recuo lateral direito; recuo lateral esquerdo; recuo de fundo; identificação do muro com dimensão da altura (mínimo de 2,00 metros); cotas totais da edificação; identificação das unidade imobiliárias; largura da circulação horizontal de uso coletivo/público - mínimo de 1,50 metros (para acesso único entre unidades); circulação vertical de uso coletivo/público (para acesso único entre unidades); representação das vagas de veículos (mínimo de 2,15x4,50m); cota do pé direito (mínimo de 2,60m); gabarito total da edificação.

Figura 1 - Carimbo do projeto legal simplificado.

DETERMINAÇÕES E CARIMBOS		
OBRA: EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR C O N S T R U Ç Ã O		
ENDEREÇO: RUA, Nº DE PORTA - LOTE, QUADRA - LOTEAMENTO - BAIRRO - VITÓRIA DA CONQUISTA - BAHIA	RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO: NOME DO ARQUITETO OU ENGENHEIRO ARQUITETO OU ENGENHEIRO CIVIL COM NÚMERO DO CAU OU CREA	
PROPRIETÁRIO: NOME DO PROPRIETÁRIO OU RESPONSÁVEL PELA EMPRESA NÚMERO DO CPF OU CNPJ	RESPONSÁVEL TÉCNICO DE LOCALIZAÇÃO: NOME DO ARQUITETO OU ENGENHEIRO ARQUITETO OU ENGENHEIRO CIVIL COM NÚMERO DO CAU OU CREA	
PROJETO: P R O J E T O L E G A L S I M P L I F I C A D O		
CONTEÚDO DA PRONHA: MAPA DE VITÓRIA DA CONQUISTA PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	ESCALAS: SEM ESCALA SEM ESCALA	PRONHA: 01/03
DESENHO:	DATA: MÊS - ANO	FORMATO: A3 - 42,0CM X 29,7CM

Fonte: Decreto nº 23.001, de 20 de dezembro de 2023

Em 2021, a Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista lançou o site Tudo Fácil para facilitar solicitações de serviços de licenciamento público, abrangendo os serviços da Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo. Em outubro de 2022, a Secretaria de Desenvolvimento Econômico inaugurou a sala de atendimento do Tudo Fácil, com o propósito de atender até 60 microempreendedores que necessitam de suporte ou têm dúvidas relacionadas ao sistema. Em 2024, a regularização de obras é exclusivamente realizada através do Tudo Fácil. Apesar do site possuir um layout

intuitivo, a sala de atendimento desempenha um papel crucial ao oferecer suporte essencial para requerentes que enfrentam dificuldades.

Com a documentação atualizada, o processo é iniciado ao acessar o site do Tudo Fácil através do link www.tudofacil.pmvc.ba.gov.br, clicar no ícone Empreendimento e selecionar o serviço correspondente ao empreendimento, dando início ao processo mediante a anexação da documentação e preenchimento dos campos necessários. Após a confirmação da abertura do processo, inicia-se o trâmite interno com a triagem da documentação. Durante a triagem, caso algum documento não esteja conforme o solicitado, será emitida uma nota técnica com um prazo de 15 dias para anexar o novo documento, repetindo-se esse processo até que todos os documentos atendam aos requisitos necessários para a abertura do processo.

Após a aprovação na triagem, o processo é encaminhado para o setor de expediente, onde a taxa de viabilidade é anexada ao processo. Enquanto o responsável não anexar o comprovante de pagamento da taxa, o processo permanecerá em espera. Após a inclusão do comprovante e a validação da taxa, o processo segue para o setor de fiscalização. Nessa etapa, o fiscal de obra realizará uma inspeção no local para verificar se a construção foi iniciada, e indica se o empreendimento está de acordo a planta anexada ao processo, já o fiscal interno analisará se a planta do terreno está em conformidade com o loteamento aprovado, avaliando aspectos como dimensões do terreno, localização. Em resumo, o fiscal de obra garantirá que o projeto corresponda adequadamente ao terreno.

Se não houver discrepâncias entre o projeto e o local, o processo seguirá para a gerência de análise, onde um analista realizará uma análise detalhada da documentação aprovada na triagem. O analista examinará o conjunto de plantas, abordando quaisquer pendências, se necessário. Enquanto houver pendências, o processo ficará retido nesse setor, à disponibilidade do Responsável Técnico. Após a resolução das pendências, o processo retornará ao setor de expediente, que incluirá a taxa de alvará calculada pelo analista. Após a confirmação do pagamento, a taxa

será validada e encaminhada ao coordenador para deferimento e emissão do alvará, resultando assim na licença do empreendimento concedida pela prefeitura.

Com a aprovação do jogo de plantas, e emissão do alvará, o proprietário terá o prazo de 2 anos para finalizar a obra, sendo possível solicitar uma revalidação de alvará ao fim do prazo. É ideal que a execução da obra esteja em conformidade com o projeto aprovado, principalmente para solicitar um habite-se, ou Alvará de Operação, que é descrito pelo código de obras como um documento que reconhece o empreendimento em condições de ser utilizado/ocupado, e é emitido após a aprovação do alvará. Em caso de desejo de financiamento para aquisição de uma residência unifamiliar, ou qualquer outro empreendimento, é imprescindível a aquisição do Habite-se.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na Construção Civil, independente da atividade ou tipologia da construção, o Responsável Técnico precisa acordar suas atividades embasadas na legislação vigente para que haja uma responsabilização técnica segura e eficaz na execução, projeção e planejamento de uma obra, com isso, em uma obra legal o profissional terá uma Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica emitida pelo seu conselho sinalizando sua responsabilidade técnica por atividade na obra que atuará. As condições de segurança, adequação e licenciamento para construção, demolição, legalização, reforma com ou sem alteração de alvará serão analisadas pelos responsáveis técnicos da Prefeitura Municipal local, considerando os parâmetros de análise por zoneamento, atividade, número de pavimentos, área total construída ou variações especificadas na legislação vigente local.

Durante o licenciamento, a Prefeitura Municipal poderá exigir documentos emitidos por demais órgãos de competência, como é o caso do Corpo de Bombeiros. Visando a Burocracia como um trâmite obrigatório para que uma edificação unifamiliar de até 750m² na Zona de Uso ZR-6 não seja atuada ou interditada pela Fiscalização da Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo de Vitória

da Conquista, e para que haja uma execução de obra segura e menos onerosa, excluindo as multas de legalização, é necessário que o Responsável Técnico tenha conhecimento da legislação vigente do município e saiba identificar os parâmetros técnicos no jogo de plantas e na execução desse tipo de edificação nessa Zona.

É necessário conhecer a legislação vigente para abertura e expedição de processos, principalmente quando uma obra a ser iniciada depende de um documento como alvará de implantação. São anuências no projeto, documentação e legislação que definirão o futuro de um empreendimento e a sua qualidade. Para engenheiros civis, especificamente em Vitória da Conquista, poderá onerar a obra de um cliente desde o início do licenciamento pela leiguice quanto ao processo burocrático.

Com o estudo do conjunto de leis e decretos, um empreendimento unifamiliar de até 750m² é possível ser iniciado com a emissão do alvará simplificado, ou alvará provisório, se assim for solicitado pelo Responsável Legal. Para um empreendimento deste porte é necessário definir o número de vagas de estacionamento, recuos, coeficientes, gabaritos, área do terreno, jogo de plantas completo e documentação, em acordo ao decreto nº 23.001, de 20 de dezembro de 2023, e atender aos parâmetros exigidos na lei municipal complementar 2.043/2015 e a lei municipal 1.481/2007. Conhecendo o processo, e atendendo ao que se é exigido, facilmente se licencia um empreendimento desta tipologia.

REFERÊNCIAS

VITÓRIA DA CONQUISTA. **Lei Municipal nº 1.385/2006, de 26 de DEZEMBRO. 2006.** Plano Diretor do Município de Vitória da Conquista. 1.385/2006. 26 de Dezembro de 2006.

VITÓRIA DA CONQUISTA. **Lei Municipal nº 1.481/2007, de 28 de DEZEMBRO. 2007.** Código de Obras do Município de Vitória da Conquista. 1.481/2007. 28 de Dezembro de 2007.

VITÓRIA DA CONQUISTA. **Lei Municipal nº 2.043/2015, de 26 de JUNHO. 2015.** Lei Complementar do Município de Vitória da Conquista. 2.043/2015. 26 de Junho de 2015.

VITÓRIA DA CONQUISTA. **Decreto Municipal nº 23.001, de 20 de DEZEMBRO. 2023.** Diário Oficial. Ano 16 - Edição 3.602. p.54-68. 21 de dezembro de 2023.

FILHO, Haroldo Castro. **Diferenças entre os vários tipos de imóvel.** Disponível em:

<<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/diferencas-entre-os-varios-tipos-de-imovel/2010686267>>. Acesso em: 1 may. 2024.

BRASIL, E. **Plano Diretor:** o que é e a importância para o planejamento urbano. Disponível em:

<<https://exame.com/esferabrasil/plano-diretor-o-que-e-e-a-importancia-para-o-planejamento-urbano/>>. Acesso em: 1 may. 2024.

PMVC, N. **Sala Tudo Fácil Empresarial é inaugurada e deve realizar cerca de 60 atendimentos por dia a microempreendedores.** Disponível em: <<https://www.pmvc.ba.gov.br/sala-tudo-facil-empresarial-e-inaugurada-e-deve-realizar-cerca-de-60-atendimentos-por-dia-a-microempreendedores/>>. Acesso em: 5 maio. 2024.

PMVC, N. **Tudo Fácil:** Prefeitura lança plataforma on-line de serviços ao cidadão. Disponível em:

<<https://www.pmvc.ba.gov.br/tudo-facil-prefeitura-lanca-plataforma-on-line-de-servicos-ao-cidadao/>>. Acesso em: 5 maio. 2024.

Kauark, Fabiana. **Metodologia da pesquisa:** guia prático / Fabiana Kauark, Fernanda Castro Manhães e Carlos Henrique Medeiros. – Itabuna : Via Litterarum, 2010.