

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS MUNICIPAIS

▶ LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA DE EDIFICAÇÕES PREDIAIS

▶ FISCALIZAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA

- LEGISLAÇÃO
- PROCEDIMENTOS TÉCNICOS
- MODELOS DE FORMULÁRIOS
 - * AUTUAÇÕES
 - * RELATÓRIOS TÉCNICOS

▶ INFRAÇÕES URBANÍSTICAS

▶ PENALIDADES

▶ TAXAS DE LICENÇA

▶ FISCALIZAÇÃO DE OCORRÊNCIAS

- LEGISLAÇÃO
- PROCEDIMENTOS TÉCNICOS
- MODELOS DE FORMULÁRIOS
 - * AUTUAÇÕES
 - * RELATÓRIOS TÉCNICOS

3ª EDIÇÃO – 05/01/2009

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS MUNICIPAIS

ÍNDICE

- 1. FISCALIZAÇÃO QUANTO A APRESENTAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA DE MANUTENÇÃO DE PRÉDIOS MULTIFAMILIARES DE 04(QUATRO) OU MAIS PAVIMENTOS E NÃO RESIDENCIAIS À PREFEITURA (Lei nº 1474/1989, alterada pela Lei nº2765/1999)..**
 - I. LEI Nº1474/1989 (alterada pela Lei nº2765/1999) E LEI Nº2765/1999.....fls 4, 5 e 6.
 - II. INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO E OUTRAS INFORMAÇÕES, MODELO DE LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA, DA LEI 2765/1999.....fls 7 às 13.
 - III. RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA APRESENTAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA.....fls 14.
 - IV. RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA APRESENTAÇÃO DE DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS DETERMINADOS NO LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA.....fls 15.

- 2. FISCALIZAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES PREDIAIS (Orientação Normativa COURB/DIURB 9ª edição - 2009).**
 - 2.1. PROCEDIMENTOS TÉCNICOS.....fls 16.**
 - 2.1.1. MODELOS DE AUTUAÇÕES / FORMULÁRIOS DE RELATÓRIOS TÉCNICOS QUANTO A APRESENTAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA.....fls 17 às 30:**
 - CERTIDÃO DE LAUDO DE VISTORIA - IMÓVEL QUE NÃO NECESSITA DE SERVIÇOS.....fls 17.
 - CERTIDÃO DE LAUDO DE VISTORIA - IMÓVEL QUE NECESSITA DE SERVIÇOS, PESSOA FÍSICA.....fls 18.
 - CERTIDÃO DE LAUDO DE VISTORIA - IMÓVEL QUE NECESSITA DE SERVIÇOS, PESSOA JURÍDICA.....fls 19.
 - COMUNICADO – PRAZO DE 90 DIAS PARA APRESENTAÇÃO DO LAUDO.....fls 20.
 - NOTIFICAÇÃO – PRAZO IMPROPRORROGÁVEL DE 60 DIAS PARA APRESENTAÇÃO DO LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA.....fls 21.
 - AUTO DE INFRAÇÃO - INCISO I DO ART. 6º DA LEI Nº1474/89 ALTERADO PELO ART. 3º DA LEI Nº2765/99, POR NÃO APRESENTAÇÃO DO LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA.....fls 22.
 - AVISO DE COBRANÇA/REITERAÇÃO Nº 01 - PRAZO DE 07 DIAS PARA COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DO AUTO DE INFRAÇÃO.....fls 23.
 - 2.1.2. MODELOS DE AUTUAÇÕES / FORMULÁRIOS DE RELATÓRIOS TÉCNICOS QUANTO A DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS DETERMINADOS NO LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA:**
 - COMUNICADO – PRAZO DE 15 DIAS PARA APRESENTAR DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS DETERMINADOS NO LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA.....fls 24.
 - REITERAÇÃO DO COMUNICADO - PRAZO DE 15 DIAS PARA APRESENTAR DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS DETERMINADOS NO LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA...fls 25.
 - AUTO DE INFRAÇÃO - PARÁGRAFO II, ARTIGO 6º DA LEI Nº 2765/99, A NÃO REALIZAÇÃO DAS OBRAS E SERVIÇOS PARA RESTAURAÇÃO DOS IMÓVEIS NO PRAZO ESTABELECIDO NO LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA.....fls 26.
 - AVISO DE COBRANÇA/REITERAÇÃO Nº 02 - PRAZO DE 07 DIAS PARA COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DO AUTO DE INFRAÇÃO.....fls 27.
 - 2.1.3. RELATÓRIOS TÉCNICOS DE ANÁLISE:**
 - APRESENTAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA.....fls 28.
 - DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS DETERMINADOS NO LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA.....fls 29.
 - DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS DO LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA, COM ENVIO AO MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL – M.P.E.....fls 30.

 - 2. FISCALIZAÇÃO DE OCORRÊNCIAS REFERENTES A INFRAÇÕES URBANÍSTICAS (CÓDIGO DE OBRAS, CÓDIGO DE URBANISMO, CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO – C.T.M E PLANO DIRETOR)**
 - I. CÓDIGO DE OBRAS - LEI Nº 13, DE 3 DE JUNHO DE 1966.....fls 31 às 33.
 - II. CÓDIGO DE URBANISMO - LEI Nº 19, DE 10 DE JUNHO DE 1966..... fls 34 e 35.
 - III. CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO - LEI Nº1547, DE 20 DE DEZEMBRO DE 1989.....fls 36 às 42:
 - ISENTOS DA TAXA.....fls 36 e 37.
 - PENALIDADES REFERENTES A INFRAÇÕES URBANÍSTICAS.....fls 38.
 - TAXA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS, ANEXO VII, TABELA X.....fls 39 às 43.
 - OBSERVAÇÕES – TAXA ATUALIZADA PELA SECRETARIA DE FINANÇAS–SEFIN PARA EXECUÇÃO DE OBRAS E URBANIZAÇÃO DE ÁREAS, EXERCÍCIO 2009.....fls 42 e 43.

IV.	PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO – LEI COMPLEMENTAR Nº 042 DE 04 DE OUTUBRO DE 2000.....	fls 44 às 48:
	• DA FISCALIZAÇÃO.....	fls 44.
	• DAS INFRAÇÕES.....	fls 44 e 45.
	• DAS PENALIDADES.....	fls 45 e 46.
	• DA FORMALIZAÇÃO DAS SANÇÕES, DOS RECURSOS, DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS.....	fls 46 às 48.
V.	PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA ATRIBUÍDA À EMURB – LEI Nº 1994 DE 17 DE JUNHO DE 1993 QUE ALTEROU A LEI Nº 429/75.....	fls 48.
4.	FISCALIZAÇÃO DE OCORRÊNCIAS (Orientação Normativa COURB nº01/2007).	
4.1.	ATRIBUIÇÕES.....	fls 49.
4.2.	PROCEDIMENTOS TÉCNICOS.....	fls 49 e 50.
4.2.1.	MODELOS DE FORMULÁRIOS, RELATÓRIOS TÉCNICOS E AUTUAÇÕES QUANTO A EXECUÇÃO DE OBRAS SEM ALVARÁ DE LICENÇA.....	fls 51 às 61:
	• ABERTURA DE OCORRÊNCIA.....	fls 51.
	• FORMULÁRIO DE DEFESA.....	fls 52.
	• NOTIFICAÇÃO.....	fls 53.
	• AUTO DE EMBARGO.....	fls 54.
	• AUTO DE INFRAÇÃO, FORMULÁRIO DE ATUAÇÃO NO LOCAL DA INFRAÇÃO.....	fls 55.
	• AUTO DE INFRAÇÃO POR INÍCIO DE OBRA SEM LICENÇA.....	fls 56.
	• AUTO DE INFRAÇÃO POR INÍCIO DE OBRA SEM LICENÇA COM REDUÇÃO DE 30%.....	fls 57.
	• AUTO DE INFRAÇÃO POR PROSSEGUIMENTO DE OBRA EMBARGADA.....	fls 58.
	• PLACA DE INTERDIÇÃO.....	fls 59.
	• RELATÓRIO TÉCNICO DE CONSTRUÇÃO IRREGULAR – PROC. ADMINISTRATIVO.....	fls 60.
	• RELATÓRIO TÉCNICO DE OCUPAÇÃO EM ÁREA PÚBLICA – INVASÃO.....	fls 61.
4.3.	PRAZOS DE CONCLUSÃO DE PROCESSOS.....	fls 62.
4.4.	NORMAS GERAIS DE CONDUTA.....	fls 63.
4.5.	DO NÃO CUMPRIMENTO À ORIENTAÇÃO NORMATIVA.....	fls 63.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

LEI Nº 1.474, DE 16.06.1989

Dispõe sobre a obrigatoriedade de manutenção de prédios e vistorias periódicas.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARACAJU:

Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a presente Lei:

Art. 1º - A cada cinco anos após a expedição do “Habite-se”, pelo município, os proprietários ou administradores das edificações, públicas ou privadas, deverão apresentar à Prefeitura Municipal laudo de vistoria das condições de manutenção dos imóveis.

Art. 2º - Enquadram-se na presente Lei:

§ 1º - Todas as edificações de uso coletivo ou de qualquer uso desde que tenham avanços que representem perigo à coletividade.

§ 2º - Todas as edificações que apresentem muros de arrimo.

Art. 3º - A vistoria, além da verificação do estado físico de conservação das edificações, deverá inspecionar os equipamentos mecânicos e eletromecânicos (elevadores, guinchos, bombas hidráulicas, geradores, etc.), bem como os equipamentos de prevenção e combate a incêndios e os demais itens que visem oferecer segurança e integridade aos usuários ou moradores.

Art. 4º - Estarão também sujeitas às exigências dos artigos anteriores todas as edificações existentes antes da presente Lei.

Art. 5º - A Prefeitura Municipal de Aracaju, segundo as condições de manutenção de uma edificação, poderá interditá-la, até que sejam sanadas as causas.

Art. 6º - O prazo para apresentação do laudo previsto no artigo 1º é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data em que se inicia a obrigatoriedade de sua apresentação, devendo o mesmo estar devidamente assinado pelo Responsável Técnico.

Art. 7º - Esta Lei entrará em vigor a partir da data da sua publicação.

Art. 8º - Revogam-se as disposições em contrário.

Palácio “Inácio Barbosa”, em Aracaju, 16 de junho de 1989.

WELLINGTON DA MOTA PAIXÃO

Lises Alves Campos

Dílson Menezes Barreto

Aerton Menezes Silva

Sérgio Augusto Nascimento Smith

Palácio “Ignácio Barbosa”, Praça Olímpio Campos, 180



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.765
DE 30 DE DEZEMBRO DE 1999

Acresce e altera dispositivos da Lei Municipal Nº 1474, de 16 de junho de 1989, que dispõe sobre a manutenção de prédios e vistorias periódicas.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARACAJU.

Faço saber que a Câmara Municipal de Aracaju aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Os arts. 1º e 2º da Lei Municipal nº 1474, de 16 de junho de 1989, passam a vigorar com a seguinte redação:

“ Art. 1º A cada cinco (05) anos após a expedição do “ habite-se “ pelo Município, os proprietários ou administradores das edificações públicas ou privadas, deverão apresentar a Prefeitura Municipal o Laudo de Vistoria das Condições de manutenção dos imóveis, assinado por responsável técnico.

Art. 2º Enquadram-se na presente Lei:

§ 1º As edificações de uso residencial e multifamiliar, com quatro (04) ou mais pavimentos.

§ 2º As edificações de uso comercial, industrial, institucional, educacional, recreativo, religiosos e de uso misto”.

Art. 2º O art. 3º da Lei Municipal nº 1474, de 16 de junho de 1989 passa a vigorar acrescido de dois parágrafos com as seguintes redações:

Art. 3º

§ 1º No laudo de Vistoria Técnica deverá constar, obrigatoriamente, informações sobre o estado físico de conservação das edificações, características das anomalias porventura encontradas, suas prováveis causas e especialmente a indicação de obras ou serviços para a restauração dos imóveis, no prazo estabelecido pelo perito responsável.

§ 2º O modelo de Laudo de Vistoria técnica será elaborado pelo Município de Aracaju, CREA-SE, Defesa Civil, Corpo de Bombeiros, no prazo de trinta (30) dias, contados a partir da publicação desta Lei”.

Art. 3º Os arts.5º e 6º da Lei Municipal nº 1474, de 16 de junho de 1989, passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 5º O proprietário ou administrador do imóvel que não apresentar o Laudo de Vistoria Técnica ,no prazo indicado no art. 1º, isto é, a cada cinco (05) anos após o “ habite-se “, será notificado pelo Município para que o faça no prazo



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.765
DE 30 DE DEZEMBRO DE 1999

improrrogável de sessenta (60) dias contados da ciência da notificação, sob pena de aplicação de sanções administrativas.

Art 6º Considera-se infração administrativa urbanística, autorizando o Município a lavrar auto de infração para aplicação de sanções administrativas, que podem variar desde a incidência de multa diária no valor de 50 UFIR's até a interdição do imóvel, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis:

I – A não apresentação do Laudo de Vistoria Técnica de que trata esta Lei no prazo previsto no art 5º.

II – A não realização das obras e serviços para restauração dos imóveis, no prazo estabelecido no laudo de Vistoria Técnica”.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Ficam revogadas as disposições em contrário.

Palácio “Ignácio Barbosa”.Aracaju, 30 de dezembro de 1999.

JOÃO AUGUSTO GAMA DA SILVA
Prefeito de Aracaju

JORGE CARVALHO DO NASCIMENTO
Secretário Municipal de Governo

WALDEMAR BASTOS CUNHA
Procurador Geral do Município

ANTONIO RICARDO SAMPAIO NUNES
Secretário Municipal de Planejamento

Palácio “Ignácio Barbosa”, Praça Olímpio Campos, 180 PL nº 73/99

LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA

Instruções para preenchimento e outras informações

INTRODUÇÃO

O modelo do “Laudo de Vistoria Técnica”, para efeito de cumprimento à Lei Municipal nº 2.765/99 de 30 de dezembro de 1999 que acresce e altera a Lei Municipal nº 1474 de 16 de junho de 1989, deverá ser elaborado visando à segurança da edificação. O profissional deve centrar suas observações nas questões de estabilidade, impermeabilidade, resistência ao fogo, isolamento térmico, salubridade e regular funcionamento dos componentes básicos – fundações, estrutura, paredes, revestimentos, pisos e cobertura, instalações e equipamentos incorporados.

A parte descritiva é obrigatória sempre que se encontrar situações onde exija intervenções emergenciais. Deverá ser observadas a concisão, brevidade e clareza, evitando-se um texto com excessiva utilização de termos técnicos. Ressalta-se que o Laudo de Vistoria Técnica apontará apenas as patologias da construção e suas instalações complementares e especiais.

PREENCHIMENTO DOS CAMPOS

* IDENTIFICAÇÃO

Imóvel: nome do condomínio/loteamento

Responsável: responsável legal.

Utilização: residencial/comercial/industrial/público e mixto.

Área total construída/ano construção: dados retirados da escritura do imóvel/plantas arquitetônicas/idade aparente.

* CODIFICAÇÃO

Os campos serão preenchidos (geral, instalações elétricas, etc) com uma letra, conforme as verificações feitas pelo profissional, considerando o prazo (quantificando em dias) para realização dos serviços, urgente e médio (U e M).

* GERAL

Ambiente: colocar o nome do local onde há anomalias (estacionamento, piscina, casa de máquinas, etc).

1. Estrutura: verificar o estado geral de pilares, vigas, lajes e etc;

2/4. Cobertura: ocorrência de infiltrações, estrutura de cobertura, transbordamento/entupimento de calhas, etc.

5. Alvenaria: desagregação, ataque químico, etc.

6. Teto: infiltração, rachadura, destacamento de reboco, etc;

7/8. Revestimentos: destacamentos, manchas, fissuras, etc;

13. Drenagem: funcionamento, ponto de lançamento, etc;

14. Fechamento do terreno: segurança da estrutura de muros, etc.

* **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

Preencher os campos solicitados quanto aos aspectos de segurança das instalações. Testar o funcionamento dos geradores, circuitos de emergência, pára-raios e se há manutenção nos aterramentos.

* **INSTALAÇÕES HIDRAÚLICAS**

Verificar as condições atuais de funcionamento (entupimentos, vazamentos, etc.); última limpeza de fossa e reservatórios, condições de destinação dos efluentes da fossa ou do filtro.

* **INSTALAÇÕES DE GÁS**

Instalações permanentes de gás: instalação elétrica interna, ventilação, armazenamento de recipientes (cilindros de GLP), localização, disposição de registros e manifolds, equipamentos apropriados para combate a incêndio.

* **CIRCULAÇÃO DE PESSOAS**

Escadas - condições dos revestimentos dos pisos e dos corrimões;

Guarda-corpo- existência/inexistência em locais obrigatórios;

Rampas - condições das rampas de acesso para pessoas portadoras de deficiências físicas (prédios públicos e comerciais);

Elevadores - existência de manutenção preventiva, descrição da última manutenção realizada, ART do serviço de manutenção, (ver disposições gerais);

Hall de acesso aos elevadores e escadas, sob o aspecto de resistência ao fogo e evacuação de pessoas.

* **AR CONDICIONADO**

Ventilação de compressores, certificado de manutenção, sistema utilizado (ver disposições gerais).

* **PISCINAS**

Estanqueidade da estrutura - estado dos revestimentos, escadas, guarda corpos;

Funcionamento dos ralos, tubulações, caixas de drenagem e do sistema de recirculação da água (filtros rápidos de pressão);

Armazenamento e aplicação de produtos químicos;

Vestiários e instalações sanitárias - estado do piso, revestimento de parede, funcionamento de chuveiros, bacias e mictórios;

Iluminação subaquática;

Certificado da qualidade da água, emitido por profissional habilitado.

* PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIOS

Suficiência e adequação de extintores (conforme as classes de incêndios), validade das cargas, realização de testes hidrostáticos;

Treinamento de funcionários;

Sistemas fixos de combate a incêndios (hidrantes e chuveiros automáticos): descrição, condições atuais de funcionamento, estado das mangueiras;

Água: constatação de reserva para combate a incêndios;

Sinalização: educativa e normativa;

Pisos e paredes nas áreas de escoamento de público, adequação dos materiais empregados;

Portas corta-fogo: informação quanto ao número de horas de resistência ao fogo (mínimo: 2 horas);

Áreas de maior risco (casa de máquinas, armazenagem de materiais combustíveis ou inflamáveis, subestações abrigadas e outras que possam agravar o risco de incêndio); Iluminação de emergência: condições de funcionamento.

* PROJETOS

Disponibilidade de projetos arquitetônicos, estruturais, hidráulicos e outros. Anotar os projetos existentes.

* DISPOSIÇÕES GERAIS

- Qualquer ocorrência existente que modifique as condições dispostas no Laudo de Vistoria Técnica, o proprietário deverá, obrigatoriamente, comunicar o profissional para que seja apresentada a EMURB a devida alteração.
- Laudo de Vistoria Técnica deverá ser acompanhado da ART e explicitar na conclusão a necessidade de uma perícia que atenda as pendências apontadas.
- Sempre que a edificação possuir elevadores instalados, o Laudo de Vistoria Técnica deverá ter a participação de um profissional habilitado nesta atividade que emitirá laudo em separado do modelo em questão ou certificado de manutenção com a ART do serviço. Da mesma forma, em se tratando de instalações especiais, ar condicionado distribuído por central, caldeiras, escadas rolantes e outros.
- Os honorários deverão ser cobrados de acordo com a tabela abaixo discriminada nos seus valores mínimos.

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR
01	Edifício com até 04 pavimentos sem elevador	600,00
02	Edifício com até 04 pavimentos com elevador	800,00
03	Edifício acima de 04 pavimentos	1.200,00

- Nas indústrias e instalações especiais, os valores ficarão a critério do contratante e contratado.

LOGOTIPO		LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA	
Endereço:		Data:	
Imóvel:		Folha:	
Área Total:		CEP:	
Utilização:		Nº de Pav.:	
Responsável:		Ano de Const.:	
CODIFICAÇÃO		U – Urgente	M – Médio
Serviços		Ambientes	
GERAL	1. Estrutura		
	2. Cobertura (estrutura)		
	3. Cobertura (telhas)		
	4. Cobertura (calhas/rufos)		
	5. Alvenaria		
	6. Forro		
	7. Revestimentos Pisos		
	8. Revest. paredes/tetos		
	9. Portas (ferragens)		
	10. Caixilhos		
	11. Vidros		
	12. Pintura		
	13. Drenagem (águas pluv.)		
	14. Fechamento terreno		
	15. Ramal de ligação		
INST. ELÉTRICA	16. Pára-raio		
	17. Multas		
	18. Equipamentos		
	19. Malha de terra		
	20. Aterramentos		
	21. Quadro de medição/Prol.		
	22. Quadro de Distrib./Prol.		
	23. Fiação		
	24. Motores		
	25. Iluminação		
	26. Aterramento		
	27. Gerador		
	28. Circuito de emergência		
	29. Sub-estação/localização		
INST. HIDRÁULICAS	30. Tubulações/Registros AF		
	31. Louças/Metais		
	32. Válvulas descarga		
	33. Bombas		
	34. Reservatórios – Imperm.		
	35. Reservat. – Quantid. Água		
	36. Tubulação esgoto		
	37. Fossa/filtro		
Observações: Codificar prazos: Urgente: quantos dias?			
Médio: quantos dias?			
Responsável CREA ART nº			

LOGOTIPO		LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA	
Endereço:		Data:	
Imóvel:		Folha:	
Área Total:		CEP:	
Utilização:		Nº de Pav.:	
Responsável:		Ano de Const.:	
CODIFICAÇÃO		U – Urgente	M – Médio
Serviços		Ambientes	
INST. GÁS	38. Instal. Elétrica		
	39. Ventilação		
	40. Armazenamento cilindros		
	41. Combate a incêndios		
	42. Válvulas		
	43. Central de Gás/Local.		
CIRC. PESSOAS	44. Escadas		
	45. Rampas		
	46. Elevadores		
	47. Guardas-corpos		
AR CONDICIONADO	48. Compressor		
	49. Condensador à água		
	50. Conden. Evaporativo		
	51. Torre de arrefecimento		
	52. Condicionador		
	53. Controles		
	54. Dutos		
	55. Grelhas		
PISCINAS	56. Estanqueidade		
	57. Revestimentos		
	58. Produtos químicos		
	59. Instalações elétricas		
	60. Tubulações		
	61. Filtros (recirculação)		
	62. Drenagem		
ESPECIAIS	63. Caldeiras		
	64. Escadas rolantes		
	65. Muro de arrimo		
	66. Drenagem de encostas		
Observações:			
Responsável CREA ART nº			

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS MUNICIPAIS

APRESENTAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA

I - Requerimento (modelo fornecido pela EMURB), assinado pelo proprietário/administrador ou procurador legalmente constituído;

II - Cópia autenticada do RG/C.P.F. do proprietário/administrador ou procurador do imóvel, acompanhada da devida qualificação (contrato, carteira de trabalho, cargo, escritura, ata do condomínio);

III - Cópia do Comunicado e da Notificação, quando *notificado;

*Quando notificado, se foi expirado o prazo de 60(sessenta) dias será aplicada multa diária de 50 UFIR (Lei nº.2.765/99) equivalente a R\$84,78 (oitenta e quatro reais e setenta e oito centavos) e exigido apresentação do Auto de Infração e de comprovante do pagamento para protocolo do processo;

IV - Comprovante do pagamento da taxa prévia e cópia;

V - Laudo de Vistoria contemplando as especificações do modelo fornecido pela Divisão de Atendimento/COURB/EMURB, além da quantificação dos prazos para realização de obras necessárias.

- VI - A.R.T. do Laudo de Vistoria
 A.R.T. do Laudo de Vistoria dos elevadores
 A.R.T. do Laudo de Vistoria da subestação de energia

OBS.: - Taxa prévia de R\$130,19 (cento e trinta reais e dezenove centavos)
- Prazo de 05(cinco) dias úteis para fornecer a Certidão.
- A apresentação dos documentos sem atender ao acima relacionado poderá implicar no retardamento do processo.
- Não é necessário a encadernação da via do Laudo para ser protocolado.

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS MUNICIPAIS

<p>APRESENTAÇÃO DE DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS DETERMINADOS NO LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA</p>

- I - Original e cópia do Comunicado e de Reiteração, quando reiterado.
Quando reiterado, se foi expirado o prazo dado na reiteração será aplicada Multa diária de 50 UFIR (Lei nº. 2.765/99) equivalente a R\$84,78 (oitenta e quatro reais e setenta e oito centavos) e exigido apresentação do Auto de Infração e de comprovante de pagamento para anexação ao processo;
- II - Certidão de Laudo de Vistoria original;
- III- Declaração de Conclusão dos Serviços acompanhada da respectiva ART, constando todos os serviços especificados no Laudo de Vistoria e se for o caso, indicará as prorrogações cabíveis pelo profissional, autor do Laudo, sendo aceita por outro, mediante desistência do primeiro;

- OBS** .: - **A Declaração de Conclusão deverá apontar a reposição ou não das alvenarias (paredes) das unidades habitacionais, no caso de prédios murais.**
- **Prazo de 05(cinco) dias úteis para Atesto na Certidão.**
- **A apresentação dos documentos sem atender ao acima relacionado poderá implicar no retardamento do processo.**
- **A Declaração de Conclusão deverá ser entregue na DIVISÃO DE POSTURAS para ser anexada ao Processo original.**

2. FISCALIZAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES PREDIAIS (Orientação Normativa COURB nº01/2009).

2.1. PROCEDIMENTOS TÉCNICOS

2.1.1. Na Divisão de Fiscalização de Posturas, gerar e atuar processos de laudo de vistoria, atendendo a Lei 2765/99:

a) Expedir Comunicado (três vias, em modelo visado pelas chefias e pela Coordenadoria - a primeira do notificado, as demais para arquivo e uso da EMURB), ao proprietário ou administrador de cada prédio selecionado, oferecendo prazo máximo de noventa dias para apresentação do Laudo de Vistoria das condições de manutenção dos imóveis; disponibilizar, paralelamente, cópia do modelo de laudo, das instruções de preenchimento, da referida Lei e orientar a protocolar processo na Divisão de Atendimento da COURB.

b) Emitir Notificação prevista na Lei 2765/99 (três vias, em modelo visado pelas chefias e pela Coordenadoria - a primeira do notificado, as demais para arquivo e uso da EMURB), no caso de não atendimento ao Comunicado, alertando o recebedor a protocolar o laudo na Divisão de Atendimento, no prazo da Lei, sob pena de aplicação de multa, no valor de 50 UFIR, diária.

c) Lavrar auto de infração para cobrança da multa diária, se o laudo for protocolado depois de expirado o prazo da Notificação, cabendo no caso de não pagamento da mesma, expedir reiteração (três vias, em modelo visado pelas chefias e pela Coordenadoria - a primeira do notificado, as demais para arquivo e uso da EMURB).

Persistindo a inadimplência, será formalizado processo administrativo próprio constituído de Comunicado, Notificação, Auto de Infração, Reiteração, documentação do imóvel, do representante legal e encaminhado à COURB para remessa à dívida ativa ou para cobrança judicial. – Se o laudo não for apresentado, independente de pagamento da multa, cabe envio de cópias do Comunicado, da Notificação e do Auto de Infração à COURB, a fim de avaliar com o Ministério Público Estadual.

d) Emitir certidão (três vias, em modelo visado pelas chefias e pela Coordenadoria - a primeira do notificado, as demais para arquivo e uso da EMURB).

e) Arquivar o processo, após entrega da Certidão se não foram recomendadas obras.

f) Acompanhar quanto à conclusão de obras recomendadas no laudo, mediante Comunicado (três vias, em modelo visado pelas chefias e pela Coordenadoria - a primeira do notificado, as demais para arquivo e uso da EMURB), solicitando apresentação da respectiva declaração acompanhada de anotação de responsabilidade técnica, as quais serão anexadas ao processo, para finalização, com o atesto cabível pela Coordenadoria e pela Fiscalização. O prazo de execução de obras só poderá ser prorrogado pelo Profissional autor do laudo, sendo aceita por outro, mediante desistência expressa do primeiro.

g) Reiterar (três vias, em modelo visado pelas chefias e pela Coordenadoria - a primeira do notificado, as demais para arquivo e uso da EMURB), se não atendido o Comunicado para apresentação da declaração de conclusão de obras. Persistindo a desobediência, lavrar auto de infração, com multa diária de 50 UFIR, abrir processo administrativo próprio (comunicado, reiteração, auto, identificações do imóvel/responsável), enviar à COURB, para remessas à Dívida Ativa ou para cobrança judicial. Paralelamente, encaminhar o processo de Certidão de laudo a COURB visando a avaliação com o Ministério Público Estadual.

h) Realizar relatório mensal, visado pela chefia, contendo, quantitativo de: edificações notificadas, notificações atendidas, laudos apresentados, edificações interditadas, edificações com necessidades de obras e edificações aptas, extração de autos de infração, além de quantitativo de processos movimentados.

(Extraído do item IV-5. Departamento de Fiscalização-6 da Orientação Normativa COURB nº01/2007).

CERTIDÃO Nº 000/00

Ref. Laudo de Vistoria Técnica
Processo nº 0000/0000

Certificamos para devidos fins que **NOME DO PROPRIETÁRIO(A) OU PROCURADOR(A) LEGALMENTE AUTORIZADO OU NOME DO CONDOMÍNIO/EMPRESA**, CPF OU CNPJ nº00.000.000/0000-00, administrador(a) do imóvel tipo, **USO DO IMÓVEL** sito à **NOME DA TRAVESSA/RUA/AVENIDA OU RODOVIA**, nº0000, **NOME DO BAIRRO**, apresentou **LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA** das condições de conservação da edificação em atendimento à Lei Municipal nº2.765/99, atestando que a edificação **NÃO NECESSITA DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO** discriminados no referido **LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA**.

CABE APRESENTAÇÃO DE NOVO LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA APÓS 05 (CINCO) ANOS A PARTIR DESTA DATA (Art. 1º Lei nº.2765/99).

Aracaju (SE), ____ de _____ de _____

CERTIDÃO Nº 000/00

Ref. Laudo de Vistoria Técnica
Processo nº 0000/0000

Certificamos para devidos fins que **NOME DO PROPRIETÁRIO(A) OU PROCURADOR(A) LEGALMENTE AUTORIZADO**, CPF OU CNPJ/MF nº00.000.000/0000-00, administrador(a) do imóvel tipo, **USO DO IMÓVEL** sito à **NOME DA TRAVESSA/RUA/AVENIDA OU RODOVIA**, nº0000, **NOME DO BAIRRO**, apresentou **LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA** das condições de conservação da edificação em atendimento à Lei Municipal nº2.765/99, obtendo **AUTORIZAÇÃO** para realização dos **SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E DE REPAROS GERAIS** conforme prazos especificados no referido laudo.

Aracaju (SE), ____ de _____ de _____

ATESTO

Atestamos que os serviços discriminados no Laudo de Vistoria Técnica foram declarados executados conforme, _____
cabendo apresentação de novo Laudo de Vistoria Técnica após 05 (cinco) anos a partir desta data.

Em ____/____/____

CERTIDÃO Nº 000/00

Ref. Laudo de Vistoria Técnica
Processo nº 0000/0000

Certificamos para devidos fins que **NOME DO CONDOMÍNIO/EMPRESA**, CNPJ/MF nº00.000.000/0000-00, REPRESENTADO(A) PELO(A) **NOME DO RESPONSÁVEL LEGAL**, CPF nº000.000.000-00, administrador(a) do imóvel tipo, **USO DO IMÓVEL** sito à **NOME DA TRAVESSA/RUA/AVENIDA OU RODOVIA**, nº0000, **NOME DO BAIRRO**, apresentou LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA das condições de conservação da edificação em atendimento à Lei Municipal nº2.765/99, obtendo **AUTORIZAÇÃO** para realização dos **SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E DE REPAROS GERAIS** conforme prazos especificados no referido laudo.

Aracaju (SE), ____ de _____ de _____

ATESTO

Atestamos que os serviços discriminados no Laudo de Vistoria Técnica foram declarados executados conforme, _____
cabendo apresentação de novo Laudo de Vistoria Técnica após 05 (cinco) anos a partir desta data.

Em ____ / ____ / _____

COMUNICADO

Nº0000/00

Localização do Imóvel: _____

Bairro: _____ Complemento: _____

Nome do Proprietário (a) ou Administrador(a): _____

Nome do Estabelecimento ou Condomínio: _____

Considerando, o disposto no Termo de Ajuste celebrado com o Ministério Público Estadual, Defesa Civil e demais órgãos comprometidos com a segurança do Patrimônio Público e Privado, recomenda-se a realização de Laudos de Vistorias nos prédios Públicos e Privados no Município de Aracaju, pelos respectivos administradores/proprietários.

Fica Vossa Senhoria ciente que, no prazo de **90 (noventa) dias**, deverá ser apresentado o Laudo de Vistoria Técnica das Condições de Manutenção do Imóvel, assinado por Responsável Técnico, modelo a ser fornecido pela **EMURB (localizada na Av: Augusto Franco, 3340 Bairro: Ponto Novo)** conforme Lei nº.2.765/99 (Quantificando os prazos classificados como Urgente/Médio).

Procurar o **Setor de Atendimento** da **COURB** para as devidas informações:

OBS:

Aracaju , _____ de _____ de _____

Ciente em _____ de _____ de _____

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

Endereço: _____

Nome: _____

Endereço: _____

NOTIFICAÇÃO

Nº0000/00

Localização do Imóvel: _____
Bairro: _____ **Complemento:** _____
Nome do Proprietário (a) ou Administrador(a): _____
Nome do Estabelecimento ou Condomínio: _____

Considerando, o disposto no Termo de Ajuste celebrado com o Ministério Público Estadual, Defesa Civil e demais órgãos comprometidos com a segurança do Patrimônio Público e Privado, recomenda-se a realização de Laudos de Vistorias nos prédios Públicos e Privados no Município de Aracaju, pelos respectivos administradores e proprietários.

Fica Vossa Senhoria Notificado a apresentar Laudo de Vistoria Técnica das Condições de Manutenção do Imóvel, assinado por Responsável Técnico, modelo a ser fornecido pela **EMURB (localizada na Avenida Augusto Franco, 3340, Bairro: Ponto Novo)** conforme **Lei nº2.765/99 Art. 01** no **prazo improrrogável de 60 (sessenta dias)** contados desta data sob pena de aplicação de **Multa de 50 UFIR ao dia** (Art. 2º) até a interdição do imóvel.

Procurar o Setor de Atendimento da COURB para as devidas informações:

OBS: _____

Aracaju (Se), _____ de _____ de _____.

Ciente em _____ **de** _____ **de** _____

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
Endereço: _____
Nome: _____
Endereço: _____

AUTO DE INFRAÇÃO N.º 00/0000

I. PROPRIETÁRIO/ADMINISTRADOR:

Nome: _____
R.G nº: _____
CNPJ/CIC nº _____

II. ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua/avenida/etc: _____
Condomínio: _____
Bloco: _____
Bairro: _____

III. FATO CONSTITUTIVO DA INFRAÇÃO:

A não apresentação do Laudo de Vistoria Técnica, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da ciência da Notificação.

IV. ENQUADRAMENTO LEGAL:

Inciso I do Art. 6º da Lei 1.474/89 alterado pelo Art.3º da Lei nº 2.765/99.

Aracaju (Se), _____ de _____ de _____

IV. VALOR DA MULTA E PRAZO PARA RECOLHIMENTO:

Valor	R\$
Prazo para recolhimento	/ /
Mora Diária (após vencimento)	R\$

OBS. A partir da data de entrega ao Auto de Infração, o infrator terá o prazo de 30 (trinta) dias consecutivos para entrega do Laudo de Vistoria Técnica.

Assinatura do Infrator

TESTEMUNHAS:

1. _____
2. _____

**DIRETORIA DE URBANISMO
COORDENADORIA DE CONTROLE URBANO
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E URBANISMO
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS MUNICIPAIS**

Aracaju, _____ de _____ de _____
AUTO DE INFRAÇÃO Nº00000/0000

IMÓVEL:

Endereço _____

Bairro: _____

PROPRIETÁRIO/ADMINISTRADOR:

Nome: _____

R.G.: _____

CPF/CNPJ: _____

AVISO DE COBRANÇA /REITERAÇÃO Nº 01

Não tendo sido registradas nos nossos arquivos as providências solicitadas mediante o **Auto de Infração nº00000/0000**, **REITERAMOS** a V. Sa. que apresente, no prazo de 07(sete) dias, o(s) comprovante(s) do(s) Pagamento(s) do(s) débito(s) referente à multa aplicada pela não apresentação do Laudo de Vistoria Técnica, no prazo estabelecido.

VALOR DA MULTA E PRAZO PARA RECOLHIMENTO:

Valor	R\$
Data do Vencimento do Auto de Infração	/ /
Mora Diária (após o vencimento)	R\$

Atenciosamente,

COMUNICADO

Nº 00000/0000

Localização do Imóvel: _____

Bairro: _____ Complemento: _____

Nome do Proprietário (a) ou Administrador(a): _____

Nome do Estabelecimento ou Condomínio: _____

Fica Vossa Senhoria ciente que, a não realização dos serviços previstos no Laudo de Vistoria objeto da **(Certidão nº000/00, Processo nº0000/00)** no prazo estabelecido é considerada **Infração Administrativa Urbanística** autorizando ao Município a lavrar Auto de Infração, contemplando multa diária de **50 UFIR**, conforme disposto na Lei nº 2.765/99 Art. 6º Parágrafo II.

Prazo concedido de 15 (quinze) dias para apresentação da Declaração de Conclusão dos Serviços especificados no Laudo de Vistoria apresentado, acompanhado da respectiva ART.

Procurar o **Setor de Atendimento da COURB** para as devidas informações:

OBS:

Aracaju (Se), _____ de _____ de _____ .

Ciente em _____ de _____ de _____

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

Endereço: _____

Nome: _____

Endereço: _____

**DIRETORIA DE URBANISMO
COORDENADORIA DE CONTROLE URBANO
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E URBANISMO
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS MUNICIPAIS**

Aracaju, _____ de _____ de _____
COMUNICADO nº00000/0000

IMÓVEL:

Endereço: _____

Bairro: _____

PROPRIETÁRIO/ADMINISTRADOR:

Nome: _____

R.G.: _____

CPF/CNPJ: _____

REITERAÇÃO

Não tendo sido registradas em nossos arquivos as providências solicitadas mediante o **Comunicado nº00000/0000 REITERAMOS** a Vossa Senhoria, **no prazo de 15 (quinze) dias**, que apresente **Declaração de Conclusão dos Serviços** previstos no Laudo de Vistoria objeto da (**Certidão nº000/00, Processo nº00000/00**).

Após este prazo, não promovendo a apresentação da Declaração de Conclusão dos Serviços é considerada **Infração Administrativa Urbanística** autorizando ao Município a lavrar **Auto de Infração**, contemplando multa diária de **50 UFIR**, conforme disposto na Lei nº.2.765/99 Art. 6º Parágrafo II, com inclusão na **Dívida Ativa do Município e/ou Cobrança Judicial**, bem como avaliação quanto a **Interdição** do imóvel.

Atenciosamente,

AUTO DE INFRAÇÃO N.º 000/0000

I. PROPRIETÁRIO/ADMINISTRADOR:

Nome: _____
RG nº: _____
CIC nº: _____
CNPJ nº: _____

II. ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua/avenida/etc: _____
Condomínio: _____
Bloco: _____
Bairro: _____

III. FATO CONSTITUTIVO DA INFRAÇÃO / ENQUADRAMENTO LEGAL:

A não realização das obras e serviços para restauração dos imóveis, no prazo estabelecido no Laudo de Vistoria Técnica, parágrafo II, artigo 6º, da Lei nº. 2.765/99.

Aracaju (Se), _____ de _____ de _____

IV. VALOR DA MULTA E PRAZO PARA RECOLHIMENTO:

Valor	R\$
Prazo para recolhimento	/ /
Mora Diária (após vencimento)	R\$

Assinatura do Infrator

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____

**DIRETORIA DE URBANISMO
COORDENADORIA DE CONTROLE URBANO
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E URBANISMO
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS MUNICIPAIS**

Aracaju, _____ de _____ de _____
AUTO DE INFRAÇÃO Nº000/0000

IMÓVEL:

Endereço: _____

Bairro: _____

PROPRIETÁRIO/ADMINISTRADOR:

Nome: _____

R.G.: _____

CPF/CNPJ: _____

AVISO DE COBRANÇA /REITERAÇÃO Nº 02

Não tendo sido registradas nos nossos arquivos as providências solicitadas mediante o **Auto de Infração nº0000/0000, REITERAMOS** a V. Sa. que apresente no prazo de 07(sete) dias, o(s) comprovante(s) do(s) Pagamento(s) do(s) débito(s) referente à não realização das obras e serviços para restauração dos imóveis, no prazo estabelecido no Laudo de Vistoria Técnica, do parágrafo II, Art. 6º da Lei nº. 2.765/99.

VALOR DA MULTA E PRAZO PARA RECOLHIMENTO:

Valor	R\$
Data do Vencimento do Auto de Infração	/ /
Mora Diária (após o vencimento)	R\$

Atenciosamente,

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS MUNICIPAIS**RELATÓRIO TÉCNICO COURB/DIVISÃO DE POSTURAS**
APRESENTAÇÃO LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA**I – PROCESSO:** Nº _____**II – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

Localização do imóvel: _____

Condomínio: _____

Bloco: _____ Conjunto: _____

Bairro: _____ Loteamento: _____

III - DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA:

- Conferência pela Divisão de Atendimento (Orientação normativa nº01/05) fls _____
- Complementar: _____

IV - LEI N.º 2.765/99	SIM	NÃO	OBSERVAÇÕES/ Fls.
Habite-se com mais de 05 (cinco) anos (Art.1º)			
Laudo de Vistoria Técnica obedecendo ao modelo oficial e ART (Art. 1º e 2º)			
Uso da edificação enquadrado na Lei(art.1º que alterou o art. 2º da Lei nº 1474/89)			
Notificação (art.3º que alterou o art. 5º da Lei nº1474/89)			
Auto de Infração (art. 3º que alterou o inciso I do art.6º da Lei 1474/89)			
Multa paga.			
Avaliar quanto a Interdição (art. 3º que alterou o art.6º da Lei nº 1474/89) com o Ministério Público			

V – CONCLUSÃO:_____

_____ LIBERAR CERTIDÃO às fls _____ INDEFERIDO À(o) _____

Data ____/____/____

Fiscal	Divisão	Departamento	Coordenadoria

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS MUNICIPAIS

RELATÓRIO TÉCNICO COURB/DIVISÃO DE POSTURAS DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS DO LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA

I – ORIENTAÇÃO NORMATIVA	SIM	NÃO	OBSERVAÇÕES/ FLS.
Cópia do Comunicado			
Original e cópia da Reiteração (se reiterado)			
Certidão de Laudo de Vistoria (original)			
Declaração de Conclusão dos Serviços			
Prorrogação dos Serviços previstos no Laudo de Vistoria			
ART			
Mudança de profissional , autor do Laudo de Vistoria			

II – LEI Nº 2.765/99:

- Auto de Infração (art. 3º que alterou o inciso II do art. 6º da Lei nº 1474/89), fls _____
- Multa paga, fls _____
- Avaliar Interdição (art. 3º que alterou o art.6º da Lei nº 1474/89), fls _____

III – CONCLUSÃO:

- Atesto na Certidão nº _____ fls _____
- Indeferido o Pedido de ATESTO quanto a Conclusão dos Serviços, fls _____
- À(o) _____

Data ____/____/____

Fiscal	Divisão	Departamento	Coordenadoria

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS MUNICIPAIS
RELATÓRIO TÉCNICO COURB/DIVISÃO DE POSTURAS
DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS DO LAUDO DE VISTORIA
TÉCNICA, COM ENVIO AO MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL – M.P.

I – ORIENTAÇÃO NORMATIVA	SIM	NÃO	OBESERVAÇÕES/ FLS.
Cópia do Comunicado			
Original e cópia da Reiteração (se reiterado)			
Certidão de Laudo de Vistoria (original)			
Declaração de Conclusão dos Serviços			
Prorrogação dos Serviços previstos no Laudo de Vistoria			
ART			
Mudança de profissional , autor do Laudo de Vistoria			

Obs.:

II – LEI Nº 2.765/99:

- Auto de Infração (art. 3º que alterou o inciso II do art. 6º da Lei nº 1474/89), fls. _____
- Multa paga, fls. _____
- Avaliar Interdição (art. 3º que alterou o art.6º da Lei nº 1474/89), fls _____.

III – CONCLUSÃO:

Não foi atendido Laudo de Vistoria (fls. _____) quanto a reposição de paredes. O Ministério Público Estadual – M.P., em acompanhamento do Termo de Ajuste de Conduta referente à Lei 2765/99, resolveu de comum acordo com a COURB/EMURB, que sejam denunciados os casos de desobediência a Laudo de Vistoria.

- Atesto na Certidão nº _____ fls _____.
- Arquivar
- Indeferido o Pedido de Atesto quanto a Conclusão dos Serviços, fls _____.
- À Presidência, para encaminhar cópia do Processo à Procuradoria de Meio Ambiente e Urbanismo do M.P., denunciando a não reposição de paredes nos apartamentos:

Nº _____, tendo como proprietário o Sr.(a) _____.

Nº _____, tendo como proprietário o Sr.(a) _____.

Nº _____, tendo como proprietário o Sr.(a) _____.

Data _____ de _____ de _____

Fiscal	Divisão	Departamento	Coordenadoria

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS MUNICIPAIS

INFRAÇÕES URBANÍSTICAS E PENALIDADES

NOTA: Transcritos também os **DISPOSITIVOS** que costumeiramente são infringidos, conforme estatística de denúncias/ocorrências

CÓDIGO DE OBRAS

LEI Nº 13, DE 3 DE JUNHO DE 1966

II. 1 – A toda e qualquer obra que se realize no município de Aracaju será exigida licença obrigatória.

IV.2.2. – “Toda área aberta em uma extremidade deverá satisfazer às seguintes condições” - Alterado pela Lei 466/76 e Lei Complementar 062/03 (tabela extraída do resumo de normas para edificações uniresidenciais):

AFASTAMENTOS MÍNIMOS DA EDIFICAÇÃO COM RELAÇÃO ÀS DIVISAS LATERAIS DO TERRENO

Pavimentos	Aberto (Compartimento de permanência prolongada) $1.50 + 0.30 *(n-2)$	Serviço (Compartimento de permanência transitória) $1.50 + 0.20 *(n-2).$	Vedado
1	1,50	1,50	Isento (Inciso III § 7º Lei Complementar 062 de 2003)
2	1,50	1,50	Isento (Inciso III § 7º Lei Complementar 062 de 2003)
3	1,80	1,70	1,00
4	2,10	1,90	1,00

Tabela da Lei 466/76, reproduzida até 04 pavimentos e Inciso III §7º art.1º- Lei Complementar 062/03.

Observação: Compartimento de permanência prolongada – sala de estar, sala de jantar, quarto, gabinete, sala de costura, sala de TV e similares, recepções, almoxarifados , playground. Compartimento de permanência transitória – sanitário, copa, cozinha, depósito para guarda de materiais, despensa.

X.16 – Os muros e grades que dão para a rua poderão ter no máximo 2,00m, podendo inclusive serem semi-vazados exceto nas obras de esquina, que serão obrigatória e totalmente vazados.

NOTA: *para muros com cerca elétrica, cabe atender ao disposto abaixo.*

“As Empresas responsáveis pela instalação e manutenção da “cerca elétrica” deverão adaptá-la a uma altura compatível de no mínimo 2,30m de altura, contado do nível do piso externo até o 1º fio energizado” -(Art. 2º - Lei nº2931 de 18 de julho de 2001.

X.17 – Os muros ou gradis quando defronte a áreas de serviços poderão ter até 2,20m de altura.

XIII. 3 – Invasão de logradouros com barracões, bancas sem a devida permissão da Prefeitura Municipal, a multa será de 2 (dois) salários mínimos.

NOTA: *No caso de barraca, banca ou trailer destinados a comércio a EMSURB aplicará as penalidades e medidas cabíveis..*

XIII. 9 – Em casas residenciais e edifícios em geral, as caixas d’água não poderão ser feitas junto à parede de vizinhos e distará no mínimo 1,00 mt. das construções que lhes cercam.

XIII. 10 – Nas padarias os fornos de pão não poderão ser construídos juntos às paredes vizinhos e distarão no mínimo 1.00 (um metro) das construções que lhes cercam.

XIII.13.1 – Nenhuma construção, reconstrução, acréscimo, reforma, conserto, limpeza se fará sem prévia licença da Prefeitura.

XIII.13.4 – A licença obtida, por meio fraudulento, poderá ser, em qualquer tempo, cassada por portaria do Prefeito.

XIV.2 – Qualquer construção que ameaçar ruína ou perigo para o público ou para a propriedade pública ou particular será demolida no total ou em parte pelo proprietário, daí porque será intimado para fazer em 72 horas, e caso não atenda, a Prefeitura o fará.

XIV.3 – Durante a execução das obras, o profissional responsável por sua execução deverá providenciar para que o leito da via pública, no trecho compreendido pelas mesmas obras, seja permanentemente mantido em estado de limpeza, podendo os mesmos ser intimados a fazer varredura do trecho da rua que ficar prejudicado pela execução da obra.

XIV.4 – Os materiais de construção não poderão permanecer no leito das vias públicas, devendo os encarregados das obras providenciar sua remoção imediatamente após a sua descarga, sendo que na zona comercial, a descarga não poderá ser feita da via pública e sim diretamente dos veículos para o interior das obras.

XIV.6 – Todo proprietário é obrigado a custear o meio-fio e a construção do passeio correspondente à sua testada obedecendo a largura e o nível determinado pela Prefeitura.

XIV.7 – Nas ruas, praças e avenidas de calçamento é obrigatório a construção imediata de passeios e muros a frente dos prédios e dos terrenos não edificados.

XIV.8 – Na construção do passeio da via pública, o proprietário é obrigado a procurar o Departamento para saber qual o desenho ou material adotado.

XIV.9 – Os passeios deverão apresentar uma superfície áspera, de modo a evitar o escorregamento.

XIV.10 – Os passeios terão a declividade transversal de 2% (dois por cento) para acessos aos veículos; só será permitido o rebaixamento do passeio numa largura de 50cm (cinquenta centímetros) a contar da face externa do meio-fio do passeio.

XIV.11 – A ninguém é dado o direito de abrir, vedar, modificar ou invadir estradas ou caminhos públicos, sem prévio consentimento da Prefeitura.....

XIV.12 – A ereção de hermas, monumentos, etc. nos logradouros públicos, dependente de autorização da Prefeitura, quando iniciativa particular, mediante Lei da Câmara.

1º – Essas hermas, monumentos, etc., de iniciativa particular, após erigidos, passarão automaticamente ao domínio e zelo da Prefeitura.

XIV.15 – Fica proibido drenar águas servidas para o leito das vias públicas e sarjetas, nas ruas ou avenidas servidas por rede de esgoto. Multa aos infratores de 1/2 salário mínimo.

XV.2.....

Considera-se pena

- a) multa
- b) embargo
- c) interdição
- d) apreensão
- e) cassação de licença

Conforme os dispositivos infringidos, estas penas serão aplicadas isoladas ou simultaneamente.

A multa que não for paga no prazo devido, será cobrada judicialmente, acrescida do valor dos custos e demais despesas.

b) – O embargo será aplicado nos seguintes casos:

1.º) – Toda vez que sem licença estiver sendo feito qualquer obra ou funcionando qualquer instalação mecânica, industrial, comercial ou particular.

2.º) – Quando nas obras licenciadas, de qualquer natureza não estiverem sendo obedecidos os projetos aprovados, não estiver sendo respeitado o alinhamento ou nivelamento, não estiver cumprida qualquer das prescrições do alvará ou licença, e for verificada a infração de qualquer dispositivo deste Código.

c) – A interdição somente será ordenada mediante parecer da autoridade competente e consistirá na lavratura de um ato, em duas vias, no qual se especificarão a causa da medida e as exigências que devem ser observadas.

d) – Quando, no caso de uma infração, for também combinada a pena de apreensão, então se poerará incontinente com a detenção, pelo autuante, dos objetos ou animais do infrator, que serão recolhidos aos depósitos Municipais.

XV.6 – A Prefeitura poderá solicitar auxílio e coadjuvação da Polícia, toda vez que for necessário o concurso desta.

CÓDIGO DE URBANISMO

LEI Nº 19, DE 10 DE JUNHO DE 1966

NOTA: O disposto nos artigos 5º, 6º e 7º referente a recuo frontal, é aplicado em consonância com o Plano Diretor e regulamentos específicos conforme resumo de normas para edificações uniresidenciais, não residenciais e condomínios abaixo.

⇒ **RECUO MÍNIMO FRONTAL**

Somente serão permitidos nos recuos mínimos frontais, guarita, casa de gás, de telefone, marquise e depósito de lixo desde que o somatório das áreas não ultrapasse a 20% da(s) área(s) do(s) referido(s) recuo(s) até o limite máximo de 50,00m² de construção com pé direito ≤ 3,00m.. Admitem-se ainda acessos para veículos, rampas ou escadas desde que descobertos (§ 4º art. 168 Lei Complementar 042/2000), bem como balanço de no máximo 1,00 metro no pavimento superior, sobre o recuo (art.6º Lei19/66).

O disposto para recuos mínimos frontais aplica-se também às construções nos lotes (frações de terreno privativo) dos condomínios horizontais voltados para vias condominiais, bem como nos confrontantes com as vias públicas.

Os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos, terão os recuos frontais considerados nessas testadas (§ 3º art. 168 Lei Complementar 042/2000).

- Zona da Coroa do Meio - da ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a Maré do Apicum (Anexo III Lei 604/78):
 - Rua/Avenida: 5,00 metros
- Demais Zonas (Art. 5º - Lei 19/66 e Art. 1º Lei 466/76):
 - Rua: 3,00 metros.
 - Avenida: 5,00 metros.

⇒ **RECUO ESPECIAL (DU 032 e Art. 5º Lei 19/66)**

Para projeto de edificação, gabarito máximo de dois pavimentos, em terreno registrado com dimensões menores que o lote padrão, exigido pelo código de urbanismo:.

- **De esquina, desde que por uma das vias seja adotado o recuo mínimo frontal:**
 - Permitido balanço no máximo de 1,00m sobre o recuo.

Testada máxima(T)	Macrozona	Zona	Recuo Especial em metros
5,00 m	ZAB 1/ ZAB 2/ ZAP1 ZAP 2/ ZAP3/ZAP4/ZAP5/ ZAR.	ZR1/ZR2/ ZR3/ ZI1/ ZI2/ ZI3/ ZI4/ ZC1/ ZC2/ ZE/Qualquer zona pela Lei da Coroa do Meio (Da Ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a maré do apicum)- ZR4, ZC1, ZE.	Zero
6,00 m	ZAB 1/ ZAB 2/ ZAP1 ZAP 2/ ZAP3/ZAP4/ZAP5/ ZAR.	ZR1/ZR2/ ZR3/ ZI1/ ZI2/ ZI3/ ZI4/ ZC1/ ZC2/ ZE/Qualquer zona pela Lei da Coroa do Meio (Da Ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a maré do apicum)- ZR4, ZC1, ZE.	Um e meio
7,00m 8,00m 9,00m	ZAB 1/ ZAB 2/ ZAP1 ZAP 2/ ZAP3/ZAP4/ZAP5/ ZAR.	ZR1/ZR2/ ZR3/ ZI1/ ZI2/ ZI3/ ZI4/ ZC1/ ZC2/ ZE/ ZR1	Dois
10,00m 11,00m	ZAB2	ZR1/ Qualquer zona pela Lei da Coroa do Meio (Da Ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a maré do apicum)- ZR4, ZC1, ZE.	Dois e meio
12,00m 13,00m 14,00m	ZAP1/ ZAP 2/ ZAP3	ZR1/ ZR2/ ZR3/ ZC1/ ZC2/ ZI3.	Dois e meio

➤ **De meio de trecho:**

- **A critério da Prefeitura:** com base no recuo das edificações situadas em ambos os lados do trecho, desde que o terreno tenha profundidade abaixo da mínima do lote padrão.

**Lote padrão - dimensões mínimas (art. 185, art. 195 – PDDU), ZONA (art. 37, art. 45 art 46 § único lei 19/66, art. 9º lei 604/78).*

MACROZONA	ZONA	TESTADA		*COMPRIMENTO MÍNIMO PROFUNDIDADE MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA		RELAÇÃO ENTRE PROFUNDIDADE E TESTADA NAO SUPERIOR A
		MEIO DE TRECHO	ESQUINA		MEIO DE TRECHO	ESQUINA	
ZAB 1/ ZAB 2 ZAP4/ZAP5	ZR2, ZR3, ZI1, ZI2, ZE, ZC1, ZI4, ZI3.	8,00m	10,00m	25,00m	200,00m ²	250,00m ²	5 VEZES
ZAR	ZR3	**8,00m	10,00m	31,25m	250,00m ²	250,00m ²	5 VEZES
ZAB 2	ZR1	10,00m	12,00m	25,00m	250,00m ²	300,00m ²	5 VEZES
ZAB 2	QUALQUER ZONA PELA LEI DA COROA DO MEIO ZR4, ZC1, ZE (Da Ponte da Coroa do Meio até a Av. Rotary, entre o Oceano e a maré do apicum)	12,00m	12,00m	26,66m	320,00m ²	320,00m ²	5 VEZES
ZAP1, ZAP 2, ZAP3	ZR1, ZR2, ZR3, ZC1, ZC2, ZI3.	15,00m	15,00m	25,00m	375,00m ²	375,00m ²	5 VEZES

NOTA: Não se aplica recuo especial para edificação em conjunto popular, do PAR – Programa de Arrendamento Popular e de interesse social, cabendo manter o recuo mínimo original. Não se aplica recuo especial para edificações multiresidenciais(condomínios) em lotes com dimensões abaixo das mínimas.

⇒ **RECUO MÍNIMO PARA REFORMA E ACRÉSCIMO** (Art. 6º e 7º - Lei 19/66).

- Reforma de construção existente além de um terço (1/3) do comprimento: aplica-se recuo mínimo frontal (rua – 3,00m e Avenida -5,00m).
- Acréscimo de construção existente: aplica-se recuo mínimo frontal (rua – 3,00m e Avenida -5,00m), podendo ser admitida a permanência do recuo da parte existente desde que a mesma seja preservada.
- Acréscimo de mais um pavimento: aplica-se recuo mínimo frontal (rua – 3,00m e Avenida -5,00m), sendo permitido balanço no máximo de 1,00m.

Art. 49º – É proibida a abertura de ruas, no município, para a divisão dos terrenos em lotes, sem licença da Prefeitura.

Art. 59.º – Em toda obra, será exigida a construção inicial de um tapume vedado, com, no mínimo, (2) mts de altura.

§ 1º – O tapume deverá recuar sessenta centímetros (60) cmt. do meio-fio.

§ 2º – Nos tapumes de esquina haverá recuo nos dois (2) lados do meio-fio, tendo quina bizotada (quebrada).

CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DE ARACAJU - C.T.M.
CÓDIGO ATUALIZADO - 1996
Lei nº 1547 de 20 de dezembro de 1989

TAXAS DE LICENÇA E PENALIDADES

Art. 216 - A taxa de licença para execução de obras e urbanismo de áreas particulares e/ou públicas, tem como fato gerador o licenciamento e fiscalização para execução de obras e urbanização e demais atividades especificadas na tabela X anexa a esta Lei.

(*Redação original dada pela lei 1547, de 20 de dezembro de 1989.)

§ 1º - O pedido será feito através de petição assinada pelo proprietário do imóvel ou interessado direto na execução, ficando o início da obra ou urbanização a depender da prova do legítimo interesse, expedição do alvará de licença e pagamento da taxa;

(* ? 1º Alterado conforme Lei Compl. n.º 17/95, de 18 de julho de 1995.)

§ 1º - O pedido de licença será feito através de petição assinada pelo proprietário do imóvel ou interessado direto na execução, ficando o início da obra ou urbanização a depender da prova do legítimo interesse, expedição do alvará de licença e pagamento da taxa;

(*Redação original dada pela lei 1547, de 20 de dezembro de 1989.)

§ 2º - Quando se tratar de obra por incorporação é obrigatória a individualização dos requerentes, até 120 (cento e vinte) dias após a expedição do alvará, sob pena de nulidade do documento em relação àqueles apresentados fora do prazo.

§ 3º - O pedido não despachado dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do requerimento, dá direito ao início da obra após comunicação escrita do ato e pagamento dos tributos, desde que a construção obedeça às prescrições legais e regulamentares.

(* ? 3º Alterado conforme Lei Compl. n.º 17/95, de 18 de julho de 1995.)

§ 3º - *O pedido de licença não despachado dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do requerimento, dá direito ao início da obra após comunicação escrita do ato e pagamento dos tributos, desde que a construção obedeça às prescrições legais e regulamentares.*

(*Redação original dada pela lei 1547, de 20 de dezembro de 1989.)

§ 4º - A expedição posterior do alvará, no caso do parágrafo anterior, retroage à data de início da construção para todos os efeitos da lei.

Art. 217 - A taxa será calculada de acordo com a Tabela X, anexa a esta Lei.

Art. 218 - São isentos da taxa:

I - a limpeza ou pintura interna e externa de prédios, muros e grades;
II - a construção de passeios em logradouros públicos providos de meio-fio;

III - a construção de muros contornando todo lote;

IV - a construção de muros para contenção de encostas;

V - as construções de barracões destinados a guarda de materiais, a colocação de tapumes e a limpeza de terrenos, desde que o proprietário ou o interessado tenha requerido licença para executar a obra no local;

VI - a construção de casas populares com área coberta de até 60 (sessenta) metros quadrados, que não se configurem como um conjunto habitacional, sendo construídas isoladamente a pedido de cada um dos interessados obedecendo projeto padrão fornecido pelo setor competente do Município de Aracaju;

VII - instituições de caridade, assistência social e sindicatos de empregados;

VIII - templos religiosos de qualquer culto;

(* Incisos de III à VIII alterados conforme Lei Compl. n.º17/95, de 18 de julho de 1995.)

III - a construção de muros confronte para logradouros, bem assim, contenção de encostas;

IV - a construção de barracões destinados a guarda de materiais, a colocação de tapumes e a limpeza de terrenos, desde que o proprietário ou o interessado tenha requerido licença para executar a obra no local;

V - a casa operária e popular de área coberta até 60 (sessenta) metros quadrados;

VI - instituições de caridade, assistência social e sindicatos de empregados;

VII - templos religiosos de qualquer culto;

VIII - estádios esportivos, teatros e escolas, quando construídos pela administração pública;

(*Redações originais dos incisos III a VIII dadas pela lei 1547/89)

IX - estádios esportivos, teatros e escolas, quando construídos pela administração pública.

(* Inciso IX renumerado conforme Lei Compl. n.º 17/95, de 18 de julho de 1995.)

Art. 219 - Far-se-á o pagamento da taxa de licença de obra quando da aprovação do projeto pelo órgão competente, sendo o alvará de licença de obra fornecido mediante prova de quitação da mesma.

(*Artigo alterado conforme Lei Compl. n.º 17/95, de 18 de julho de 1995.)

Art. 219 - Far-se-á o pagamento de taxa na entrada de requerimento e somente será entregue o alvará ao interessado mediante prova de quitação da mesma e deferimento do órgão competente.

(*Redação original dada pela lei 1547, de 20 de dezembro de 1989.)

§ 1º - O alvará de licença de obra, de sua emissão, terá validade de 02 (dois) anos.

(* § 1º desmembrado do parágrafo único conforme Lei Compl. n.º 17/95, de 18 de julho de 1995.)

§ 2º - Para os casos de obras não iniciadas, a mesma poderá ser renovada por um período de 03 (três) anos, mediante o pagamento de 20% (vinte por cento) do valor total da taxa, desde que não tenha se esgotado o seu prazo de validade.

(* § 2º desmembrado do parágrafo único conforme Lei Compl. n.º 17/95, de 18 de julho de 1995.)

§ 3º - Para o caso de obra já iniciada, a licença fica automaticamente renovada por 03 (três) anos.

(* § 3º desmembrado do parágrafo único conforme Lei Compl. n.º17/95, de 18 de julho de 1995.)

Parágrafo Único - Para efeito de pagamento da taxa, o alvará de licença, desde que não iniciada a obra, caducará em 02 (dois) anos a contar da data em que foi concedido.

(*Redação original desmembrada em 03 (três) parágrafos, dada pela lei 1547, de 20 de dezembro de 1989.)

Art. 220 - O(s) responsável(eis) por loteamento(s) fica(m) obrigado(s) à apresentar(em) ao órgão competente do Município de Aracaju as exigências contidas na Lei Federal n.º 6.766/79, e, mensalmente, a comunicação das alienações realizadas, contendo os dados indicativos dos adquirentes.

(*Artigo alterado conforme Lei Compl. n.º 17/95, de 18 de julho de 1995.)

Art. 220 - A base da taxa é o valor total da obra.

(*Redação original dada pela lei 1547, de 20 de dezembro de 1989.)

§ 1º - As obrigações impostas aos proprietários ou responsáveis por loteamentos, são extensivas aos proprietários ou responsáveis por loteamentos não licenciados, desde que haja áreas dos mesmos comprometidas ou alienadas definitivamente, independente das sanções previstas em Lei para os proprietários ou responsáveis.

(* § 1º desmembrado do parágrafo único conforme Lei Compl. n.º 17/95, de 18 de julho de 1995.)

§ 2º - A licença constará de alvará no qual serão mencionadas as obrigações do(s) interessado(s), com referência a serviços de obras de urbanização.

(* § 2º desmembrado do parágrafo único conforme Lei Compl. n.º 17/95, de 18 de julho de 1995.)

Parágrafo Único - Para efeito de pagamento da taxa quando houver fundada suspeita de que o orçamento total da obra não representa o seu valor real ou quando o declarado for notoriamente inferior ao corrente na praça, o cálculo do valor da área obedecerá às tabelas de valores unitários padrão em vigor, adotados para avaliação de imóveis urbanos.

(*Redação original desmembrada em 02 (dois) parágrafos, dada pela lei 1547, de 20 de dezembro de 1989.)

Art. 221 - Constituem infrações puníveis com multa:

I - do valor da taxa, pelo início da obra sem o alvará de licença observado o disposto no § 3º do art. 216;

II - do dobro do valor da taxa, se a construção não obedecer às prescrições legais ou regulamentares, sem prejuízo de medidas administrativas ou judiciais;

III - em quintuplo, quando as obras tenham sido executadas sem licença e possam ser conservadas;

IV - o prosseguimento de obra embargada, 10(dez) UFM, por dia:

(* Inciso IV alterado conforme Lei Compl. N°17/95, de 18 de julho de 1995.)

V - por ocupação do passeio público além do tapume, ou da via pública com material de construção, após recebimento da intimação, 30% (trinta por cento) da UFM, por dia;

VI - por obra executada em desacordo com o projeto e que possa ser conservada, 05 (cinco) UFM.

(*Inciso VI alterado conforme Lei Compl. N°17/95, de 18 de julho de 1995)

ANEXO VII

TABELA X

TAXA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS E URBANIZAÇÃO DE ÁREAS

LICENCIAMENTO				
TIPOS DE EDIFICAÇÕES/PARCELAMENTOS	GRUPOS			
	SIMPLES (UFM/m ²)	BAIXA COMPLEXIDADE (UFM/m ²)	MÉDIA COMPLEXIDADE (UFM/m ²)	COMPLEXO (UFM/m ²)
Unifamiliar	0,009910	0,055400	0,100000	0,268000
Multifamiliar até 4 pavimentos	0,059000	0,088500	0,118000	0,206000
Multifamiliar > 4 pavimentos		0,154200	0,172700	0,221000
Comércio/Misto	0,021400	0,072600	0,130700	0,351100
Galpão, Depósitos e Indústrias		0,054400		
Especial		0,031800		
Parcelamento		0,004800		
Reparos Gerais	3,00 UFM			
(* Tabela Alterada conforme artigo 4º da Lei Complementar 17/95 de 18 de julho de 1995)				

VISTORIA	
Termo de verificação de loteamento por unidade vistoriada	0,40 UFM
Habite-se de condomínios horizontais e conjuntos habitacionais por unidade vistoriada	0,55 UFM
Habite-se e regularização de condomínios verticais residenciais por unidade vistoriada	0,50 UFM
Habite-se e regularização de construções de pequeno porte (até 300 m ²) - unifamiliar, comercial, mista ou institucional	4,00 UFM
Habite-se e regularização de construções de médio porte (301 a 1000 m ²) - unifamiliar, comercial, mista ou institucional	8,00 UFM
Habite-se e regularização de construções de grande porte (área superior a 1000 m ²) - unifamiliar, comercial, mista ou institucional	12,00 UFM
Vistoria para numeração/demolição/recuo	3,00 UFM
(* Tabela Alterada conforme artigo 4º da Lei Complementar 17/95 de 18 de julho de 1995)	

NOTA: 1) O enquadramento em uma das categorias abaixo descritas, dar-se-á pela análise do maior número de características apresentadas pela obra ou urbanização que estejam contempladas na descrição supracitada. Entretanto, desde que menos três características estejam presentes, sendo duas delas prioritariamente a área ou número de unidades, deverá ser feito o enquadramento.

2) Entende-se como área de piso, a área útil do apartamento, livre das paredes.

UNIFAMILIAR: Construção de uso residencial exclusivo de uma família.

SIMPLES: Construção com área de 80,00 m², térrea, em alvenaria simples, com até 3 (três) quartos, sem quarto de empregada.

DE BAIXA COMPLEXIDADE: Construção residencial com área entre 201,00 e 200,00 m², com até dois pavimentos, sem mezanino, piscina, churrasqueira, até 4 quartos, até 3 salas, com estudo ou escritório a até 2 quartos de empregada.

DE MÉDIA COMPLEXIDADE: Construção residencial com área entre 201,00 e 400, 00 m², 2 pavimentos ou mais, com mezanino, piscina, churrasqueira, até 4 quartos, até 3 salas, com sala de estudo ou escritório e até 2 quartos de empregada.

COMPLEXO: Construção residencial com área acima de 401,00 m², acima de 2 pavimentos com mezanino, estrutura parcial ou total em concreto ou outros elementos diferentes de alvenaria, quadra de esportes, piscina, churrasqueira, salão de jogos, acima de 4 quartos, acima de 3 salas.

MULTIFAMILIAR ATÉ 4 PAVIMENTOS: Construção de uso residencial exclusivo e coletivo.

SIMPLES: Construção residencial, apartamentos com área de piso inferior a 80,00 m² (oitenta metros quadrados), com até 2 quartos, sem quarto de empregada, um ou mais prédios por condomínio, sem pilotis, 4 apartamentos por andar, vagas de garagem sem cobertura.

BAIXA COMPLEXIDADE: Construção residencial, apartamento com área de piso superior a 80,00 m² (oitenta metros quadrados) e inferior a 100,00 m² (cem metros quadrados), com até 3 quartos, sem quarto de empregada, 1 ou mais prédios por condomínio, com pilotis, até 4 apartamentos por andar, vagas de garagem sem cobertura.

MÉDIA COMPLEXIDADE: Construção residencial, apartamentos com área de piso superior a 100,00 m² (cem metros quadrados) e inferior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com até 3 quartos, com quarto de empregada, 1 a 2 prédios por condomínio, com pilotis, até 4 apartamentos por andar, vagas de garagem e cobertura.

COMPLEXO: Construção residencial, apartamento com área de piso superior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com mais de 3 quartos, com quarto de empregada, 1 prédio por condomínio, com pilotis, 1 ou 2 apartamentos por andar, elevador, área de lazer com piscina e/ou quadra de esportes, vagas de garagens cobertas.

MULTIFAMILIAR MAIOR QUE 4 PAVIMENTOS: Construção de uso residencial exclusivo e coletivo.

BAIXA COMPLEXIDADE: Construção residencial, apartamento com área de piso inferior a 100,00 m² (cem metros quadrados) com até 3 quartos, com quarto ou banheiro de empregada, 1 ou mais prédios por condomínio, 4 ou mais apartamentos por andar, com ou sem pilotis, vagas de garagens descobertas, área de lazer com piscina e/ou quadra de esportes.

MÉDIA COMPLEXIDADE: Construção residencial, apartamento com área de piso superior a 100,00 m² (cem metros quadrados) e inferior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com até 4 quartos, até 3 banheiros sociais, quarto

e/ou banheiro de empregada, até 2 prédio por condomínio, 2 a 4 apartamentos por andar, com pilotis, vagas de garagens cobertas, área de lazer com piscina e/ou quadra de esportes.

COMPLEXO: Construção residencial, apartamento com área de piso superior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com 4 ou mais quartos ou suítes, três ou mais banheiros sociais, lavabo, 1 ou mais quartos e/ou banheiros de empregada, 1 prédio por condomínio, 1 ou 2 apartamentos por andar, com garagem semi-enterrada pilotis, área de lazer com piscina e/ou quadra de esportes, apartamento duplex na cobertura.

COMÉRCIO/MISTO: Construção destinada a uso comercial, de prestação de serviços ou misto (inclusive misto com residencial).

SIMPLES: Construção térrea, no máximo 2 unidades com qualquer característica (residencial com comercial, residencial com prestação de serviços ou comercial com prestação de serviços).

BAIXA COMPLEXIDADE: Construção com até 2 pavimentos, no máximo 4 unidades com qualquer característica.

MÉDIA COMPLEXIDADE: Construção com até 4 pavimentos, com no máximo 16 unidades com qualquer característica.

COMPLEXO: Construção com mais de 2 pavimentos com mais de 16 unidades com qualquer característica, que tenha elevador, escada rolante ou outro tipo de instalações especiais (como ar condicionado central e outros).

ESPECIAL: Obra de urbanização (excluindo parcelamentos), obras de infra-estrutura urbana (água, esgoto, telefone, drenagem, pavimentação e congêneres) e outras não constantes nesta tabela.

OBSERVAÇÕES:

1. ATUALIZAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEFIN, REFERENTE A TAXA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS E URBANIZAÇÃO DE ÁREAS (EXERCÍCIO 2009)

LICENCIAMENTO				
TIPOS DE EDIFICAÇÕES/PARCELAMENTOS	GRUPOS			
	SIMPLES (m ²)	BAIXA COMPLEXIDADE (m ²)	MÉDIA COMPLEXIDADE (m ²)	COMPLEXO (m ²)
Unifamiliar	0,43	2,42	4,34	11,63
Multifamiliar até 4 pavimentos	2,56	3,87	5,12	8,94
Multifamiliar > 4 pavimentos		6,68	7,49	9,58
Comércio/Misto	0,93	3,15	5,68	15,23
Galpão, Depósitos e Indústrias		2,36		
Especial		1,37		
Parcelamento		0,20		
Reparos Gerais	130,19			

VISTORIA	
Termo de verificação de loteamento por unidade vistoriada	R\$17,36
Habite-se de condomínios horizontais e conjuntos habitacionais por unidade vistoriada	R\$23,86
Habite-se e regularização de condomínios verticais residenciais por unidade vistoriada	R\$21,69
Habite-se e regularização de construções de pequeno porte (até 300 m ²) - unifamiliar, comercial, mista ou institucional	R\$173,58
Habite-se e regularização de construções de médio porte (301 a 1000 m ²) - unifamiliar, comercial, mista ou institucional	R\$347,16
Habite-se e regularização de construções de grande porte (área superior a 1000 m ²) - unifamiliar, comercial, mista ou institucional	R\$520,75
Vistoria para numeração/demolição/recuo	R\$130,19
(* Tabela Alterada conforme artigo 4º da Lei Complementar 17/95 de 18 de julho de 1995)	

(Valores em reais (R\$) válidos para 2009)

Cálculo: 1 UFM = 25,59 UFIR

UFIR para 2009 = 1,6958 (VALOR ADOTADO COMO UFIR 2009 CORRIGIDO PELA VARIAÇÃO DO IPCA-E EM 6,2% COM RELAÇÃO AO ANO ANTERIOR).

FATOR MULTIPLICATIVO = 25,59 X 1,6958 = 43,3955

2. TAXAS DE SERVIÇOS NÃO INCLUSAS NO CÓDIGO TRIBUTÁRIO - C.T.M.

- Anuência Prévia (aprovação de Ante-projeto) = 5% do valor da licença total (Portaria Administrativa nº002/91 de 29 de abril de 1991).
- Obra licitada por Órgão/ Empresa pública = 0,5% do valor do contrato (Ata das reuniões da Comissão para elaboração da tabela de cálculo de taxas para licenciamento no município de Aracaju realizada em 20 de maio de 1993)
- Substituição de projeto sem acréscimo ou implicarem em decréscimo de área construída = 1% do valor total da licença original. (Resolução nº051/2000)
- Substituição (total ou parcial) de projetos já licenciados com acréscimo de área construída = 1% do valor das licenças originais acrescida a diferença entre o valor da licença já concedida e a licença da área acrescida. (Resolução nº051/2000)
- Certidão de Demarcação = R\$130,19 (valor da taxa de vistoria do C.T.M.) acrescido de R\$1,30 (um real e trinta centavos) por metro linear de testada.
- Certidão de Laudo de Vistoria Técnica = R\$130,19 (valor da taxa de vistoria do C.T.M.)
- Certidão de Uso e Ocupação do Solo = R\$ 130,19 (valor da taxa de vistoria do C.T.M.)

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

TÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 213 - No exercício da ação fiscalizadora, ficam asseguradas aos agentes, credenciados dos órgãos competentes a entrada e a permanência, pelo tempo que se fizer necessário ao seu desempenho, em locais e estabelecimentos nos quais devam exercer as suas funções.

Art. 214 - Aos agentes credenciados compete:

- I - efetuar vistorias em geral, levantamentos e avaliações;
 - II - verificar a ocorrência de infrações, aos dispositivos legais e propor as respectivas penalidades;
 - III - lavrar Autos de Inspeção e Notificação, fornecendo cópia ao interessado;
 - IV - executar, por determinação da autoridade competente, as ações necessárias para o cumprimento de embargo, demolição e interdição, nos termos em que dispuser o regulamento desta Lei.
 - V - intimar os interessados a prestarem esclarecimentos às autoridades competentes, assinalando local e data previamente fixados.
- Parágrafo Único - Para efeito do disposto neste artigo, deverá ser exigida a apresentação de detalhes, informações, plantas e projetos.

CAPÍTULO II

DAS INFRAÇÕES

Art. 215 - As infrações aos dispositivos desta lei, serão punidas de acordo com o estabelecido na legislação do Plano Diretor, observado o procedimento administrativo, a gradação de penalidades, que serão classificadas em leves, graves e gravíssimas, levando-se em conta:

- I - sua maior ou menor gravidade, justificadamente, pela autoridade coatora;
- II - as circunstâncias atenuantes e agravantes;
- III - os antecedentes do infrator, relativos ao tipo de infração administrativa.

Art. 216 - Serão consideradas circunstâncias atenuantes:

- I - o pronto atendimento às exigências da autoridade competente;
- II - a cessação imediata da prática do ilícito administrativo;
- III - o reconhecimento do erro pelo infrator, manifesto pela espontânea reparação do dano;
- IV - a comunicação imediata, à autoridade competente, de risco de degradação, em áreas de interesse ambiental;
- V - a colaboração com os agentes fiscalizadores e autoridades competentes;
- VI - ser o infrator primário e a falta cometida, de natureza leve.

Art. 217 - Serão consideradas circunstâncias agravantes:

- I - obstar ou dificultar a atuação da fiscalização;
- II - deixar de comunicar à autoridade competente a ocorrência de fatos, acidentes ou eventos que possam acarretar, conseqüências danosas a bens ou locais regulamentados por esta Lei ou por normas dela decorrentes;
- III - a prática dolosa da infração.

]Art. 218 - Responde pela infração, quem direta ou indiretamente a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

Art. 219- Será sempre aplicada a penalidade de Advertência, com prazo para sua correção, quando se tratar de infração de natureza leve que não acarrete danos e prejuízos, nos termos desta Lei.

Art. 220 - Quando se tratar de infração de natureza grave, passível de correção em curto prazo, sem que possa ocorrer dano continuado, poderá ser aplicada a penalidade de Advertência.

Parágrafo Único - Caso não sejam atendidas as exigências da autoridade coatora, dentro do prazo fixado para sua correção, a infração passará automaticamente para a categoria de infração gravíssima, podendo ser aplicada interdição imediata.

CAPÍTULO III DAS PENALIDADES

Art. 221 - Aos infratores dos dispositivos legais constantes desta Lei e demais normas dela decorrentes, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:

- I - advertência;
- II - multa de 15 a 15.000 U.F.M;
- III - interdição temporária ou definitiva;
- IV - embargo;
- V - demolição;

Parágrafo Único: As penalidades previstas no “caput” deste artigo, somente poderão ser aplicadas mediante procedimento administrativo próprio, assegurada ampla defesa ao interessado, cabendo recurso hierárquico à autoridade imediatamente superior.

Art. 222 - Na aplicação das multas a que se refere o inciso II do Art. 221, serão observados os seguintes critérios:

- I - de 15 UFM a 150 UFM para infrações leves que não causem danos ou prejuízos, previstos nesta Lei;
- II - de 150 UFM a 1.500 UFM para infrações graves;
- III - de 1500 UFM a 15.000 UFM para infrações gravíssimas.

Art. 223 - A multa será aplicada após a constatação da irregularidade ou quando esta não tenha sido sanada, dentro do prazo concedido para sua correção.

Art. 224 - Nos casos de reincidência específica, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro da multa anteriormente imposta, ou multa diária no caso de embargo.

Parágrafo Único: Considera-se reincidência específica, a prática de nova infração enquadrada no mesmo dispositivo legal, que motivou a aplicação da multa anterior.

Art. 225 - No caso de infração continuada, deverá a autoridade competente, determinar a aplicação da penalidade de interdição ou embargo.

Art. 226 - Considera-se infração continuada, a prática de atos que redundem na permanência ou agravamento das circunstâncias e/ou das condições em que foi constatada, a irregularidade apontada pela fiscalização.

Art. 227 - Sanada a irregularidade apontada pela fiscalização, antes do prazo fixado, deverá o infrator comunicar esta circunstância à autoridade competente, que determinará vistoria para constatação.

Parágrafo Único: Constatada pela fiscalização a cessação da irregularidade nos termos do “caput” deste artigo, poderá o infrator, requerer a redução da penalidade de multa em até 30% (trinta por cento) do seu valor.

Art. 228 - A penalidade de interdição será aplicada, além dos casos previstos nesta Lei e demais normas dela decorrentes, sempre naqueles em que possa ocorrer risco iminente à vida e à saúde da população, dano irreversível ao meio-ambiente e ao patrimônio cultural do município.

Parágrafo Único: A aplicação da penalidade de interdição definitiva, acarreta a cassação imediata de licença de funcionamento e, se temporária, sua suspensão pelo período em que perdurar a interdição.

Art. 229 - A penalidade de interdição, somente poderá ser aplicada por determinação da autoridade competente, encarregada da gestão do desenvolvimento urbano ou do meio ambiente.

Art. 230 - As penalidades de embargo ou de demolição, serão aplicadas sempre nos casos de obras, construções ou serviços executados sem a competente licença, ou em desacordo com a licença concedida, quando sua permanência ou manutenção contrariar as disposições desta Lei e demais normas delas decorrentes.

§ 1º - Uma vez aplicada a penalidade de embargo, não corrigida a irregularidade apontada pela fiscalização, será sempre aplicada, multa diária pelo prazo de 30 dias.

§ 2º - Decorrido o prazo de 30 dias, contado da data da aplicação da multa diária, será executada a demolição compulsória da obra, examinadas as circunstâncias de cada caso, e justificada a determinação no procedimento administrativo correspondente.

Art. 231 - No caso de resistência à execução das penalidades previstas nos incisos III e IV do Art. 221, será acionada imediatamente a autoridade policial ou o Ministério Público, para que sejam aplicadas as medidas cabíveis.

Art. 232 - Na hipótese de descaracterização do imóvel tombado ou de interesse de preservação, a multa a ser aplicada, será de 5 (cinco) vezes o valor previsto para a penalidade cabível.

Art. 233 - Na hipótese de demolição do imóvel tombado ou de interesse de preservação, a infração será sempre considerada gravíssima e a multa aplicada será de 10 (dez) vezes, o valor máximo previsto na Lei do Plano Diretor.

Art. 234 - A aplicação de multas, não isenta o infrator da reconstituição da situação anterior à infração.

CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO SEÇÃO I

DA FORMALIZAÇÃO DAS SANÇÕES

Art.235 - Constatada a irregularidade, será lavrado Auto de Inspeção e Notificação em 3 (três) vias no mínimo, destinando-se a primeira ao autuado e as demais à formação do processo administrativo.

Art. 236 - O Auto de Inspeção e Notificação deverá conter:

- I - o nome da pessoa física ou jurídica autuada e o respectivo endereço;
- II - o fato constitutivo da infração, o local, hora e data da inspeção;

III - o dispositivo legal em que se enquadra a infração e, se for o caso, prazo para sua correção;

IV - assinatura do autuante e ciência do interessado.

Parágrafo Único: O autuado tomará ciência do Auto de Inspeção e Notificação pessoalmente, por seu representante legal ou preposto, por carta registrada com Aviso de Recebimento, ou mediante assinatura de 2 (duas) testemunhas.

Art. 237 - Não corrigida a irregularidade apontada no Auto de Inspeção e Notificação, dentro do prazo fixado pela fiscalização, será lavrado o Auto de Infração que deverá conter:

I - o nome da pessoa física ou jurídica autuada e o respectivo endereço;

II - o fato constitutivo da infração e o dispositivo legal em que se enquadra;

III - assinatura da autoridade competente que determinar a aplicação da penalidade;

IV - prazo para recolhimento da multa ou para cessação de sua incidência, quando se tratar de multa diária;

V - prazo para recurso;

VI - assinatura do infrator.

Parágrafo Único - Aplica-se ao autuado quanto à ciência, o disposto no parágrafo único do artigo anterior.

Art. 238 - As penalidades previstas nos incisos I e II do Art. 221, serão sempre aplicadas pela autoridade hierarquicamente superior, àquela que lavrou o Auto de Inspeção e Notificação.

Parágrafo Único: No caso de aplicação das penalidades previstas, nos incisos III e IV do Art. 221, a autoridade coatora, deverá fazê-lo mediante apreciação circunstanciada e justificada no processo administrativo correspondente.

Art. 239 - O prazo para a correção da irregularidade apontada pela fiscalização, poderá ser prorrogado, mediante requerimento fundamentado apresentado pelo interessado, antes de vencido o prazo assinalado anteriormente.

Art. 240 - O procedimento para o recolhimento das multas previstas nesta Lei, será regulamentado por decreto do executivo municipal e será considerado receita do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

SEÇÃO II

DOS RECURSOS

Art. 241 - Os recursos não terão efeito suspensivo e deverão ser interpostos no prazo de 20 (vinte) dias, contados da data da ciência do Auto de Infração.

Parágrafo Único: Não caberá recurso do Auto de Inspeção e notificação.

Art. 242- Os recursos deverão ser apresentados instruídos com todos os elementos necessários à sua apreciação, dirigidos à autoridade hierarquicamente superior, àquela que lavrou o Auto de Infração.

Art. 243 - Quando se tratar de penalidade de multa, os recursos somente serão conhecidos, após o depósito do valor da multa, de acordo com o procedimento a que se refere o art. 240 desta Lei.

Art. 244 - Os recursos serão decididos depois de ouvida a autoridade que aplicou a penalidade, que poderá reconsiderar sua decisão diante dos elementos que os acompanham, mediante justificativa no procedimento administrativo correspondente.

Art. 245 -- O depósito a que se refere o Art. 243, será devolvido, quando for o caso, sempre pelo valor recolhido, em UFM.

Parágrafo Único: As restituições mencionadas neste artigo, deverão ser requeridas após a decisão definitiva na esfera administrativa, através de petição instruída com:

- I - nome do autuado e seu endereço;
- II - número do processo administrativo a que se refere a restituição pleiteada;
- III - cópia da guia de depósito;
- IV - comprovante do acolhimento do recurso apresentado.

Art. 264 - Os projetos para licenciamento apresentados até 180 (cento e oitenta) dias, após a data da publicação desta lei, serão analisados de acordo com a legislação anterior, exceto quanto ao uso e ocupação do solo, conforme tabelas dos Anexos III e IV, e, quanto à outorga onerosa, desde que respeitado o potencial construtivo da zona onde se localizar.

§ 1º - Findo este prazo, os projetos deverão atender à legislação vigente.

§ 2º - As construções aprovadas de acordo com as disposições previstas no caput deste artigo, terão o prazo máximo de 02 (dois) anos para serem iniciadas e de mais 04 (quatro) anos para terem o seu habite-se, contados a partir da data de expedição do alvará de construção.

§ 3º - Não cumprido o prazo estabelecido no parágrafo anterior, o habite-se só será concedido mediante pagamento de multa equivalente a 2 vezes, o valor da outorga onerosa de autorização de construção acima do coeficiente de aproveitamento único nos termos desta lei.

TÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 273 - Aplica-se, aos agentes e funcionários municipais, da administração direta ou indireta encarregados de dar execução e aplicar os dispositivos legais constantes desta lei, seu Regulamento e demais normas dela decorrentes, o estabelecido no art. 229 da Lei Orgânica do Município de Aracaju quanto a sua atuação, apuração de responsabilidade e aplicação das penalidades cabíveis.

DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA ATRIBUÍDA À EMURB LEI Nº 1994 DE 17 DE JUNHO DE 1993, QUE ALTEROU A LEI Nº 429/75

Art. 2º – Fica acrescido um artigo e dois parágrafos na Lei nº 429/75, que receberão os números: Art. 15, § 1º e 2º, remunerando-se o último para art. 16, com a seguinte redação:

“ Art. 15 – Fica atribuída à EMURB o Poder de Polícia Administrativa para fiscalizar, embargar, aplicar sanções pecuniárias e interditar quaisquer ações físicas executadas por pessoa física ou jurídica estranha ao Poder Público Municipal, na malha viária da Cidade de Aracaju, visando coibir as atividades danosas nas vias públicas.

§ 1º - A resistência da pessoa física ou jurídica às ordens e determinações emanadas da EMURB ensejará o emprego da força pública municipal e aplicações de sanções aos infratores.

§ 2º - O Poder Executivo regulamentará o presente artigo”.

1. FISCALIZAÇÃO DE OCORRÊNCIAS. (Orientação Normativa COURB nº01/2007)

1.1. ATRIBUIÇÕES:

1.1.1. Participar de fiscalizações específicas e conjuntas com as demais Divisões do Departamento.

1.1.2. Atuar, contemplando atendimento ao público, elaboração de pareceres/relatórios, representação do setor, em instâncias diversas, na área de:

- ⇒ Invasões de áreas públicas; Demandas de Contenção de Assentamentos subnormais; Instrução de Processos de Certidão de Laudos de Vistorias;
- ⇒ Recepção e instrução de Ocorrências (denúncias), em geral.
- ⇒ Operações Demolitórias de construções irregulares.

1.2. PROCEDIMENTOS TÉCNICOS:

1.2.1. Além de atender às normas gerais sobre instrução processual, cabe ao fiscal de cada setor do Departamento de Fiscalização, com supervisão das respectivas chefias:

1. Elaborar, atualizar as relações de documentos dos tipos de processos de sua atribuição (item II), e após revisão pela Coordenadoria, fornecer à Divisão de Atendimento para os requerentes.

2. Se adotar Notificação para orientar quanto a ajustes de plantas em vez de termo de ciência, atuar obedecendo aos requisitos estipulados no item III para “termo de ciência”.

3. Orientar o auxiliar administrativo, quando do apoio às atividades técnicas, no sentido de serem cumpridos os procedimentos previstos no item III e os restantes gerais da presente norma.

(Extraído do item IV-5. Departamento de Fiscalização da Orientação Normativa COURB nº01/2007).

1.2.2. Quando da fiscalização das obras iniciadas sem licença, obedecer ao capítulo “das Infrações e Penalidades” do Plano Diretor:

a) No ato da vistoria extrair o Auto de Notificação e Inspeção, orientando o infrator a paralisar os serviços até que sejam licenciados e ainda esclarecendo prazo para fornecimento do Alvará de Obras, a partir do protocolo do processo de licenciamento (item V), de modo a minimizar prejuízos ao mesmo.

b) Será expedido Auto de Infração, juntamente com Auto de Notificação e Inspeção para as obras iniciadas, após fundação.

c) Esclarecer ao notificado que após análise do processo protocolado, a fiscalização retornará para notificá-lo de possíveis pendências ou da taxa, e que se a obra não estiver parada, em fase de fundação, será aplicada multa no valor da taxa da licença (art.221 do Código Tributário), bem como outras penalidades cabíveis. Anexar cópia do(s) auto(s) ao processo de licenciamento, em sendo o caso.

d) Retornando à obra (sem processo ou no caso de processo em fase de termo de ciência), se os serviços estiverem em andamento, após fundação (alvenaria), determinar a paralisação, extrair auto de Infração esclarecendo sobre o prazo de quinze dias a partir da extração do referido auto para recurso/defesa, ainda sobre a possibilidade de redução da multa se paralisar a obra e sobre o embargo (multa diária) se continuá-la. Nos casos justificáveis, paralelamente à emissão do auto de infração pode ser dado o de embargo, sem dispensar as orientações acima.

e) Após emissão do Auto de Infração, havendo a paralisação da obra, se a defesa/recurso for procedente, aplicar a redução prevista no Plano Diretor. No caso de processo protocolado, anexar cópias de auto e do comprovante de pagamento de multa, ou informar ao setor que cabe pagamento da referida multa com redução, quando da expedição da taxa.

f) Não havendo a paralisação da obra, a mesma será embargada, cientificando-se do valor e acréscimos por dia. No caso desatendimento ao embargo dado em paralelo com o auto de infração (alínea c) aplicar imediatamente a multa diária. Se tiver processo de licenciamento protocolado anexar cópia do auto de embargo comprovante de pagamento.

g) Independente de o notificado ter protocolado o processo de licenciamento da obra autuada, a desobediência ao embargo ou a reincidência, implicará na abertura do processo administrativo próprio, instruído com o auto de notificação e inspeção, auto de infração, recurso/defesa, julgamento da defesa, auto de embargo, conforme previsto no Plano Diretor, a ser enviado à Jurídica para as orientações subseqüentes (Dívida Ativa ou Cobrança Judicial). Antes de formalizar processo administrativo acima citado deve-se reiterar o pagamento da multa; persistindo a inadimplência, incluir a reiteração no referido processo.

(Extraído do item IV-5. Departamento de Fiscalização-7 da Orientação Normativa COURB nº01/2007).

ABERTURA DE OCORRÊNCIA Nº _____ Data: ____/____/____
<input type="checkbox"/> Telefone
<input type="checkbox"/> Pessoalmente
<input type="checkbox"/> Outro procedimento; _____

I - IDENTIFICAÇÃO DO RECLAMANTE:
Nome: _____
Endereço: _____
Bairro: _____ Telefone: _____

II - LOCAL DA INFRAÇÃO:
Endereço: _____
Conjunto: _____
Loteamento: _____
Ponto de referência: _____
Bairro: _____

III - TIPO DE SERVIÇO:
<input type="checkbox"/> Acréscimo e Reforma
<input type="checkbox"/> Abertura voltada para imóvel vizinho
<input type="checkbox"/> Atividades danosas nas vias públicas (romp. asfáltico, escavação, etc.)
<input type="checkbox"/> Construção inicial
<input type="checkbox"/> Construção de muro
<input type="checkbox"/> Edificação em estado de ruína, causando perigo para o público
<input type="checkbox"/> Invasão de área de preservação e proteção ambiental
<input type="checkbox"/> Invasão de espaço público (logradouro público, praças, áreas verdes, etc.)
<input type="checkbox"/> Lançamento de águas servidas para o leito das vias públicas
<input type="checkbox"/> Material na via pública
<input type="checkbox"/> Obstrução da via pública (passeio e malha viária)
<input type="checkbox"/> Rampa obstruindo a passagem de águas pluviais
<input type="checkbox"/> Reparos Gerais
<input type="checkbox"/> Outros; _____

IV – OBS.: _____

Assinatura do reclamante.
C.I.C: _____
R.G: _____

Assinatura do servidor.



EMPRESA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANIZAÇÃO

Av. Augusto Franco, 3340 – Bairro Ponto Novo
Tels.: (79) 3179-1600/1610/1611 – Fax: (79) 3179-1651/1608
CEP 49.045-040 – Aracaju - Sergipe

NOTIFICAÇÃO

Nº 000000

Localização da Obra: _____
Nome do Proprietário: _____
Endereço: _____

Fica V^a S^a notificado a comparecer à EMURB – Empresa Municipal de Obras e Urbanização, situada à _____

ou apresentar na obra os documentos de licenciamento no prazo de _____
sob pena de ser autuado e multado por execução de obra irregular.

OBS.: _____

Aracaju, _____ de _____ de _____

Ciente, em _____ de _____ de _____

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

Endereço: _____

Nome: _____

Endereço: _____

EMPRESA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANIZAÇÃO

Av. Augusto Franco, 3340 – Bairro Ponto Novo
Tels.: (79) 3179-1600/1610/1611 – Fax: (79) 3179-1651/1608
CEP 49.045-040 – Aracaju - Sergipe

AUTO DE EMBARGO

Nº 000000

Fica a obra, situada à _____

Embargada com base no art. 1º, item XV do Código de Obras do Município de Aracaju.

Informamos que o prosseguimento da referida obra constitui infração, sujeitando seu proprietário, o Sr. _____ residente à _____

a multa diária, sem prejuízo das demais sanções previstas em lei.

Aracaju, _____ de _____ de _____

Ciente, em _____ de _____ de _____

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

Endereço: _____

Nome: _____

Endereço: _____

EMPRESA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANIZAÇÃO

Av. Augusto Franco, 3340 – Bairro Ponto Novo
Tels.: (79) 3179-1600/1610/1611 – Fax: (79) 3179-1651/1608
CEP 49.045-040 – Aracaju - Sergipe

AUTO DE INFRAÇÃO

Nº 000000

Localização da Obra: _____
Nome do Proprietário: _____
Endereço: _____

Fica Vª Sª intimada a recolher aos cofres públicos do Município os valores previstos pelo Código Tributário do Município de Aracaju pelas infrações descritas a seguir:

Comunicamos a Vª Sª que o não comparecimento à Empresa Municipal de Obras e Urbanização – EMURB, situada à Av. Augusto Franco, 3340 – Bairro Ponto Novo para regularização e quitação dos débitos deste auto decorrentes sujeitam o munícipe devedor a inscrição em dívida ativa, sem prejuízos das demais sanções prevista em lei.

Aracaju, _____ de _____ de _____

Ciente, em _____ de _____ de _____

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

Endereço: _____

Nome: _____

Endereço: _____

AUTO DE INFRAÇÃO Nº 000/00

I. PROPRIETÁRIO:

Nome: _____
R.G nº: _____
CIC nº: _____
CNPJ nº: _____

II. ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua/avenida/etc: _____
Condomínio: _____
Bloco: _____
Bairro: _____

III. FATO CONSTITUTIVO DA INFRAÇÃO/ENQUADRAMENTO LEGAL:

Por início de obra sem licença, Inciso I, artigo 221 do Código Tributário do Município, conforme **AUTO DE INFRAÇÃO nº0000**, emitido em **00/00/0000**, com área de (acréscimo ou construção inicial) 000,00 m².

Aracaju, _____ de _____ de _____

IV. VALOR DA MULTA E PRAZO PARA RECOLHIMENTO:

Valor	R\$000,00
Vencimento	00/00/0000
Mora Diária (após o vencimento)	R\$

V. PRAZO PARA RECURSO:

15(quinze) dias após o pagamento.

Assinatura do Infrator

TESTEMUNHAS:

1. _____
2. _____

AUTO DE INFRAÇÃO N.º 000/00

I. PROPRIETÁRIO:

Nome: _____
R.G nº: _____
CIC nº: _____
CNPJ nº: _____

II. ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua/avenida/etc: _____
Condomínio: _____
Bloco: _____
Bairro: _____

III. FATO CONSTITUTIVO DA INFRAÇÃO /ENQUADRAMENTO LEGAL:

Por início de obra sem licença, inciso I, artigo 221 do Código Tributário do Município, conforme **NOTIFICAÇÃO nº 0000 emitida em 00/00/00**, com redução de 30% parágrafo único Art. 227 da Lei nº.042/00.

Aracaju, ____ de _____ de _____

IV. VALOR DA MULTA E PRAZO PARA RECOLHIMENTO:

Valor	R\$ 0000
Vencimento	00/00/0000
Mora Diária (após o vencimento)	R\$

V. PRAZO PARA RECURSO:

15(quinze) dias após o pagamento.

Assinatura do Infrator

TESTEMUNHAS:

1 _____

2 _____

AUTO DE INFRAÇÃO Nº 000/00

I. PROPRIETÁRIO:

Nome: _____
R.G nº: _____
CIC nº: _____
CNPJ nº: _____

II. ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua/avenida/etc: _____
Condomínio: _____
Bloco: _____
Bairro: _____

III. FATO CONSTITUTIVO DA INFRAÇÃO /ENQUADRAMENTO LEGAL:

Por prosseguimento de obra embargada, inciso IV, artigo 221 do Código Tributário do Município, conforme **AUTO DE EMBARGO nº0000 emitido em 00/00/0000.**

Aracaju, _____ de _____ de _____

IV. VALOR DA MULTA E PRAZO PARA RECOLHIMENTO:

Valor	R\$ 000,00
Vencimento	00/00/0000
Mora diária (após o vencimento)	R\$ 000,00

V. PRAZO PARA RECURSO:

15(quinze) dias após o pagamento.

Assinatura do Infrator

TESTEMUNHAS:

1. _____
2. _____

INTERDITADO

LEI COMPLEMENTAR Nº.042/2000
ARTIGO Nº.228 DO P.D.D.U.

**DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS MUNICIPAIS
RELATÓRIO TÉCNICO COURB/DIVISÃO DE POSTURAS
CONSTRUÇÃO IRREGULAR**

Ao DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E URBANISMO

OCORRÊNCIA: N^o....., às fls....., procede, e tenho a informar que:

1 – IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/IMÓVEL:

1.1 - Proprietário:.....

CPF:....., RG:....., às fls.....

1.2 - Localização:.....

Loteamento:.....Conjunto:.....

Bairro:....., às fls.....

1.3 - Planta de Quadra da Secretaria Municipal de Finanças, imóvel cadastrado sob n^o....., às fls.....

1.4 - Planta de implantação do empreendimento
....., aprovado em....., às fls.....

2 – ATUAÇÕES DA FISCALIZAÇÃO:

2.1 - Notificação n^o..... de, citando o tipo de serviço, e solicitando a paralisação da obra até a apresentação do Alvará de Licença, sob pena de ser autuado e multado por execução de obra irregular, às fls.....

2.2 - Auto de Infração n^o.....de....., por início de obra sem licença conforme disposto no Inciso I, Artigo 221 do Código Tributário do Município, às fls....., originando o Auto de Infração n^o..... de, com valor da multa e prazo para recolhimento, às fls.....

2.3 - Relatório fotográfico de, às fls.....

2.4 - Auto de Embargo n^o..... de, às fls.....

2.5 - Relatório fotográfico de, às fls.....

2.6 - Auto de Infração n^o..... de, por prosseguimento de obra embargada, Inciso IV, Artigo 221 do Código Tributário do Município, às fls.....

2.7 - Relatório fotográfico de, às fls.....

2.8 - Informações da Fiscal....., às fls.....

2.9 - Fiscalização complementar
.....
.....

3 – DEFESA:

Apresentou defesa, às fls.....

Não apresentou defesa

4 – CONCLUSÃO:.....
.....
.....
.....

Data:...../...../.....

**DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS MUNICIPAIS
RELATÓRIO TÉCNICO COURB/DIVISÃO DE POSTURAS
OCUPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA - INVASÃO**

Ao DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E URBANISMO

OCORRÊNCIA: Nº....., às fls....., procede, e tenho a informar que:

1 – IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/INVASOR/LOCAL:

1.1 - Proprietário/Invasor:.....

CPF:....., RG:....., às fls.....

1.2 - Localização:.....

Loteamento:.....Conjunto:.....

Complemento:.....Bairro:....., às fls.....

1.3 - Planta de Quadra da Secretaria Municipal de Finanças, imóvel cadastrado sob nº....., às fls.....

1.4 - Planta de implantação do empreendimento
....., aprovado em, às fls.....

2 – ATUAÇÕES DA FISCALIZAÇÃO:

2.1 - Notificação nº..... de, solicitando a paralização da obra irregular,..... ocupando área de sob pena de sanções administrativas e judiciais que o caso requer, às fls.....

2.2 - Auto de Embargo nº..... de, por não atendimento a notificação nº....., às fls.....

2.3 - Relatório fotográfico de, às fls.....

2.4 - Notificação nº..... de, solicitando a demolição/desocupação da obra irregular,..... ocupando área de sob pena de sanções administrativas e judiciais que o caso requer, às fls.....

2.5 - Relatório fotográfico de, às fls.....

2.6 - Informações da Fiscal....., às fls.....

2.7 - Fiscalização complementar
.....
.....

3 – DEFESA:

Apresentou defesa, às fls.....

Não apresentou defesa

4 – CONCLUSÃO:.....

.....
.....
.....
.....

Data:...../...../.....

1.3. PRAZOS DE CONCLUSÃO DE PROCESSOS

É obrigatório oferecer ao requerente prazo para conclusão de processo em condições satisfatórias de aprovação, quais sejam: - documentação correta e completa; - projeto dentro das normas vigentes.

Na relação de documentos, o setor informará prazo, nas condições citadas, esclarecendo que o mesmo fica interrompido a partir da ciência de alguma pendência e ainda, se o processo for da competência do CONDURB, que se submeterá aos prazos daquele Órgão.

Os servidores atuantes no processo deverão imprimir agilidade na análise processual, sendo responsabilizados pelo não cumprimento dos prazos estabelecidos sem justificativa embasada.

TIPO DE PROCESSO	PRAZO (DIAS ÚTEIS)
ALVARÁ/CERTIDÃO DE DEMOLIÇÃO DE IMÓVEL NÃO INTEGRANTE DE PATRIMÔNIO CULTURAL. CERTIDÃO DE RETIFICAÇÃO DE ENDEREÇO E DE NÚMERO. CERTIDÃO DE LAUDO DE VISTORIA (APRESENTAÇÃO E ATESTO DE CONCLUSÃO). ALVARÁ PARA EDIFICAÇÃO PELO PROJETO "SONHO MEU".	07
CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO. AUTORIZAÇÃO PARA REPAROS GERAIS. ALVARÁ/ CERTIDÃO DE DEMOLIÇÃO DE IMÓVEL INTEGRANTE DE PATRIMÔNIO CULTURAL. CERTIDÃO/DECLARAÇÃO DE DEMARCAÇÃO DE ÁREA COM MEMORIAL DESCRITIVO E LEVANTAMENTO. CERTIDÃO DE RECUO ESPECIAL. APROVAÇÃO DESMEMBRAMENTO DE LOTES E DE REMEMBRAMENTO	10
CERTIDÃO/DECLARAÇÃO DE DEMARCAÇÃO DE LOTES SEM MEMORIAL E LEVANTAMENTO. CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E AUTORIZAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE ESTAÇÃO DE RÁDIO BASE E ELEMENTOS DE TELECOMUNICAÇÕES. ALVARÁ/SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO/REGULARIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO UNIRESIDENCIAL REQUERIDO POR PESSOA FÍSICA COM ÁREA CONSTRUÍDA ATÉ 200,00 m ² . ANUÊNCIA PRÉVIA/APROVAÇÃO DE PROJETOS DE EDIFICAÇÃO DE QUALQUER USO. ALVARÁ DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO COM ANUÊNCIA PRÉVIA. HABITE-SE. TERMO DE VERIFICAÇÃO DE LOTEAMENTO, PARCELAMENTO OU PARCELAMENTO COM ARRUAMENTO/ÁREA VERDE.	20
CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / DIRETRIZES COM OU SEM ANUÊNCIA PRÉVIA E ALVARÁ PARA DESMEMBRAMENTO COM ARRUAMENTO, DESMEMBRAMENTO DE GLEBA, LOTEAMENTO E PARCELAMENTO VINCULADO; CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE DIRETRIZES PARA PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO, COM OU SEM CONSTRUÇÃO DE UNIDADES; ANUÊNCIA PRÉVIA/ ALVARÁ/SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO, REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO OU GRUPO DE CASAS. ALVARÁ/ SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO/ REGULARIZAÇÃO DE OBRA DE EDIFICAÇÃO UNIRESIDENCIAL COM ÁREA CONSTRUÍDA >200M ² OU REQUERIDOS POR PESSOA JURÍDICA. ALVARÁ DE OBRA UNIRESIDENCIAL REQUERIDO POR PESSOA FÍSICA COM ELABORAÇÃO DE PLANTA POPULAR PELA EMURB/PMA. ALVARÁ/ SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO/ REGULARIZAÇÃO DE OBRAS PARA CONDOMÍNIO VERTICAL. ALVARÁ/ SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO/ REGULARIZAÇÃO DE OBRAS PARA EDIFICAÇÃO DE USO NÃO RESIDENCIAL. ALVARÁ/ SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO /REGULARIZAÇÃO DE EQUIPAMENTO DE USO ESPECIAL ANÁLISE PRÉVIA DE EMPREENDIMENTO DE IMPACTO. HABITE-SE DE PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO, DE CONJUNTO HABITACIONAL OU NÃO RESIDENCIAL.	30

(Extraído do item V. da Orientação Normativa COURB 9ª edição).

1.4. NORMAS GERAIS DE CONDUTA

1.4.1 Manuseio de processos

O técnico ou apoio administrativo, de qualquer setor, não deverá:

- Levar processos para casa;
- Transitar processos em mãos dos interessados;
- Tramitar processos ou emprestá-los internamente, sem registro no respectivo livro;
- Danificar processos;
- Rasurar processos sem motivo justificado
- Entregar cópias de despachos internos ao público em geral sem pedido justificado expresso no processo e sem submeter à chefia.
- Entregar plantas assinadas, com carimbo “APROVADO”, “REGULARIZADO”, “CERTIDÃO DE EXISTÊNCIA”, antes da liberação pela Presidência da EMURB (mediante assinatura no Alvará /Autorização/Termo/Certidão).

1.4.2. Respeito ao Cidadão

- Cabe a todos os setores da COURB:
- Quando não for possível atender os prazos para conclusão dos processos, conforme item V, justificar devidamente ao requerente;
- Divulgar tabela de taxas, multas, isenções bem como normas vigentes a serem adquiridas no setor de Atendimento ou por meio digital;
- Orientar o requerente, quando for o caso, sobre as normas urbanísticas incidentes no projeto em análise.
- Não discriminar o atendimento, em função de cor, religião, classe social, preferências políticas ou sexuais.

(Extraído do item VI. da Orientação Normativa COURB 9ª edição).

1.5. DO NÃO CUMPRIMENTO À ORIENTAÇÃO NORMATIVA

O servidor que desobedecer a presente orientação normativa será advertido formalmente e a reincidência por motivo não justificado implicará em instauração de processo administrativo disciplinar.

(Extraído do item VII da Orientação Normativa COURB 9ª edição).

PREFEITO
EDVALDO NOGUEIRA FILHO

PRESIDENTE DA EMPRESA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANIZAÇÃO
PAULO ROBERTO MELO COSTA

DIRETORA DE URBANISMO
ANETE HERMÍNIA OLIVEIRA PEREIRA

COORDENADORA DE CONTROLE URBANO
YVETTE BITTENCOURT MARTINS

CHEFE DO DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E URBANISMO
VALDSON DA SILVA MELO

CHEFE DA DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS MUNICIPAIS
ORLANDO FIGUEIREDO BOMFIM

ELABORAÇÃO:
ORLANDO FIGUEIREDO BOMFIM
ANETE HERMÍNIA OLIVEIRA PEREIRA