

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA BAHIA
CAMPUS VITÓRIA DA CONQUISTA
DIRETORIA ACADÊMICA - DAC
CURSO SUPERIOR DE BACHARELADO EM ENGENHARIA CIVIL

**O PROCESSO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAMENTO DE
OBRAS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES NO MUNICÍPIO DE
VITÓRIA DA CONQUISTA – BA E SEUS PRINCIPAIS ENTRAVES**

Luan Guerra Pereira

Vitória da Conquista – BA, Novembro de 2023

Luan Guerra Pereira

**O PROCESSO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAMENTO DE
OBRAS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES NO MUNICÍPIO DE
VITÓRIA DA CONQUISTA – BA E SEUS PRINCIPAIS ENTRAVES**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Colegiado do Curso Superior de Bacharelado em Engenharia Civil, do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Bahia – IFBA, Campus de Vitória da Conquista, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

Orientador: Prof. Dr. Acimarney C. S. Freitas.

Vitória da Conquista – BA, Novembro de 2023

FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA PELO SISTEMA DE BIBLIOTECAS
DO IFBA, COM OS DADOS FORNECIDOS PELO(A) AUTOR(A)

P436 Guerra Pereira, Luan

O processo administrativo de licenciamento de obras residenciais unifamiliares no município de Vitória da Conquista - BA e seus principais entraves: / Luan Guerra Pereira; orientador Acimarney Correia Silva Freitas -- Vitória da Conquista : IFBA, 2023.

78 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (Engenharia Civil)
-- Instituto Federal da Bahia, 2023.

1. Alvará de Construção. 2. Habite-se. 3. Licenciamento. 4. Processo Administrativo. I. Correia Silva Freitas, Acimarney, orient. II. TÍTULO.

CDD/CDU

LUAN GUERRA PEREIRA

Monografia submetida à Coordenação do curso superior de bacharelado em Engenharia Civil para obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil, julgada e aprovada em sua forma final pela banca designada, pelo Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Bahia Campus Vitória da Conquista.

Data da aprovação: ___ / ___ / ____

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Dr. Acimarney C. S. Freitas
Orientador – IFBA *Campus* de Vitória da Conquista

TAE Me. Anely Silva Oliveira
Avaliadora 1 – IFBA *Campus* de Vitória da Conquista

Prof. Me. Lucas Gomes Sousa Silva
Avaliador 2 – Universidade Maurício de Nassau

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos meus familiares, em especial minha mãe, pela motivação, incentivo e confiança em todos esses anos.

Aos meus amigos, agradeço pelos bons momentos vividos e pelos auxílios nas etapas mais árduas dessa jornada.

A minha namorada, serei eternamente grato pelo apoio, companhia e ajuda nos meus momentos de maior dificuldade.

Aos engenheiros civis que convivi, agradeço pela oportunidade no mercado de trabalho e aprendizado proporcionado.

Agradeço ao meu orientador pelo auxílio e paciência nessa reta final.

RESUMO

A área de atuação da construção civil exige que seus profissionais possuam, além de conhecimento em técnicas de edificações, noções em questões jurídicas e administrativas de suas obras. Por conta disso, o presente Trabalho de Conclusão de Curso, busca analisar as etapas do processo administrativo de licenciamento de obras residenciais unifamiliares em Vitória da Conquista – BA, bem como discutir seus principais impactos na construção civil da cidade. Para tanto, realizou-se uma análise dos passos necessários para se obter o Alvará de Construção, o Termo de ISSQN e o Habite-se e, através de um questionário aplicado a profissionais da área, verificou-se os principais entraves burocráticos presentes nos processos. Metodologicamente esta pesquisa se classifica quanto a abordagem do problema como qualitativa, quanto à natureza trata-se de uma pesquisa aplicada, quanto aos objetivos exploratória e descritiva, quanto aos procedimentos técnicos, bibliográfica e documental, com a realização de estudo de caso e aplicação de questionário. Quanto aos resultados identificou-se que os entraves burocráticos podem acarretar atrasos nas obras e impactos financeiros graves e notou-se que o tema é de vital importância para o profissional da construção civil.

Palavras-chave: Alvará de Construção, Habite-se, Licenciamento, Processo Administrativo.

ABSTRACT

The civil construction field requires that professionals have beyond knowledge at edification techniques, ability at legal and administrative matters of construction. Thus, the present work seeks to analyze the phases of administrative process to license residential single-family constructions in Vitória da Conquista – BA, as well as discuss your main impact in the city's civil construction. Therefore, an analysis of the necessary steps to obtain the Building Permit, the ISSQN Term and the Occupation License was made and through a questionnaire applied with the area's professionals, it was verified the main bureaucratic obstacles in the process. Methodologically, this is a qualitative research, in regard to the nature of the work it is applied research, about the goals exploratory and descriptive, about the technique procedures, bibliographical, with the realization of a case study and application of questionnaire. As to the outcome, it was noted that the bureaucratic obstacles can result in a delay in constructions and serious financial impacts. It was also noted that the theme has a high relevance to civil construction professionals.

Key-words: Administrative process, Building Permit, Occupation License, License

Lista de Figuras

- Figura 1 – Esquema utilizado como metodologia
- Figura 2 – Macrozoneamento de Uso e Ocupação do Solos
- Figura 3 – Área Construída, Permeável e Ocupada
- Figura 4 – Exemplo de projeção ortogonal em um elemento
- Figura 5 – Exemplo de Planta de Situação
- Figura 6 – Exemplo de Planta de Localização
- Figura 7 – Exemplo de Cortes em um elemento
- Figura 8 – Exemplo de Fachadas
- Figura 9 – Exemplo de Carimbo para PMVC
- Figura 10 – Exemplo de lista de pendências de projeto
- Figura 11 – Exemplo de Alvará de Construção
- Figura 12 – Exemplo de Habite-se
- Figura 13 – Exemplo de Termo de Fiscalização de Construção Civil / Habite-se (ISSQN)
- Figura 14 – Gráfico da relação dos cargos profissional dos participantes
- Figura 15 – Gráfico da relação de processos negados
- Figura 16 – Gráfico da razoabilidade das taxas envolvidas
- Figura 17 – Gráfico das taxas consideradas elevadas
- Figura 18 – Gráfico de orientações e acesso à informação
- Figura 19 – Gráfico de alterações no projeto
- Figura 20 – Gráfico de impacto no cronograma de uma obra
- Figura 21 – Gráfico de dificuldades com as normas ambientais
- Figura 22 – Gráfico da necessidade de profissionais específicos
- Figura 23 – Principais dificuldades encontradas
- Figura 24 – Sugestões de melhorias ao processo de licenciamento de obras
- Figura 25 – Fluxograma do processo de Licenciamento de obras residenciais unifamiliares em Vitória da Conquista – BA

Lista de Tabelas

Tabela 1 – Principais diretrizes das macrozonas segundo o PDDU

Tabela 2 – Valores da Taxa para Solicitação de Análise e Viabilidade de Projeto
(Alvará de Localização)

Tabela 3 – Valores de Taxa do Alvará de Implantação ou Construção

Tabela 4 – Valores de Taxa do Alvará de Operação ou Habite-se

Tabela 5 – Tabela de Pontos da Construção

Tabela 6 – Fator de Aproveitamento do Metro Quadrado

Tabela 7 – Empresas dos participantes da pesquisa

Lista de Abreviaturas e Siglas

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
APC	Área para Cálculo
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
Ca	Coeficiente de Aproveitamento
CAD	Design Assistido por Computador
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CD	<i>Compact Disc</i>
CND	Certidão Negativa de Débitos de IPTU
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
Co	Coeficiente de Ocupação
Cp	Coeficiente de Permeabilidade
CPF	Cadastro de Pessoa Física
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CTA	Custo Total Arbitrado
CTC	Custo Total de Construção
DAJE	Documento de Arrecadação Judicial e Extrajudicial
DAM	Documento de Arrecadação Municipal
FAM	Fator de Aproveitamento
IAC	Índice de Ajuste da Construção
IDHM	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ISSQN	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza
NBR	Norma Técnica Brasileira
NFs	Notas Fiscais
PC	Pontuação da Construção
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PMVC	Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista – BA
PIB	Produto Interno Bruto
PPCI	Projeto de Prevenção e Combate à Incêndios
RAIS	Relatório Anual de Informações Sociais
RG	Registro Geral – Carteira de Identidade

RRT	Registro de Responsabilidade Técnica
SEFIN	Secretaria de Finanças de Vitória da Conquista – BA
SEINFRA	Secretaria de Infraestrutura de Vitória da Conquista – BA
SINAPI	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil
VMC	Valor do metro quadrado da Construção
VOM	Valor oficial do metro quadrado da construção

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	14
1.1. CONTEXTUALIZAÇÃO DO TEMA	14
1.2. PROBLEMA DA PESQUISA	15
1.3. OBJETIVOS DO ESTUDO	16
1.3.1. <i>Objetivo geral</i>	16
1.3.2. <i>Objetivos específicos</i>	16
1.4. JUSTIFICATIVA	16
2. METODOLOGIA DA PESQUISA	18
3. POLÍTICAS DE URBANIZAÇÃO – ASPECTOS LEGAIS	20
3.1. CONSTITUIÇÃO FEDERAL: CONTRIBUIÇÕES RELEVANTES SOBRE O TEMA	20
3.2. ESTATUTO DAS CIDADES: DIRETRIZES E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	22
3.3. PLANO DIRETOR URBANO: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA	22
3.4. CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO: REGULAMENTAÇÕES E NORMATIVAS	27
3.4.1 <i>Lei Municipal nº 1.481/2007</i>	27
3.4.2 <i>Anexos das Leis Municipais nº 1.481/2007 e nº 2.043/2015</i>	30
3.5. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE: PROCESSOS E IMPLICAÇÕES LEGAIS	31
3.6. ELEMENTOS PRESENTES NO PROJETO ARQUITETÔNICO	33
3.6.1 <i>Planta Baixa</i>	33
3.6.2 <i>Planta de Situação e de Localização</i>	35
3.6.3 <i>Cortes e Fachadas</i>	37
3.6.4 <i>Carimbos</i>	38
4. O PROCESSO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO	40
4.1. ETAPAS DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS RESIDENCIAIS	40
4.1.1 <i>Solicitação do Alvará de Construção</i>	40
4.1.2 <i>Solicitação do Habite-se</i>	46
4.1.2.1 <i>Cálculo do ISSQN</i>	48
5. ANÁLISE E DISCUSSÕES	54
5.1. APLICAÇÃO DO QUESTIONÁRIO E ANÁLISE DAS RESPOSTAS	54
5.2. IDENTIFICAÇÃO DOS PRINCIPAIS ENTRAVES E OBSTÁCULOS	60
5.3. FLUXOGRAMA ILUSTRATIVO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO	61

5.4. IMPACTO DOS ENTRAVES NA CONSTRUÇÃO CIVIL	62
5.5. AVALIAÇÃO DA EFICIÊNCIA DOS PROCESSOS DE LICENCIAMENTO	63
5.6. PROPOSTAS DE MELHORIAS E SOLUÇÕES.....	64
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	65
6.1. RECAPITULAÇÃO DOS RESULTADOS	65
6.2. CONTRIBUIÇÕES DO ESTUDO	65
6.3. LIMITAÇÕES DO ESTUDO	66
6.4. SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS	66
6.5 CONCLUSÕES.....	66
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	67
ANEXOS.....	70
APÊNDICE.....	76

1. INTRODUÇÃO

Inicialmente, serão apresentadas algumas características econômicas e geográficas do município de Vitória da Conquista – BA. Esses dados facilitarão na contextualização do tema frente à relevância que ele possui para o desenvolvimento da cidade.

Em seguida, serão abordados os objetivos, geral e os específicos do presente trabalho que trata, principalmente, de conhecer os procedimentos necessários para os processos de licenciamento de obras residenciais no município. Além disso, será tratado também da justificativa pela escolha do tema no que tange sua aplicação na carreira de profissionais da área.

1.1. Contextualização do tema

A cidade de Vitória da Conquista – BA vem crescendo e alcançando elevados níveis de desenvolvimento urbano. Segundo o último censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), realizado em 2022, a população do município cresceu cerca de 21% em relação a 2010, possuindo um total de 370.868 habitantes, resultando na 3ª cidade mais populosa do estado. Ainda segundo o IBGE, Vitória da Conquista – BA possui uma renda per capita de R\$ 20.905,86 (IBGE, 2020) e um Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,678 (IBGE, 2010).

Segundo Santos (2015, p. 03), a localização privilegiada de Vitória da Conquista – BA é um dos fatores que auxiliam no crescimento da cidade, suas rodovias facilitam a logística para diversas regiões do estado e do país, favorecendo assim diversos setores da economia local. Cabe ressaltar que a economia do município é baseada, principalmente, nos polos de saúde, educação e comércio (Santos, 2015) que promoveram a cidade a 5ª maior economia da Bahia, representando 2,47% do Produto Interno Bruto (PIB) estadual (IBGE, 2020).

Aliado a isso, nota-se que o mercado da construção civil acompanha de perto esse crescimento na região, sendo uma grande aliada no desenvolvimento urbano. Segundo dados do Relatório Anual de Informações Sociais (RAIS) do Ministério do Trabalho e Emprego, o município empregou em 2021 cerca de

5.200 trabalhadores nessa área, apresentando uma remuneração média entre os profissionais de R\$ 1.873,93.

O mercado imobiliário da cidade é uma das principais áreas beneficiadas pelo aumento populacional e pelo aquecimento da construção civil. A procura por imóveis impulsiona ainda mais a construção de novos empreendimentos comerciais e residenciais para os seus moradores, que buscam opções para morar e investir. Nesse sentido, percebe-se que uma cidade que possui aproximadamente 114 habitantes por km² (IBGE, 2022) deve seguir critérios e diretrizes rigorosas para ser capaz de se organizar e direcionar o crescimento urbano que possui.

De acordo com Villaça (1999), o planejamento urbano pode ser entendido como sendo uma reorganização dos espaços urbanos de forma adequada e específica, desde que esse planejamento siga os planos diretores adequados.

Sabe-se que, apesar de ser algo imprescindível para o exercício da profissão de engenheiro civil, o conhecimento das etapas e processos administrativos e jurídicos pertencentes à regularização de obras nem sempre são trazidos à discussão no âmbito acadêmico. Talvez, por se tratar de algo aparentemente simples, quando comparado com outras áreas de conhecimento relacionadas com a aplicação na engenharia. Neste sentido, o assunto é negligenciado durante a formação do futuro profissional, o que lhe causará prejuízos, visto que necessitará desses conhecimentos quando já estiver no mercado de trabalho.

Com isso, nota-se a necessidade de se analisar os imbrólios existentes para realização dos processos de licenciamento de obras residenciais unifamiliares em Vitória da Conquista – BA, bem como os entraves burocráticos que os envolvem.

1.2 Problema da pesquisa

Dessa forma, o presente trabalho tem por objetivo responder o seguinte questionamento: quais são as etapas do processo administrativo de licenciamento de obras residenciais unifamiliares em Vitória da Conquista – BA, bem como, quais são os principais entraves enfrentados pelos cidadãos e empresas nestes processos no município?

1.3. Objetivos do estudo

1.3.1. Objetivo geral

Identificar as etapas do processo administrativo de licenciamento de obras residenciais unifamiliares em Vitória da Conquista – BA, bem como conhecer quais são os principais entraves enfrentados pelos cidadãos e empresas frente aos órgãos responsáveis.

1.3.2. Objetivos específicos

- Analisar a legislação municipal de Vitória da Conquista – BA relacionada com o processo administrativo de licenciamento residencial;
- Listar os documentos exigidos para análise dos processos administrativos de licenciamento de obras residenciais;
- Conhecer os métodos empregados pelos órgãos que regulam as licenças de obras residenciais unifamiliares em Vitória da Conquista – BA;
- Conhecer os principais entraves enfrentados pelos cidadãos e empresas para o licenciamento de obras residenciais no município;
- Esquematizar os processos administrativos referentes ao licenciamento de obras residenciais UNIFAMILIARES no município de Vitória da Conquista – BA.

1.4. Justificativa

É de suma importância para uma cidade possuir suas obras e edificações regularizadas. Quando na etapa construtiva, um imóvel legalizado, facilita a fiscalização dos profissionais ali empregados, a verificação da responsabilidade técnica construtiva e a procedência dos materiais utilizados, além de ser passível de taxaço de impostos e tributos municipais e estaduais. Quando uma obra é finalizada, o imóvel construído passa a ser considerado um bem, contribuindo assim para a receita fiscal do município, favorecendo ainda mais o seu crescimento.

Este trabalho torna-se importante e se justifica pela utilidade prática que ele possui. O tema que aqui será abordado é extremamente relevante para os profissionais e/ou estudantes de Engenharia Civil e Arquitetura da cidade de Vitória da Conquista – BA, principalmente para àqueles que atuam no setor da construção civil, em especial de obras residenciais unifamiliares.

Conforme exposto no tópico introdutório, é notado que, normalmente, os engenheiros civis recém-formados possuem dificuldades em compreender os métodos do processo de legalização de obras residenciais no município. Este trabalho poderá ser utilizado para auxiliar esses profissionais ainda durante a graduação, evidenciando a importância do tema e a aplicação prática dele no cotidiano da profissão.

Quanto à abordagem econômica do tema, vale ressaltar que em um processo de licenciamento de obras, a duração dos trâmites burocráticos influencia diretamente nos custos da obra. Dessa forma, é relevante que um profissional conheça os procedimentos necessários para que ele consiga, no menor tempo possível, a autorização para iniciar sua obra de forma regular.

2. METODOLOGIA DA PESQUISA

A metodologia proposta para esse trabalho é apresentada a seguir:

Figura 1 – Esquema utilizado como metodologia



Fonte: Autor (2023)

Neste sentido, o trabalho segue, quanto à natureza, uma abordagem de pesquisa aplicada, com o objetivo de investigar as etapas do processo administrativo de licenciamento de obras residenciais unifamiliares e identificar os principais entraves enfrentados pelos cidadãos e empresas em Vitória da Conquista – BA. Segundo Gil (2008) esse tipo de pesquisa visa gerar conhecimento prático para solução de problemas específicos.

Quanto a abordagem do problema, a pesquisa é qualitativa, que segundo Gil (2008), não utiliza de métodos estatísticos para obtenção de dados sendo o próprio ambiente a principal fonte de coleta de informações.

Quanto aos objetivos, foi realizada uma investigação inicial, por meio de uma pesquisa exploratória, para compreender o contexto do licenciamento de obras, permitindo a identificação de variáveis e a formulação de hipóteses sobre os desafios do processo. Segundo Severino (2013), uma pesquisa é classificada como exploratória quando o seu objetivo inicial é delimitar uma área de estudos “A pesquisa exploratória busca apenas levantar informações sobre um determinado objeto, delimitando assim um campo de trabalho [...]” (SEVERINO, 2013, p. 107).

Em seguida, quanto aos procedimentos técnicos, por meio de uma pesquisa documental e bibliográfica, foram examinados documentos legais, como leis e regulamentos municipais, além da literatura acadêmica relacionada à administração pública, direito urbanístico, engenharia civil, arquitetura e processos administrativos para construir uma base teórica sólida. Segundo Marconi e Lakatos (2003) esse tipo de pesquisa pode ser compreendido como sendo aquele em que “a fonte de coleta de dados está restrita a documentos, escritos ou não, constituindo o que se denomina de fontes primárias” (MARCONI e LAKATOS, 2003, p.174). A principal fonte que foi utilizada foi a de documentos escritos contemporâneos, mais precisamente de arquivos públicos, que abrange os documentos oficiais como leis e normas.

Por fim, através da técnica de entrevista estruturada, por meio de um questionário online, utilizar-se-á desse instrumento para coleta de dados pois permite uma flexibilidade para explorar as experiências e percepções dos entrevistados, com perguntas guiadas e espaço para respostas abertas. De acordo com Marconi e Lakatos (2003), esse tipo de entrevista tem como característica ser executada utilizando um formulário para pessoas selecionadas. Nesse caso, as pessoas foram escolhidas aleatoriamente por meio de uma amostra de profissionais da área da construção civil que já tiveram alguma experiência com o processo de licenciamento de obras residenciais em Vitória da Conquista – BA. Ainda segundo as autoras:

[...] o motivo da padronização é obter, dos entrevistados, respostas às mesmas perguntas, permitindo que todas elas sejam comparadas com o mesmo conjunto de perguntas [...] (MARCONI e LAKATOS, 2003).

A pesquisa será guiada por princípios éticos, assegurando a confidencialidade e o consentimento dos participantes, e os resultados contribuirão para recomendações práticas para melhorar o licenciamento de obras em Vitória da Conquista – BA.

Através das informações coletadas, será produzido um esquema processual das etapas a serem seguidas para o licenciamento para construção, bem como uma lista dos documentos exigidos pelos órgãos fiscalizadores e a relação dos principais entraves enfrentados pelas empresas.

3. POLÍTICAS DE URBANIZAÇÃO – ASPECTOS LEGAIS

Nesse capítulo são tratados os conceitos e fundamentações teóricas necessárias para um breve entendimento do tema do trabalho. Para isso, foram abordados os aspectos legais presentes na legislação nacional e municipal que contribuem para a área de licenciamento de obras residenciais unifamiliares. Além disso, serão apresentadas definições úteis para a compreensão do processo e do tema.

3.1. Constituição Federal: Contribuições relevantes sobre o tema

A Carta Magna do ordenamento jurídico brasileiro traz conceitos relevantes sobre o assunto para a área da construção civil. A Constituição Federal de 1988 aborda em seu Título II – Dos Direitos e Garantias Fundamentais, Art. 5º:

Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à **propriedade**, nos termos seguintes [...] (BRASIL, 1988, sem paginação, grifo do autor).

Cabe ressaltar que o direito à propriedade, assim como os demais direitos previstos pela Constituição Federal não é absoluto. Segundo os incisos XXII e XXIII o direito à propriedade é garantido desde que haja cumprimento da sua função social. De acordo com Hack (2012), a Constituição não especifica o conceito de função social, mas “entende-se que se trata do bom uso da propriedade, ou seja, uso racional, moral e legal” (HACK, 2012, p.90).

Aliado a isso, o Capítulo II, do mesmo Título II, aborda os Direitos Sociais, que são previstos pelo Art. 6º:

São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a **moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição (BRASIL, 1988, sem paginação, grifo do autor).

Ainda segundo Hack (2012), os Direitos Sociais previstos pela Constituição Federal visam garantir às pessoas uma vida digna. Dessa forma, é exigido que o Estado atue de forma positiva de modo a fornecer os serviços públicos necessários à garantia desses direitos.

Nota-se, portanto, que há previsões constitucionais que visam garantir que o cidadão possua, dentre outros direitos, a propriedade e a moradia. Dessa forma, a Constituição Federal também aponta diretrizes para atribuir a responsabilidade desses direitos aos devidos poderes. Isso é notado no inciso IX, do Art. 23:

É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

[...]

IX – promover programas de **construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais** e de saneamento básico [...] (BRASIL, 1988 sem paginação, grifo do autor).

O Capítulo IV – Dos Municípios traz, em seu Art. 30, outra exposição da responsabilidade que as cidades possuem:

Compete aos Municípios:

[...]

VIII – promover, no que couber, **adequado ordenamento territorial**, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano [...] (BRASIL, 1988, sem paginação, grifo do autor).

Finalmente, visando garantir as diretrizes necessárias para que fosse possível garantir os direitos previstos, a Constituição Federal de 1988 trouxe, através do seu Art. 182, as orientações de Políticas Urbanas, que viriam a ser complementadas pela Lei Complementar Federal nº 10.257/2001:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º **O plano diretor**, aprovado pela Câmara Municipal, **obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana;**

§ 2º **A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor** [...] (BRASIL, 1988, sem paginação, grifo do autor).

Percebe-se, portanto, que a Constituição Federal valoriza a utilização de planos diretores pelos municípios, que, segundo ela, é uma forma pela qual se pode registrar e ordenar as políticas de desenvolvimento e crescimento urbano.

3.2. Estatuto das Cidades: Diretrizes e instrumentos urbanísticos

O Estatuto das Cidades, que é regido pela Lei Federal nº 10.257/2001, é um conjunto de normas jurídicas que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 e que aborda diretrizes para a política urbana, apresentando, segundo seu Art.1º, parágrafo único, quatro aspectos básicos: o bem da coletividade, a segurança, o bem-estar da população e o equilíbrio ambiental.

De acordo com Mazza (2019) o Estatuto das Cidades:

[...] estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (MAZZA, 2019, p. 1662).

Além disso, segundo Mazza (2019) “a política urbana tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana [...]” (MAZZA, 2019, p. 1663).

Segundo o Art. 39:

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas (BRASIL, 2001, sem paginação).

Essa ordenação política tem, entre outros objetivos, a intenção de impedir que os imóveis urbanos sejam utilizados de forma inadequada em relação à infraestrutura urbana. A poluição ambiental e a deterioração das áreas urbanas também são fatores que devem ser evitados. Entre os objetivos dessa política urbana, está o desenvolvimento das funções sociais e da propriedade urbana. Isto é, por meio de parcerias entre os governos da sociedade, bem como com instituições privadas, o processo de urbanização do país deve ser atendido seguindo o interesse social da ação.

3.3. Plano Diretor Urbano: Conceitos e importância

O Estatuto das Cidades define o Plano Diretor, também chamado de Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), através do Art. 40, como sendo “o

instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana” (BRASIL, 2001, sem paginação). Ainda, segundo Mazza (2019), o Plano Diretor:

[...] é uma lei municipal que estabelece as regras básicas sobre uso e ocupação do solo urbano, visando a proteção da qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas (MAZZA, 2019, p. 1677).

O parágrafo 3º determina que a revisão do plano diretor de um município deve ser realizada a cada 10 anos. Além disso, o Estatuto determina, em seu Art. 41, inciso I, que todo município que possua população acima de 20 mil habitantes deve ter seu próprio plano diretor urbano. Ou seja, uma cidade que deseja se desenvolver deve possuir seus critérios construtivos estabelecidos em lei para que a sua população possa segui-los e assim favorecer ainda mais o seu crescimento ordenado. (BRASIL, 2001, sem paginação).

É importante diferenciar Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Código de Obras. O primeiro, é uma lei municipal que rege sobre as diretrizes de desenvolvimento da cidade sob a ótica de políticas de ordenamento dos níveis urbanos. Em outras palavras, direciona o crescimento urbano de acordo com os espaços disponíveis e os setores já existentes no município. Este último trata das normas inerentes à construção civil, abordando as regras para construir, demolir e reformar as edificações, sendo regido, em Vitória da Conquista – BA, pelas Leis Municipais nº 1.481/2007 e nº 2.043/2007. Sobre isso, Meirelles (2008) afirma:

O plano diretor não é um projeto executivo de obras e serviços públicos, mas sim um instrumento norteador dos futuros empreendimentos da Prefeitura, para o racional e satisfatório atendimento das necessidades da comunidade [...] (MEIRELLES, 2008, p. 550).

Apesar do que é exigido pelo Estatuto das Cidades, atualmente em Vitória da Conquista – BA, o Plano Diretor vigente é regido pela Lei Municipal nº 1.385/2006. Em 2017, discussões para a atualização do documento foram iniciadas, mas uma nova lei ainda não foi aprovada. Em 2018, a Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista (PMVC) instituiu, em parceria com a Fundação Escola Politécnica da Bahia (FEP), um Plano de Mobilização Social, documento que tem como objetivo elaborar planos de ações para desenvolvimento de um novo PDDU.

Entre os objetivos trazidos pelo Art. 5º do PDDU, o mais específico para a cidade é o de consolidar Vitória da Conquista – BA, como sendo um polo comercial de prestação de serviços, um centro educacional e universitário e um centro regional de saúde. Nota-se, conforme exposto, que esses objetivos foram alcançados. A cidade é atualmente referência na região sudoeste da Bahia nesses segmentos.

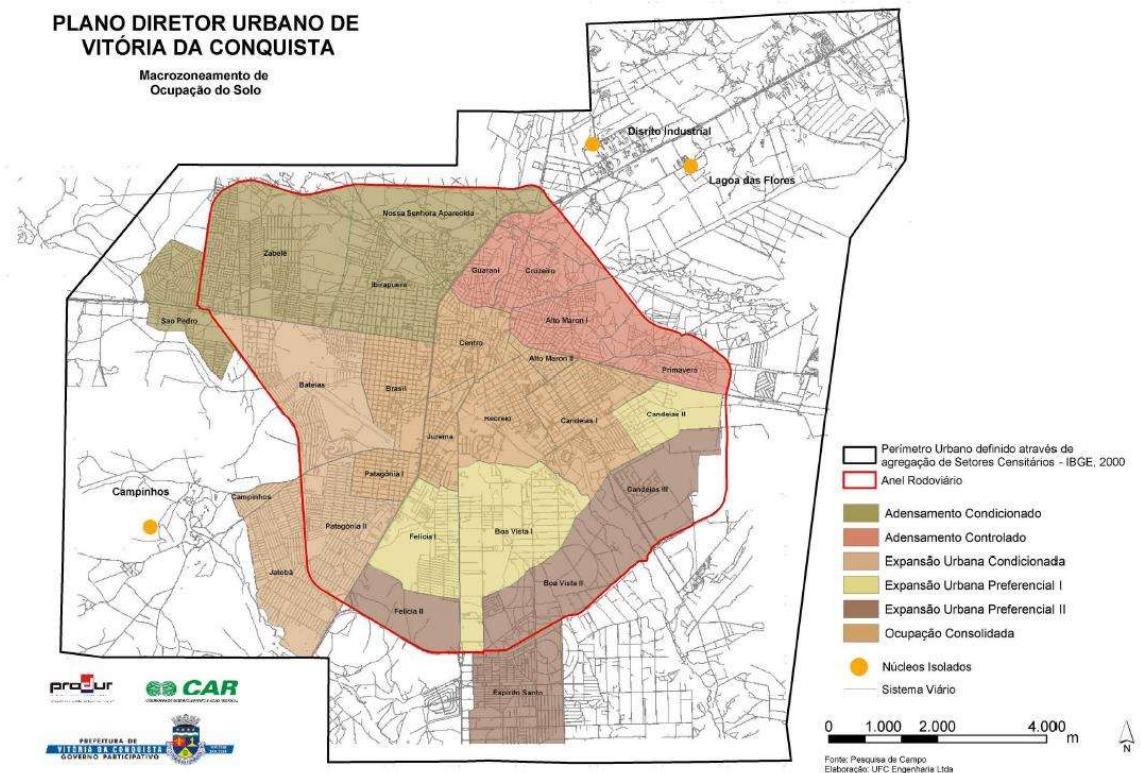
A Lei Municipal nº 1.385/2006 define o PDDU como sendo “instrumento normativo da política de desenvolvimento urbano, com abrangência de todo o território do Município”. Segundo o Art. 42 do Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001, sem paginação), um plano diretor deve conter “a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização [...]”, essa delimitação é apresentada na Figura 2.

O PDDU divide o município em setores denominados de macrozonas de ocupação. Elas são divididas em sete categorias, sendo elas:

- Áreas de Ocupação Consolidada;
- Áreas de Adensamento Controlado;
- Áreas de Adensamento Condicionado;
- Áreas de Expansão Urbana Condicionada; e
- Áreas de Expansão Urbana Preferencial I e II.

Essas áreas foram divididas com base no cenário que a cidade apresentava em 2006. Na época, a população estimada local era, segundo o IBGE, de 289.772 habitantes (IBGE, 2006), sendo a região central (Área de Ocupação Consolidada), por ser mais antiga, a mais populosa. Dessa forma, a gestão municipal buscava formas de distribuir seus moradores pela área municipal e usou, para isso, as diretrizes apresentadas no PDDU. Os setores desenvolvidos estão apresentados no mapa da imagem abaixo:

Figura 2 – Macrozoneamento de Uso e Ocupação do Solo



Fonte: Lei Municipal nº 1.385/2006 (2006)

O PDDU apresenta, em seus Art. 23 a 29, as diretrizes exigidas para planejamento e controle de cada uma das macrozonas apresentadas. Os resultados estão expressos na tabela abaixo.

Tabela 1 – Principais diretrizes das macrozonas segundo o PDDU

ÁREA	BAIRROS	PRINCIPAIS DIRETRIZES
Ocupação Consolidada	Centro	Reorganização do tráfego e do sistema viários
		Preservação dos imóveis de valor histórico
	Recreio	Incentivo à utilização de lotes vazios
		Reorganização do tráfego e do sistema viários
	Jurema	<i>Diretrizes não apresentadas no PDDU</i>
	Brasil	Arborização das ruas e avenidas
		Compatibilidade entre as ocupações nos terrenos
Patagônia I	Incentivo à utilização de lotes vazios	
	Compatibilidade entre as ocupações nos terrenos	
Candeias I	Incentivo à utilização de lotes vazios	
	Compatibilidade entre as ocupações nos terrenos	
Adensamento Controlado	Guarani	Incentivo à utilização de lotes vazios; Arborização das ruas e avenidas; Adequação do sistema viário; Melhoria na drenagem
	Cruzeiro	
	Alto Maron	
	Nova Cidade	
	Primavera	
Adensamento Condicionado	Nossa Sra. Aparecida	Incentivo à utilização de lotes vazios; Adequação do sistema viário; Melhorias na drenagem e esgotamento sanitário
	Ibirapuera	
	Zabelê	
	Miro Cairo	
	Henriqueta Prates	
	Recanto das Águas	
Expansão Urbana Condicionada	Bateias	Reurbanização das margens da Lagoa das Bateias
		Plano urbanístico para a área do Aeroporto
	Patagônia II	Compatibilidade entre as ocupações nos terrenos; Preenchimento dos vazios urbanos
	Jatobá	
Campinhos		
Expansão Urbana Preferencial I	Felícia I	Compatibilidade entre as ocupações nos terrenos; Preenchimento dos vazios urbanos
	Boa Vista I	
	Candeias II	
Expansão Urbana Preferencial II	Felícia II	Compatibilidade entre as ocupações nos terrenos; Preenchimento dos vazios urbanos
	Boa Vista II	
	Candeias III	
	Urbis VI	
	Renato Magalhães	

Fonte: Autor (2023)

Através da Figura 2 e da Tabela 1, é possível perceber as intenções que o poder público municipal tinha na época da criação desse Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano com o desenvolvimento da cidade. Nota-se que os bairros possuíam carências semelhantes, sendo principalmente no âmbito de infraestrutura (sistema viário, drenagem, esgotamento sanitário) e construção civil (ocupação de lotes vazios e compatibilidade entre os empreendimentos de um bairro). Verifica-se, portanto, que o PDDU atuou e atua como uma importante ferramenta de controle e direcionamento para o desenvolvimento urbano no município.

3.4. Código de Obras do Município: Regulamentações e normativas

Conforme exposto, o Código de Obras de um município apresenta as regras necessárias para que seja possível realizar qualquer tipo de alteração em um determinado local, seja para construir, reformar ou demolir, conforme traz o Art. 1º da Lei Municipal nº1.481/2007: “estabelece as normas para o licenciamento de parcelamento, urbanização, edificação e de atividades [...]” (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação).

Para Arouca (2022) “O código de obras tem como função orientar os projetos e a execução das obras no município.” (AROUCA, 2022, p. 25).

O Código de Obras de Vitória da Conquista – BA é composto pela Lei Municipal Ordinária nº 1.481/2007, que foi alterada pela Lei Municipal Complementar nº 2.043/2015. A primeira, conforme sua Ementa (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação), “Institui o código de ordenamento do uso e da ocupação do solo e de obras e edificações [...]”, isto é, traz em seus artigos e anexos o Código de Obras, de fato, da cidade, com todas as informações pertinentes ao tema. Já a segunda, conforme apresentado, é uma lei complementar que altera determinados pontos do PDDU (Lei Municipal nº 1.385/2006) e do próprio Código de Obras (Lei Municipal nº 1.481/2007). Entretanto, essas alterações não são relevantes para processos de edificações residenciais unifamiliares, pois altera elementos não aplicáveis aos projetos.

3.4.1 Lei Municipal nº 1.481/2007

Criado logo após o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, em 2007, o Código de Obras de Vitória da Conquista – BA foi um importante marco para o desenvolvimento urbano da cidade. Suas regras e parâmetros delimitam de forma adequada as construções no município.

A ordem de apresentação da lei se assemelha à ordem de desenvolvimento de um projeto. Inicialmente, deve-se classificar a edificação a ser projetada, isso é trazido no Art. 3º que apresenta: “[...] de acordo com as categorias de uso do solo relacionadas no Quadro 2.1, do Anexo II e com a Área de Influência relacionada no Quadro 2.2, do Anexo II”. Em seguida, no Art. 5º, são expostas as macrozonas, que englobam os bairros do município, as mesmas apresentadas pelo Art. 22 do PDDU, presentes na Figura 2.

Os artigos presentes na Seção VI, do Capítulo V, do Título II, dessa lei apresentam as orientações sobre Estacionamentos e Garagens, ressaltando que as tabelas e quadros estão expostos nos Anexos da lei.

Uma relevante definição trazida pelo Código de Obras é sobre o conceito dos tipos de edificações residenciais permitidas no município de Vitória da Conquista – BA. Segundo os Anexos da Lei nº1.481/2007, uma edificação residencial pode ser dos seguintes tipos: unifamiliar, plurifamiliar ou mista. A primeira, que é objeto de estudo deste trabalho, se refere a uma “edificação composta por uma única unidade habitacional” (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação), sendo, em outras palavras, uma casa que abriga uma única família, derivando daí o nome.

As edificações plurifamiliares, ou multi-residenciais, podem ser compreendidas como “Edificação comportando mais de uma unidade residencial autônoma, agrupadas horizontal ou verticalmente [...]” (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação), sendo amplamente conhecidas como condomínios ou conjuntos habitacionais. Para Belizario (2018), essas edificações possuem como características abrigar diferentes famílias em espaços distintos. Já as edificações mistas são estruturas que reúnem, simultaneamente, mais de uma finalidade.

Para dar prosseguimento à análise do Código de Obras, é necessário compreender as diferenças entre os Coeficientes de Aproveitamento, de Ocupação e de Permeabilidade, bem como as áreas analisadas em cada um deles.

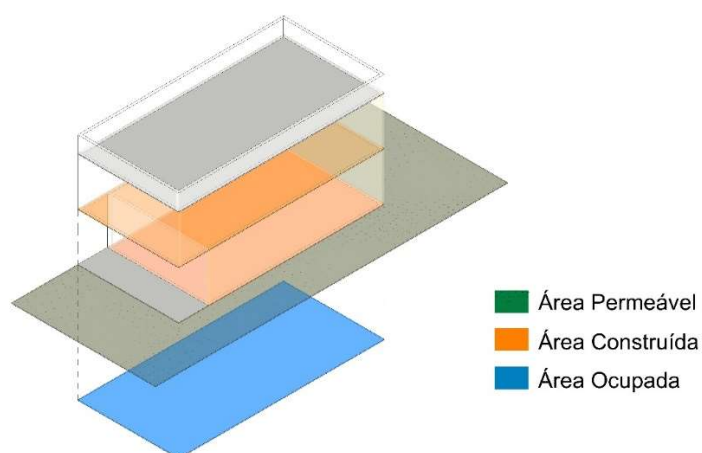
O Anexo I do Código de Obras define Área Construída como sendo o “Somatório das áreas de pisos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares” (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação).

Já a Área Ocupada pode ser definida, conforme o mesmo anexo, como “Somatório das áreas construídas de todas as edificações existentes em um lote e situadas no nível do solo” (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação). Uma outra definição para esse tipo de área é: a projeção da edificação sobre o terreno resulta na área ocupada.

Há ainda a Área Permeável que nada mais é do que a área na edificação em que há permeabilidade das águas no solo original do terreno.

A Figura 3 apresenta de forma ilustrativa essas áreas:

Figura 3 – Áreas Construída, Permeável e Ocupada



Fonte: Autor (2023)

Segundo o Art. 28, § 1º, da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), o Coeficiente de Aproveitamento (C_A) é “a relação entre área edificável e a área do terreno” (BRASIL, 2001, sem paginação). O Anexo I apresenta ainda as definições adotadas a respeito dos coeficientes de Ocupação (C_O) e de Permeabilidade (C_P). O primeiro é a relação entre a área ocupada e a área do terreno. O último é a relação entre a área permeável e a área do terreno (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação).

Portanto, os coeficientes descritos acima podem ser calculados da seguinte forma:

$$C_A = \frac{\text{Área Construída}^1}{\text{Área Total do Terreno}}$$

Equação 1 – Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento

$$C_O = \frac{\text{Área Ocupada}}{\text{Área Total do Terreno}}$$

Equação 2 – Cálculo do Coeficiente de Ocupação

$$C_P = \frac{\text{Área Permeável}}{\text{Área Total do Terreno}}$$

Equação 3 – Cálculo do Coeficiente de Permeabilidade

Fonte: Lei Municipal nº1.481/2007 – Código de Obras

¹ Com as devidas observações presentes no Art. 49 do Código de Obras.

A seção VIII apresenta informações relevantes sobre os cálculos de áreas para o Co e Ca. O Art. 48 explicita áreas que não são utilizadas no cálculo do Co, como beirais de até 1,20m de profundidade ou estacionamentos descobertos (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação). Já o Art. 49 pontua as áreas de uma edificação que não são aproveitadas para o cálculo do Ca, sendo elas: “garagens, circulação vertical comum e equipamentos e instalações especiais, tais como abrigo de medidores, abrigo de bombas e central de gás” (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação). Os Arts. 50 e 51 trazem informações pertinentes à elementos nas áreas de recuo. Percebe-se que esses conceitos são extremamente relevantes, principalmente para que se consiga enquadrar uma obra nos parâmetros exigidos de um bairro, que serão expostos no tópico 4.1 (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação).

3.4.2 Anexos das Leis Municipais nº 1.481/2007 e nº 2.043/2015

Os anexos da Lei Municipal nº 1.481/2007 são divididos em seis partes. O Anexo I apresenta um glossário com a explicação de todos os termos necessários para um bom entendimento da norma. Já o Anexo II traz os quadros e tabelas para classificação de um empreendimento de acordo com o uso do solo e com a sua área de influência. De acordo com o Código de Obras, toda edificação a ser construída no município deve ser classificada seguindo os critérios previstos na legislação. Pelo quadro 2.1 do Anexo II, da lei, uma obra residencial unifamiliar é enquadrada na categoria R-1, desse modo, todos os critérios posteriormente estabelecidos pela norma, deverão seguir essa classificação inicial (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação).

O terceiro anexo apresenta os “Parâmetros, critérios e restrições de uso e ocupação do solo”, nele são verificados todos os valores que serão necessários para que se consiga projetar uma edificação conforme o exigido pela norma. Para uma obra residencial, destacam-se 3 quadros que são imprescindíveis para um correto enquadramento da edificação. O primeiro, Quadro 3.1 (Critérios e Restrições Aplicáveis Às Zonas e Corredores de Uso), apresenta os parâmetros de Usos Permitidos, Recuos Mínimos e Dimensões Mínimas do Lote, além dos valores máximos de Ca, Co e Cp, com base no bairro analisado. O Quadro 3.6 (Vagas de Estacionamentos ou Garagens) apresenta,

conforme a Categoria de Uso e a Área Construída, o número mínimo exigido para vagas de estacionamento. O Quadro 3.7 apresenta as medidas mínimas para essas vagas de estacionamento, que para edificações residenciais devem ser de 3,00m de largura e 2,30m de altura livre (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação).

O Anexo IV traz as Representações Cartográficas, através de mapas que estabelecem o limite urbano do município, o sistema viário, a delimitação dos bairros e as áreas de macrozonas da cidade, conforme o PDDU (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação).

O Anexo V apresenta os Parâmetros Técnicos para Obras, abordando informações úteis para um adequado dimensionamento dos projetos e construção das edificações. Os tópicos presentes nesse anexo possuem um ordenamento cronológico similar às etapas de uma obra, iniciando com orientações sobre Desmatamento e Movimentações de Terra (Tópico A) e finalizando com Instalações Especiais (Tópico Q) como sinalização de emergência (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação). O Quadro 5.1 ainda traz o Cálculo da População por Empreendimentos, que para edificações residenciais deve ser considerado o valor de 2 pessoas por dormitório existente, esse cálculo auxilia na realização de projetos complementares, como instalações hidrossanitárias e, quando necessário, Projetos de Prevenção e Combate à Incêndios (PPCI) (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação).

O último anexo apresenta as Infrações e Multas. Elas são divididas em Infrações de Obras, quando ocorrem ainda na etapa de construção, reforma ou demolição, e em Infrações de Parcelamento do Solo Urbano, quando a edificação já está sendo utilizada de forma inadequada (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007, sem paginação).

3.5. Alvará de Construção e Habite-se: Processos e implicações legais

Segundo Di Pietro (2020) um Alvará pode ser definido como sendo o “instrumento pelo qual a Administração Pública confere licença ou autorização para a prática de ato ou exercício de atividade [...]” (DI PIETRO, 2020, p. 526).

O Título IV do Código de Obras trata sobre as Licenças e a Fiscalização. Nele, o Art. 65 afirma que as obras do município deverão ser licenciadas por três

tipos de alvarás: o de Localização, o de Implantação e o de Operação. O primeiro verifica a “legalidade e a conveniência de atividades em uma dada localização”, serve como um tipo de análise prévia para início do processo. O Alvará de Implantação, também chamado de Alvará de Construção, é o documento que assegura que o empreendimento está de acordo com os parâmetros e normas exigidas no Código de Obras, liberando de fato a sua construção. Finalmente, o Alvará de Operação, ou Habite-se, é o documento que confirma que a obra foi executada conforme os projetos anteriormente aprovados e que a edificação está liberada para o seu respectivo uso, possuindo plenas condições de habitabilidade.

Entretanto, o parágrafo único, do Art. 66 afirma:

Quando a obra se tratar de empreendimento residencial, em zona de uso predominantemente residencial, o Alvará de Localização poderá ocorrer simultaneamente ao Alvará de Implantação, exigindo uma única taxa (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007).

Dessa forma, na prática, o Alvará de Localização é feito mediante uma “Solicitação de análise e viabilidade de projeto” que é solicitada pelo requerente ao iniciar o processo de licenciamento para Alvará de Construção. Seu valor, assim como as demais taxas que envolvem esses alvarás, é calculado de acordo com a área construída do imóvel. Os valores dos alvarás estão disponíveis no site www.tudofacil.pmvc.ba.gov.br e foram expostos nas tabelas abaixo.

Tabela 2 – Valores da Taxa para Solicitação de Análise e Viabilidade de Projeto (Alvará de Localização)

Área Construída	Valor Total
Até 70m ²	R\$ 23,50
Entre 71 e 100m ²	R\$ 35,26
Entre 101 e 200m ²	R\$ 119,49
Acima de 200m ²	R\$ 141,77

Fonte: Autor (2023)

A Tabela 3 apresenta os valores referentes ao Alvará de Implantação, ou Alvará de Construção para edificações residenciais:

Tabela 3 – Valores de Taxa do Alvará de Implantação ou Construção

Área Construída	Valor por m ²
Até 70m ²	R\$ 0,50
Entre 71 e 100m ²	R\$ 1,18
Entre 101 e 200m ²	R\$ 1,64
Entre 201 e 300m ²	R\$ 2,35
Entre 301 e 400m ²	R\$ 3,52
Acima de 400m ²	R\$ 5,87

Fonte: Autor (2023)

Os valores para produção do Alvará de Operação, ou Habite-se, também são calculados de acordo com a área construída da edificação.

Tabela 4 – Valores de Taxa do Alvará de Operação ou Habite-se

Área Construída	Valor por m ²
Até 70m ²	R\$ 0,50
Entre 71 e 100m ²	R\$ 0,70
Entre 101 e 200m ²	R\$ 0,94
Entre 201 e 300m ²	R\$ 1,18
Entre 301 e 400m ²	R\$ 1,64
Acima de 400m ²	R\$ 2,35

Fonte: Autor (2023)

Dessa forma, percebe-se, portanto, que os valores que envolvem os documentos que licenciam as obras residenciais de Vitória da Conquista – BA são calculados de acordo com a sua área construída. Essa metodologia é adequada visto que o tempo gasto com a análise do projeto e fiscalização da obra deve ser condizente com o porte da edificação.

3.6. Elementos presentes no projeto arquitetônico

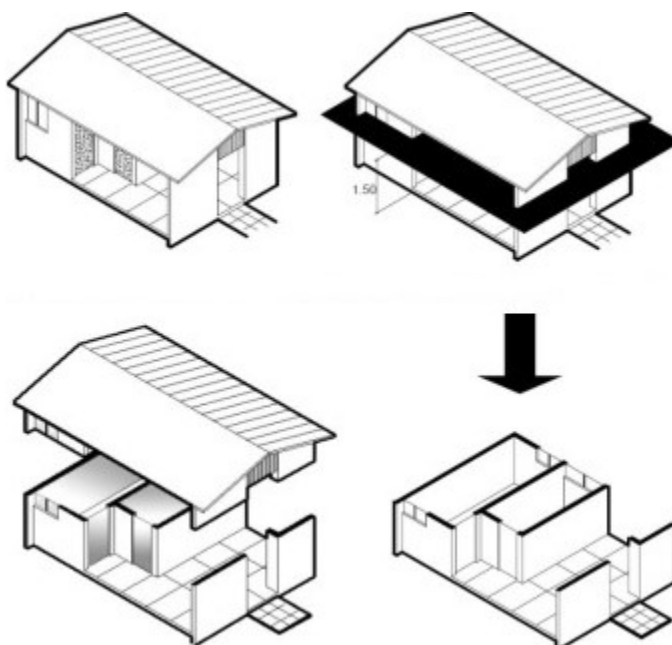
De acordo com o Código de Obras, segundo o Art. 96, o projeto arquitetônico a ser entregue para fins de licenciamento de obras deve conter: Planta de situação, planta de localização, planta baixa dos pavimentos, cortes, fachadas e carimbos. Sabendo disso, é importante discutir o que é definido e exposto acerca do tema pelas Normas Técnicas Brasileiras (NBR).

3.6.1 Planta Baixa

Segundo a NBR 6492 – Documentação técnica para projetos arquitetônicos e urbanísticos (2021), a planta baixa pode ser definida como “vista

superior em projeção ortogonal da edificação ou outro objeto, em uma determinada altura”. Usualmente, o valor adotado para essa altura é de 1,50m em relação ao piso de referência. A figura abaixo representa de forma clara esse conceito.

Figura 4 – Exemplo de projeção ortogonal em um elemento



Fonte: Klein (2011)

A PMVC exige que as plantas baixas de todos os pavimentos existentes na edificação sejam representadas em escala adequada para uma boa visualização do projeto, normalmente utiliza-se em 1:50 ou 1:75 a depender do porte da edificação.

É necessário priorizar a representação de alguns elementos, dentre eles:

- Muros, paredes e elementos estruturais;
- Áreas dos ambientes internos e externos;
- Níveis dos ambientes;
- Dimensões de esquadrias;
- Hachuras para indicação de pisos;
- Piso tátil;
- Projeções de vigas e caixas d'água;
- Escadas e degraus;
- Altura de guarda-corpos;
- Inclinação de rampas;

- Vagas de estacionamento; e
- Indicação do fluxo de saída de água pluvial e esgoto.

3.6.2 Planta de Situação e de Localização

Outro elemento exigido pela PMVC para compor o projeto arquitetônico é a Planta de Situação, que segundo a NBR 6492/2021 pode ser definida por:

Planta com a função de situar a área de intervenção no terreno em relação às áreas vizinhas ou aos terrenos vizinhos que compõem a(s) quadra(s) e ao(s) logradouro(s) que a limita(m) (ABNT, 2021).

Isto é, a Planta de Situação é a representação do lote dentro de uma quadra ou quarteirão, de modo que seja possível perceber a sua exata localização no bairro, devendo possuir também a representação do Norte magnético.

A Figura 5, apesar de estar nomeada como Planta de Localização, apresenta um exemplo de Planta de Situação.

Figura 5 – Exemplo de Planta de Situação



Fonte: Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista – BA (2023)

Já a Planta de Localização, chamada de Planta de Implantação pela NBR 6492/2021, é definida como:

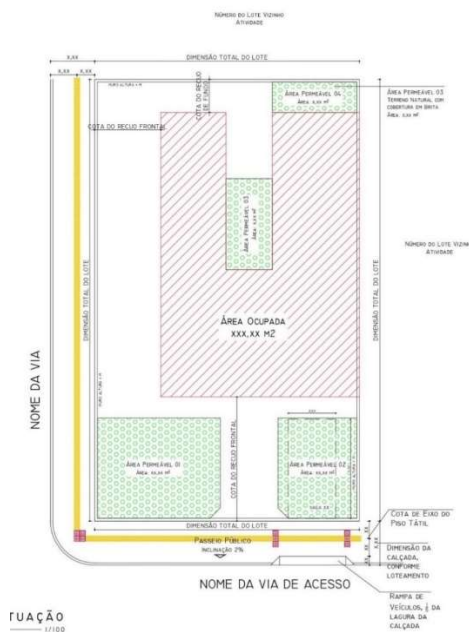
Planta que compreende a localização e as dimensões da edificação, conjunto edificado ou espaços não edificados, e do edifício isolado no lote ou na área de intervenção, indicando, em escala compatível, as dimensões do terreno, recuos, projeção da(s) cobertura(s) e áreas permeáveis e impermeáveis (ABNT, 2021).

Ou seja, é a representação gráfica da edificação dentro do respectivo lote. Além disso, na Planta de Localização também se exige o Quadro de Áreas da edificação que deve conter, conforme parâmetros presentes no Código de Obras:

- Área total do terreno;
- Área ocupada;
- Área construída de cada pavimento habitado e total;
- Área construída para Ca;
- Área permeável;
- Coeficiente de Ocupação (Co);
- Coeficiente de Permeabilidade (Cp);
- Coeficiente de Aproveitamento (Ca);
- Gabarito da edificação;
- Número de pavimentos; e
- Número de vagas.

A Figura 6 apresenta um exemplo de Planta de Localização:

Figura 6 – Exemplo de Planta de Localização



Fonte: Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista – BA (2023)

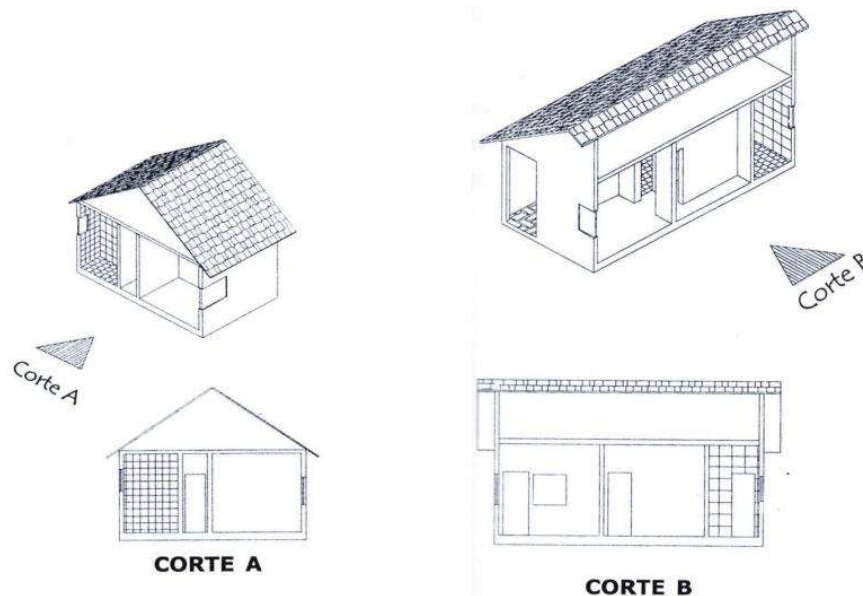
3.6.3 Cortes e Fachadas

A ABNT define o Corte como sendo:

Representação gráfica realizada a partir de um plano secante vertical que divide o edifício ou outro objeto em duas partes, no sentido longitudinal ou no transversal (ABNT, 2021).

Em outras palavras, cortes são representações internas obtidas a partir de planos verticais de um elemento. Salienta-se que o recomendado é que esses planos cruzem ambientes específicos, como áreas molhadas e escadas ou poços de elevadores. O Código de Obras de Vitória da Conquista – BA exige uma apresentação em escala 1:50 com indicação do perfil do terreno e do meio-fio. A Figura 7 apresenta um exemplo desse conceito.

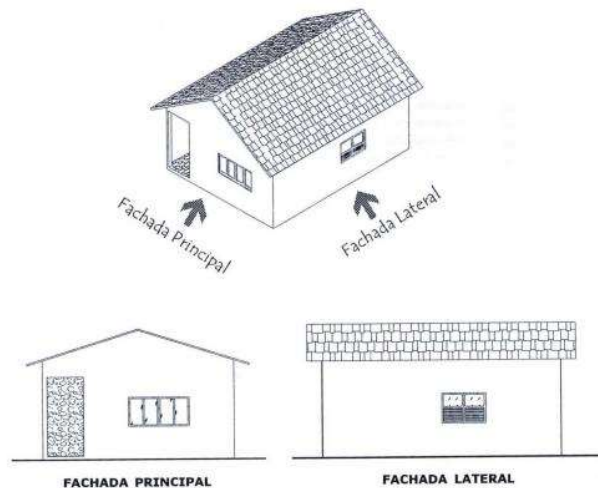
Figura 7 – Exemplo de Cortes em um elemento



Fonte: Ferreira (2004)

As Fachadas são conceituadas pela NBR 6492/2021 como sendo a “representação gráfica por meio da projeção vertical ortogonal de cada um dos lados planos externos de uma edificação”. Pode-se dizer que são representações externas à construção. A Figura 8 apresenta exemplos de fachadas em uma edificação.

Figura 8 – Exemplo de Fachadas



Fonte: Ferreira (2004)

3.6.4 Carimbos

Segundo a NBR 6492/2021, o carimbo pode ser definido como sendo o “espaço na folha de desenho, destinado à identificação e às informações referentes ao conteúdo de cada folha”. Nele devem estar presentes todas as informações necessárias para se compreender as representações presentes na prancha. A Norma exige ainda que ele deve estar localizado no canto inferior direito e, segundo a PMVC, deve conter, no mínimo:

- Dados do proprietário (nome e RG ou CPF);
- Dados do responsável técnico pela execução (nome e inscrição do CREA ou CAU);
- Dados do responsável técnico pelo projeto (nome e inscrição do CREA ou CAU);
- Endereço da obra;
- Tipo de obra e projeto;
- Data de produção do projeto;
- Escala;
- Nome, conteúdo e número da prancha; e
- Espaço para carimbos da PMVC.

A Figura 9 apresenta um exemplo de carimbo empregado em projetos arquitetônicos para Prefeitura de Vitória da Conquista – BA.

Figura 9 – Exemplo de Carimbo para PMVC

OBRA: <p style="text-align: center;">E D I F I C A Ç Ã O R E S I D E C I A L U N I F A M I L I A R C O N S T R U Ç Ã O</p>		
ENDEREÇO: RUA, Nº DE PORTA - LOTE, QUADRA - LOTEAMENTO - BAIRRO - VITÓRIA DA CONQUISTA - BAHIA	RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO: _____ NOME DO ARQUITETO OU ENGENHEIRO ARQUITETO OU ENGENHEIRO CIVIL COM NÚMERO DO CAU ou CREA	
PROPRIETÁRIO: _____ NOME DO PROPRIETÁRIO OU RESPONSÁVEL PELA EMPRESA NÚMERO DO CPF OU CNPJ	RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO: _____ NOME DO ARQUITETO OU ENGENHEIRO ARQUITETO OU ENGENHEIRO CIVIL COM NÚMERO DO CAU ou CREA	
PROJETO: <p style="text-align: center;">P R O J E T O L E G A L S I M P L I F I C A D O</p>		
CONTEÚDO DA PRANCHA: PLANTA DE SITUAÇÃO	ESCALAS: 1/100	PRANCHA: <p style="font-size: 2em; text-align: center;">02/04</p>
DESENHO: DATA: MÊS - ANO	FORMATO: A2 - 59.4CM X 42.0CM	

Fonte: Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista – BA (2023)

4. O PROCESSO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO

Nesse momento, serão apresentadas as três principais etapas que constituem o processo de licenciamento de obras residenciais unifamiliares em Vitória da Conquista – BA, sendo elas: A produção do Alvará de Construção, o cálculo do ISSQN e a expedição do Habite-se. Cada uma dessas etapas é realizada por procedimentos próprios, devendo haver instruções específicas para cada uma delas.

É importante ressaltar que, segundo Mazza (2019), o processo administrativo é “[...] o vínculo jurídico entre a Administração e o usuário, estabelecido para a tomada de uma decisão. (MAZZA, 2019, p. 1848).

4.1. Etapas do processo de licenciamento de obras residenciais

Conforme exposto, o licenciamento de obras residenciais unifamiliares em Vitória da Conquista – BA é realizado através de dois documentos: o Alvará de Construção e o Habite-se.

4.1.1 Solicitação do Alvará de Construção

O processo para solicitação do Alvará de Construção, também chamado de Alvará de Implantação, é realizado na Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA) do município. Ele pode ser iniciado por qualquer pessoa, através da apresentação do requerimento padrão, disponível no Anexo I, juntamente com os seguintes documentos:

- Requerimento padrão escaneado devidamente preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel a ser construído e requerente do processo;
- Cópias dos documentos pessoais do proprietário: Carteira de Identidade (RG) e Cadastro de Pessoal Física (CPF);
 - Obs.: Caso o requerente seja pessoa jurídica, é necessário anexar também o Contrato Social da empresa, o termo de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) e as cópias dos RGs e CPFs dos responsáveis pela empresa.

- Cópia da Escritura do terreno ou Contrato de Compra e Venda, devendo estar em nome do requerente e constar as dimensões do lote, área e confrontantes do imóvel;
- Cópia da Certidão Negativa de Débitos (CND) emitida pela Secretaria da Finanças (SEFIN) do município através da Inscrição Municipal do lote e dos dados pessoais do proprietário, indica que o terreno e seu responsável não possuem débitos municipais como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Taxa do Lixo ou outras restrições, possui uma validade de 90 dias;
- Cópia da Certidão de Ônus, também chamada de Certidão de Inteiro Teor, é emitida pelo Cartório de Imóveis e reproduz de forma integral as informações registradas no livro do cartório de registro civil, tendo como objetivo principal comprovar as informações ali presentes, além de explicitar que o lote não possui restrições. É entregue mediante pagamento do Documento de Arrecadação Judicial e Extrajudicial (DAJE) no valor de R\$103,60 e possui validade de 30 dias;
- Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), quando o responsável pelo projeto ou construção for engenheiro civil ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) emitida pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), caso o profissional seja arquiteto ou urbanista;
- Arquivo do projeto arquitetônico em formato DWG (formato associado a programas de Design Assistido por Computador – CAD) contendo: Plantas baixas, planta de situação, planta de localização, cortes, fachadas e carimbos;
- Comprovante de pagamento da Taxa de Viabilidade: Conforme exposto, tratando-se de edificações residenciais unifamiliares, é permitido que o Alvará de Localização seja realizado em conjunto com o Alvará de Construção. Desse modo, após uma primeira análise da SEINFRA através do sistema TudoFácil a Taxa de Viabilidade do processo será disponibilizado para realizar o pagamento do

Documento de Arrecadação Municipal (DAM) com valor relativo à área a ser construída, segundo a Tabela 2.

Estando em posse desses documentos, é possível iniciar o processo. Para isso, deve-se enviar a documentação para análise da SEINFRA, através do site www.tudofacil.pmvc.ba.gov.br. Caso haja itens que não sejam aprovados, como incoerências entre os documentos ou falta de assinatura, uma lista de pendências será apresentada e caberá ao requerente resolvê-las. Nesse momento não são realizadas análises técnicas do projeto arquitetônico.

Cabe ressaltar que esse procedimento on-line começou a ser utilizado em 07 de novembro de 2023, antes disso o processo era físico e presencial no setor de Expediente da SEINFRA.

Após a documentação ser deferida, um número de processo será gerado e o processo se iniciará de fato na SEINFRA. Com esse número é possível acompanhar o andamento através do site http://servicos.pmvc.ba.gov.br/protocolo_consulta.php, caso o sistema esteja disponível e atualizado. Nessa etapa, serão iniciados os trâmites internos na secretaria, como visitas dos fiscais da prefeitura ao terreno a ser edificado e análise técnica do projeto arquitetônico. Ressalta-se que ainda não é permitido iniciar a obra, estando o requerente sujeito a advertências, notificações e multas.

Normalmente, durante a análise do projeto arquitetônico, surgem pendências verificadas pelos analistas da SEINFRA. Essas pendências são documentadas e disponibilizadas ao requerente por meio da consulta online ou no balcão do Expediente. Cabe ao requerente, nesse momento, enviar essa lista ao responsável técnico pelo projeto para realizar os ajustes necessários nas pranchas do projeto e anexá-las novamente ao processo. A Figura 10 apresenta um exemplo de lista de pendências de projeto.

Figura 10 – Exemplo de lista de pendências de projeto

1.1 CARIMBOS	<ol style="list-style-type: none">1. Indicar número de porta nº 02
Resposta:	<ol style="list-style-type: none">2. Rever o endereço: Rua 11 (Via de Acesso 11), nº 02, Lote 01, Quadra 10, Condomínio Parque dos Ipês I, Bairro Boa Vista ? Vitória da Conquista ? BA3. Conter campo destinado à prefeitura municipal nas dimensões mínimas de 18,0x6,0cm.
1.2 QUADRO DE ÁREA	<ol style="list-style-type: none">1. Rever gabarito de altura
Resposta:	<ol style="list-style-type: none">2. Rever área permeável e coeficiente de permeabilidade (conforme item 2, e12), e) do dimensionamento das edificações, anexo V da Lei Municipal nº 1481/20073. Apresentar projeto arquitetônico em meio magnético para conferência das áreas descritas no quadro de áreas ? ver §4º do Art. 80 da Lei Municipal nº 1481/2007.
1.3 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	
Resposta:	<ol style="list-style-type: none">1. O nome da Rua Projetada deverá ser Avenida J. Pedral Sampaio.
1.4 PLANTA DE SITUAÇÃO	
Resposta:	<ol style="list-style-type: none">1. Rever o nome da via - Rua 11 (Via de Acesso 11), ver anotação a lápis2. Ajustar sinalização tátil direcional e de alerta no piso na calçada, conforme item 7 da NBR 16537/2016 (o piso tátil deverá possuir eixo coincidente com o eixo da faixa livre, ver anotação a lápis), ver anotação a lápis3. Ajustar rampa de pedestre nas esquinas cotada e detalhada, conforme recomendações da NBR 9050/2015. NOTA: O projeto de sinalização de piso tátil deverá considerar a compatibilidade e continuidade com os terrenos vizinhos, sendo conferido na vistoria do habite-se e ajustado, se necessário (a não continuidade implicará em solicitação de alteração no local). OBS.: Demais itens serão verificados após resolução das pendências, podendo surgir novas pendências no retorno do processo.
1.5 PLANTA BAIXA	
Resposta:	<ol style="list-style-type: none">1. Rever a área mínima dos cômodos conforme item e7) e e8), e) do dimensionamento das edificações, anexo V da Lei Municipal nº 1481/20072. Rever delimitações, texto e valor da área permeável, por trechos, conforme indicado no quadro de áreas (min 6m²)3. Rever vão de iluminação e ventilação do DWC PCD conforme item j5), j) da iluminação e ventilação, anexo V da Lei Municipal nº 1481/20074. Indicar largura da escada conforme estabelecido no item 8), m3), m) das escadas e rampas, anexo V da Lei Municipal nº 1481/2007, ver anotação a lápis5. Ajustar sinalização tátil direcional e de alerta no piso na calçada, conforme item 7 da NBR 16537/2016 (o piso tátil deverá possuir eixo coincidente com o eixo da faixa livre, ver anotação a lápis), ver anotação a lápis6. Ajustar rampa de pedestre nas esquinas cotada e detalhada, conforme recomendações da NBR 9050/2015. OBS.: Demais itens serão verificados após resolução das pendências, podendo surgir novas pendências no retorno do processo.
1.6 CORTES E FACHADA	
Resposta:	<ol style="list-style-type: none">1. Rever o gabarito de altura da edificação.
1.7 OUTROS	
Resposta:	<ol style="list-style-type: none">1. Rever, no Requerimento, tipo de alvará (Construção Residencial Unifamiliar)2. Conforme vistoria e relatório da fiscalização de obras, não foi possível realizar a medição do terreno. Sendo assim, a responsabilidade por este item da análise fica a cargo do responsável técnico3. Na hipótese de o interessado não prestar as informações ou anexar os documentos requisitados, abandonando o processo por mais de 30 (trinta) dias, este será arquivado, sem prejuízo das sanções cabíveis e penalidades previstas na Lei4. O atendimento para dúvidas deste relatório será realizado apenas com o acompanhamento do responsável técnico de segunda à sexta-feira das 08h30 às 11h30.
1.8 DOCUMENTOS COMPLEMENTARES:	
Resposta:	Considerando a análise do referido processo, constatamos que ficaram pendentes os itens acima e o Projeto (em formato .dwg) em meio magnético para arquivamento nesta PMVC (quando estiver sem pendências).

Fonte: Autor (2023)

Nota-se que as pendências são relativas a erros na execução da modelagem do projeto ou incoerências técnicas com parâmetros do Código de Obras do município.

Após a aprovação do projeto arquitetônico, é solicitado ao requerente uma nova via da última versão do jogo de plantas desse projeto, para arquivamento junto ao processo na PMVC. Dessa forma, um jogo completo será entregue ao requerente e outro ficará em posse da Prefeitura.

Além disso, é liberado um novo DAM para pagamento, esse virá discriminado como Taxa de Alvará e seguirá os valores expostos na Tabela 3. Após o pagamento, é possível retirar as pranchas aprovadas e carimbadas, o Alvará de Construção e o adesivo, explicitando que se trata de uma obra licenciada. Com isso, o requerente está liberado para iniciar a sua obra seguindo o projeto arquitetônico aprovado.

A validade desse alvará é de 2 anos. Caso a obra não seja concluída no prazo previsto, é permitido solicitar uma renovação dessa validade. Para isso, deve-se estar em posse dos seguintes documentos:

- Requerimento padrão (Anexo I) escaneado devidamente preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel e requerente do processo;
- Cópia dos documentos pessoais do requerente;
- Cópia da Escritura ou do Contrato de Compra e Venda do terreno;
- Cópia da Certidão Negativa de Débitos (CND);
- Cópia da Certidão de Inteiro Teor;
- Projetos inicialmente aprovados;
- Alvará original.

Assim como ocorre com o Alvará inicial, a solicitação para renovação deve ser iniciada com o envio dos documentos através do site www.tudofacil.pmvc.ba.gov.br, seguido pelas mesmas etapas.

A Figura 11 apresenta um exemplo de Alvará de Construção:

Figura 11 – Exemplo de Alvará de Construção



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA

COORDENAÇÃO DE URBANISMO E GERÊNCIA DE ANÁLISE DE PROJETOS

www.pmvc.ba.gov.br

ALVARÁ Nº 456/22

Ano de Emissão

2022

Nº do Processo

[REDACTED]

A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, através da Coordenação de Urbanismo, após vistoria regulamentar, expede o presente termo de ALVARÁ para a obra abaixo caracterizada.

TIPO: IMPLANTAÇÃO CONSTRUÇÃO

REQUERENTE

PROPRIETÁRIO:	[REDACTED]
CPF/CNPJ:	[REDACTED]

CARACTERÍSTICAS

PROCEDER:	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 03 PAVIMENTOS 01 UNIDADE
ATIVIDADE:	RESIDENCIAL
ENDEREÇO DA OBRA:	[REDACTED]
BAIRRO:	UNIVERSIDADE
VALOR DA TAXA:	R\$ 2.813,05
ANALISTA:	THAIZA FREIRE DOS ANJOS

PROJETO

REGISTRO Nº: [REDACTED]	ÁREA DO TERRENO (M²): 360,00
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (M²): 432,11	ÁREA AMPLIADA (M²):
AUTOR DO PROJETO: [REDACTED]	CAU: [REDACTED]
RESP. TÉCNICO: A MESMA	CAU:
OBS:	

PRAZO DE VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS.

VITÓRIA DA CONQUISTA, 25 DE ABRIL DE 2022.

Thiago Balduino de Sousa
Coordenador de Urbanismo
Eng. Civil CREA - BA 03/739291-7
Mat. Nº 24358-Z_P MVC

Thaiza Freire dos Anjos
Analista de Projetos
Eng.ª Civil CREA-BA 29181
Matricula 07.15469-2/PMVC

Vitória da Conquista-Ba, Praça Joaquim Correia, 55 – Centro - CEP 45000-907 / Fone: (77) 3424-8972
www.pmvc.ba.gov.br

Fonte: Autor (2023)

4.1.2 Solicitação do Habite-se

A etapa de desenvolvimento do Alvará de Operação, amplamente conhecido por “Habite-se”, também é realizado na SEINFRA. O procedimento para início do processo é semelhante ao do Alvará de Construção, é necessário preencher corretamente o Requerimento Padrão (Anexo I) e anexá-lo, juntamente com os seguintes documentos:

- Requerimento padrão devidamente preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel construído e requerente do processo;
- Cópias dos documentos pessoais do proprietário: Carteira de Identidade (RG) e Cadastro de Pessoa Física (CPF);
 - Obs.: Caso o requerente seja pessoa jurídica, é necessário anexar também o Contrato Social da empresa, o termo de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) e as cópias dos RGs e CPFs dos responsáveis pela empresa.
- Cópia da Certidão Negativa de Débitos (CND) emitida pela Secretaria da Finanças (SEFIN) do município através da Inscrição Municipal do lote e dos dados pessoais do proprietário, indica que o terreno e seu responsável não possuem débitos municipais como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Taxa do Lixo ou outras restrições para com a Fazenda Pública Municipal, possui uma validade de 90 dias;
- Alvará de Construção original;
- Pranchas originais do projeto arquitetônico aprovado; e
- Termo de Fiscalização de Construção Civil / Habite-se, obtido após pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) emitido pela Secretaria de Finanças do município, conforme apresentado no tópico 4.1.2.1.

Em posse dos documentos, é possível iniciar a análise no sistema “TudoFácil”, através do mesmo site utilizado para o Alvará de Construção. Após o seu deferimento, o processo é iniciado de fato e os fiscais da Secretaria entrarão em contato com o responsável técnico pela obra para marcar uma visita no local para verificar as condições da obra, se o projeto arquitetônico foi seguido ou se há pendências a serem resolvidas antes da aprovação do Habite-se.

Se aprovado, o documento é produzido pela secretaria e entregue ao requerente através do mesmo setor. Caso contrário, uma lista de pendências será produzida pelos fiscais e apresentada ao requerente para saná-las. Entretanto, se houver divergências entre o que foi apresentado no projeto e o que foi construído, o processo é indeferido, cabendo ao requerente regularizar primeiro via Alvará de Construção.

A figura abaixo apresenta um exemplo de documento de Habite-se:

Figura 12 – Exemplo de Habite-se

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA
COORDENAÇÃO DE URBANISMO E GERÊNCIA DE ANÁLISE DE PROJETOS
www.pmvc.ba.gov.br

HABITE-SE Nº 196/22

Ano de Emissão: **2022** Nº do Processo: [REDACTED]

A Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, através da Coordenação de Urbanismo, após vistoria regulamentar, expede o presente termo de HABITE-SE para a obra abaixo caracterizada.

NATUREZA DA OBRA: RESIDENCIAL ALVARÁ Nº: 462/21 DE 04/06/2021

REQUERENTE	
PROPRIETÁRIO:	[REDACTED]
CPF/CNPJ:	[REDACTED]

CARACTERÍSTICAS	
ATIVIDADE:	RESIDENCIAL
ENDEREÇO:	[REDACTED]
BAIRRO:	[REDACTED]
VISTORIADO POR:	JENNIFER KELLY CAIRES

PROJETO	
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	[REDACTED]
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²):	642,99
VALOR DA TAXA:	R\$ 1.678,20
OBS:	

VITÓRIA DA CONQUISTA, 11 DE ABRIL DE 2022.

Thiago Silveira de Sousa
Coordenador de Urbanismo
Eng. Civil CREA - BA 081739291-7
Mat. Nº 24835-7 / PMVC

Jennifer Kelly Caires Sousa
Engenheira Civil
CREA/BA 051994390-2
Mat. 245601 / PMVC

Vitória da Conquista-Ba, Pç. Joaquim Correia, 55 – Centro - CEP 45000-907 / Fone: (77) 3424-8972
www.pmvc.ba.gov.br

Fonte: Autor (2023)

4.1.2.1 Cálculo do ISSQN

O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) é um tributo que incide na prestação de serviços realizada por empresas e profissionais autônomos. Segundo Meirelles (2008) “[...] os Municípios estão impedidos de instituir imposto sobre serviços não definidos em lei complementar [...]” (MEIRELLES, 2008, p. 223). Dessa forma, o também chamado de ISS é regido pela Lei Complementar nº 116/2003, conforme orienta o inciso III do Art. 156 da Constituição Federal de 1988. Ressalta-se que a cobrança do ISSQN é de competência dos Municípios e do Distrito Federal (Art. 1º, Lei Complementar nº116/2003).

O Código de Obras autoriza, segundo o Art. 127, inciso II, a cobrança de ISSQN como requisito para a solicitação do Habite-se. Com isso, a SEFIN, através da sua Instrução Normativa nº 002/2022, estabelece os critérios, parâmetros e diretrizes para a cobrança do ISSQN para fins de Habite-se. Ela é baseada na Lei Municipal Complementar nº 2.645/2022, conhecida como Código Tributário e de Rendas do Município. Salienta-se que essa norma é utilizada como base de cálculo para Alvarás de Construção emitidos a partir de 01 de julho de 2023.

Para iniciar o procedimento de cálculo do ISSQN é necessário protocolar os seguintes documentos na SEFIN:

- Requerimento padrão (Anexo II) devidamente preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel;
- Cópia do CPF ou CNPJ do proprietário do imóvel;
- Cópia da escritura pública do terreno;
- Cópia do Alvará de Construção em nome do proprietário do imóvel;
- Cópia da Planta de Situação aprovada (optativo);
- Planilha de prestadores de serviços e respectivos documentos (optativo);
- Planilha de mão de obra registrada e respectivos documentos (optativo); e
- Planilha de materiais incorporados à obra e respectivos documentos (optativo).

Após a entrega dos documentos, o processo é encaminhado ao Auditor Fiscal que utilizará dos conceitos previstos na Instrução para calcular o valor da incidência do ISSQN na construção finalizada. Caberá a ele calcular o custo arbitrado da obra, deduzir eventuais itens que podem ser entregues para abatimento do valor do imposto, como notas fiscais de materiais empregados na obra, valores de prestação de serviços e valores de mão de obra registrada, e aplicar a alíquota de 3% sobre o valor restante.

Dessa forma, é permitido abater três itens do custo arbitrado da obra: o valor de materiais incorporados à obra, o custo de mão de obra registrada e o custo de serviços terceirizados.

O Art. 5º, parágrafo 6º, da Instrução Normativa, define materiais incorporados como sendo:

Materiais que integrem a sua estrutura física de modo permanente, não sendo aceitos para fins de dedução da base de cálculo os materiais adquiridos unicamente para a execução da obra de construção civil, tais como equipamentos, ferramentas, instrumentos, utensílios, acessórios, materiais de consumo ou publicidade (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2022).

Pode-se citar como exemplo de materiais incorporados: agregados graúdos e miúdos, elementos estruturais metálicos como barras e perfis de aço, cimento, materiais de acabamento como revestimentos cerâmicos e tintas, esquadrias, louças e metais.

A Instrução exige que esses materiais sejam devidamente registrados na Planilha de Materiais (Anexo III), com todas as informações solicitadas, juntamente com suas respectivas cópias das Notas Fiscais (NFs). O parágrafo 3º, do Art. 5º, exige que essas NFs “estejam em nome do proprietário do imóvel e constando o endereço da obra especificado no Alvará de Construção” (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2022).

Salienta-se que o desconto padrão considerado de materiais incorporados à obra é de 30% do custo total arbitrado da construção. Portanto, recomenda-se a apresentação da Planilha de Materiais apenas se o valor total superar esse desconto mínimo.

Outro item que permite diminuir o valor cobrado pelo ISSQN é o custo de mão de obra registrada durante a obra. Para comprová-lo é necessário

preencher e anexar a Planilha de Mão de Obra (Anexo IV) juntamente com os seguintes documentos:

- Comprovação de vínculo empregatício em nome do proprietário do imóvel;
- Comprovação de pagamento de salários (contracheques ou recibos);
- Comprovação de recolhimento de encargos sociais e trabalhistas;
- Comprovação de registro junto ao Cadastro Nacional de Obras (CNO);
- Certidão Negativa de contribuições previdenciárias; e
- Certificado de Regularidade do FGTS.

O custo de serviços terceirizados também pode diminuir o valor do ISSQN. Para isso, deve-se preencher e anexar a Planilha de Prestadores de Serviço (Anexo V) juntamente com as cópias das NFs dos serviços e as cópias dos comprovantes de recolhimento do ISSQN.

Conforme exposto, em posse dos documentos apresentados, o Auditor Fiscal do município iniciará os cálculos do valor de ISSQN. O Art. 18 apresenta a metodologia de cálculo que deve ser aplicada. Inicialmente, calcula-se o Índice de Ajuste da Construção (IAC) através da seguinte equação:

$$IAC = \frac{\sum PC}{100}$$

Equação 4 – Cálculo do Índice de Ajusta da Construção (IAC)

Em que, PC = Pontuação da Construção, dado conforme o tipo de edificação e seus elementos, preenchidos nos tópicos 9 e 10 do Requerimento (Anexo II), presentes na tabela abaixo:

Tabela 5 – Tabela de Pontos da Construção

Especificação	Componentes	Edificações residenciais em logradouros públicos													
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV
Estrutura da obra	Alvenaria	14	15	15	15	14	13	16	15	14	20	15	15	8	15
	Madeira	9	10	10	15	9	10	12	11	9	15	10	10	7	10
	Metálica	23	25	25	30	0	24	30	26	23	27	30	30	22	30
	Concreto	19	20	25	25	0	20	25	23	19	24	20	20	20	20
Cobertura da construção	Palha	4	5	5	5	5	6	10	7	4	8	5	5	5	5
	Zinco	4	5	8	10	5	6	10	7	4	8	5	5	5	5
	Cimento	7	8	10	15	7	8	10	8	7	9	8	8	8	8
	Amianto	7	8	10	15	7	8	10	8	7	9	8	8	8	8
	Telha de Barro	8	10	10	15	10	10	10	9	8	10	10	10	10	10
	Laje	15	18	18	20	15	20	19	17	15	20	15	15	15	15
Paredes da construção	Metálica	15	20	21	25	15	19	19	17	15	20	15	15	15	15
	Sem parede	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Taipa	4	0	0	0	5	5	4	4	4	4	4	4	0	4
	Alvenaria	19	20	20	20	15	21	20	20	19	25	20	20	15	20
	Madeira comum	9	10	10	10	9	12	16	12	9	13	10	10	10	10
	Madeira nobre	19	20	20	20	15	20	22	21	19	22	20	20	15	20
	Concreto	22	23	24	25	0	23	23	22	22	23	23	23	20	23
	Blocos	22	23	24	25	0	23	23	22	22	23	23	23	20	23
	Tijolos comuns	20	20	20	20	15	21	20	20	20	21	20	20	15	20
	Adobe	10	15	15	15	10	11	10	11	10	12	10	10	10	10
Revestimento da fachada	Sem revestimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Emboço	3	4	4	4	3	4	3	3	3	4	3	3	3	3
	Reboco	5	6	7	8	5	6	6	6	5	7	6	6	6	6
	Cerâmica	19	20	21	22	18	20	20	19	19	20	20	20	15	20
	Madeira	14	15	17	18	14	15	18	15	14	16	18	18	12	18
	Pintura	9	10	12	14	9	11	10	10	9	15	10	10	7	10
	Mármore	19	20	22	25	19	22	22	22	19	30	22	22	19	22
	Revestimento especial	19	20	22	25	19	22	22	22	19	30	22	22	19	22
Instalações sanitárias	Sem sanitários	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sanitário Externo	4	5	5	6	4	5	6	3	4	4	4	4	4	4
	Sanitário Interno	6	8	7	8	5	7	9	5	6	6	6	6	7	6
	Mais de um interno	8	10	11	11	7	14	20	13	8	17	10	10	7	10
Outras instalações	Piscina	5	6	7	10	0	8	9	9	5	10	8	5	5	7
	Sauna	5	6	7	10	0	8	9	9	5	10	8	5	5	7
	Quadra de esportes	5	6	7	10	0	8	9	9	5	10	8	5	5	7
	Academia	5	6	7	10	0	8	9	9	5	10	8	5	5	7
	Playground	5	6	7	10	0	8	9	9	5	10	8	5	5	7
	Salão de jogos	5	6	7	10	0	8	9	9	5	10	8	5	5	7
	Churrasqueira	5	6	7	10	0	8	9	9	5	10	8	5	5	7
	Cinema	5	6	7	10	0	8	9	9	5	10	8	5	5	7
	Salão de eventos	5	6	7	10	0	8	9	9	5	10	8	5	5	7
	Outras instalações	5	6	7	10	0	8	9	9	5	10	8	5	5	7
Estrutura do logradouro	Sem infraestrutura	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Asfalto/Calçamento	7	8	9	10	0	8	8	7	8	7	7	6	7	6
	Iluminação pública	4	5	7	8	0	5	5	5	4	6	4	4	4	4
	Energia elétrica	4	5	7	8	0	5	5	5	4	6	3	3	6	3
	Água encanada	4	5	7	8	0	5	5	5	4	6	3	3	6	3
	Esgotamento sanitário	4	8	9	10	0	8	7	7	4	10	4	4	6	4

Fonte: Instrução Normativa SEFIN nº 002/2022 (2022)

Salienta-se que, conforme o Art. 13, Parágrafo 4º, para edificações residenciais em condomínios fechados “instalações de uso geral por parte dos condôminos não deverão ser levadas em consideração na apuração da base de cálculo arbitrada”.

Em seguida, calcula-se o Valor do Metro Quadrado da Construção (VMC) utilizando a Equação 5:

$$VMC = VOM \times FAM$$

Equação 5 – Cálculo do Valor do Metro Quadrado da Construção (VMC)

Em que:

VOM = Valor Oficial do Metro Quadrado, obtido, conforme o Art. 17º, através dos dados do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI). Em setembro de 2023 o valor utilizado pela SEFIN foi R\$ 1.599,67 / m²; e

FAM = Fator de Aproveitamento do Valor Oficial do Metro Quadrado, dado de acordo com o tipo de edificação e apresentado na tabela abaixo:

Tabela 6 – Fator de Aproveitamento do Metro Quadrado

Tipo da construção		FAM
I	Edificações residenciais em logradouros públicos	0,5
II	Apartamentos residenciais com até 5 pavimentos	0,7
III	Apartamentos residenciais acima de 5 até 10 pavimentos	0,8
IV	Apartamentos residenciais acima de 10 pavimentos	1,0
V	Edificações populares ou precárias	0,1
VI	Edificações residenciais em condomínios fechados	0,6
VII	Edificações destinadas a indústrias	1,0
VIII	Edificações destinadas a comércio ou prestação de serviço	0,9
IX	Edificações destinadas a instituições sem finalidade lucrativa	0,5
X	Shoppings centers e galerias comerciais	1,0
XI	Coberturas de qualquer natureza para fins industriais ou comerciais	0,6
XII	Coberturas de qualquer natureza para fins residenciais ou institucionais	0,3
XIII	Galpões ou depósitos	0,3
XIV	Outras edificações não especificadas anteriormente	0,5

Fonte: Instrução Normativa SEFIN nº 002/2022 (2022)

Em posse do VMC, é possível calcular o Custo Total de Construção (CTC):

$$CTC = VMC \times APC$$

Equação 6 – Cálculo do Custo Total de Construção

Onde APC = Área para cálculo conforme apresentado no Alvará de Construção.

O Custo Total Arbitrado (CTA) é encontrado da seguinte forma:

$$CTA = CTC \times IAC$$

Equação 7 – Cálculo do Custo Total Arbitrado

Finalmente, calcula-se o valor que será cobrado pelo ISSQN, que será uma alíquota de 3% sobre o CTA diminuído os eventuais descontos já citados (material, mão de obra registrada e terceirizados).


$$ISSQN = 3\% \times (CTA - \text{Valores Descontados})$$

Equação 8 – Cálculo do valor do ISSQN

Dessa forma, o Auditor Fiscal irá emitir uma guia de recolhimento de DAM com o valor do ISSQN. Após o pagamento, o requerente receberá o Termo de

Fiscalização de Construção Civil / Habite-se, sendo possível iniciar o processo de Habite-se da residência na SEINFRA. A Figura 13 apresenta um exemplo desse termo.

Figura 13 – Exemplo de Termo de Fiscalização de Construção Civil / Habite-se

 Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista
Secretaria Municipal de Finanças e Execução Orçamentária
Gerência de Fiscalização do ISSQN

TERMO DE FISCALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO CIVIL / HABITE - SE Número: [REDACTED]

Requerente: [REDACTED] CNPJ / CPF: [REDACTED]
Endereço: [REDACTED]
Finalidade da Obra: Residencial Processo: [REDACTED]
Posicionamento da Fiscalização: Pela Cobrança Parcial do Imposto Alvará: [REDACTED]
Área Construída: 641,35m2 Área Considerada para Cálculo: 641,35m2 Registro: [REDACTED]

I - Relatório Fiscal:
Após verificação dos documentos apresentados no Item II deste Termo de Fiscalização, apuramos através de auditoria fiscal que houve a incidência do ISSQN na condição de tomador de serviços, pela falta de retenção na fonte do referido imposto municipal, por serviços prestados por terceiros (pessoa física ou jurídica), tendo como base legal a Lei Complementar 2645/2022 e Instrução Normativa SEFIN Nº 002/2022. Foi deduzido da Base de Cálculo Arbitrada o montante de (R\$ 395.088,90) correspondente as notas fiscais de serviços e materiais, conforme documentos e Notas Fiscais anexadas ao processo. As notas fiscais apresentadas comprovam o destino dos materiais e serviço à obra.

II - Documentação Analisada:
Alvará de Construção, Escritura Pública, Planta de Situação e Notas Fiscais de Serviços e Materiais.

III - Motivo da Fiscalização:
Auditoria Fiscal para verificação do ISSQN devido como tomador do serviço de construção civil com base legal a Lei Complementar 2645/2022 e Instrução Normativa SEFIN Nº 002/2022.

1º. O Contribuinte procurou a Gerência de Fiscalização espontaneamente para o cálculo do ISSQN, 2º - Ressalva-se que reserva a Secretaria Municipal de Finanças o direito de a qualquer época, enquanto não extinto o prazo decadencial, apurar a existência de outros elementos que configurem obrigações tributárias tendo para os devidos efeitos, lavrado nesta data o presente Termo de Fiscalização na forma regulamentar. 3º - Após a verificação dos documentos apresentados, apuramos que houve a incidência do ISSQN na condição de Tomador de Serviços pela falta de retenção na fonte do referido imposto, por serviços prestados por terceiros, tendo como base legal a Lei Complementar nº 2.645/2022 e Instrução Normativa SEFIN Nº 002/2022; 4º - Não foi considerado o registro funcional de trabalhadores empregados na obra por ausência de comprovação; 5º - Recebi a segunda via deste Termo de Fiscalização e declaro estar ciente de que disponho do prazo de 30 (trinta) dias, em caso de existência de débito, para apresentar defesa em conformidade com a Lei Complementar nº 2.645/2022. ESTE TERMO SÓ TERÁ VALIDADE COM A APRESENTAÇÃO DO COMPROVANTE DE QUITAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS (ISS), QUANDO HOUVER.

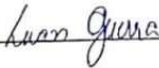
Especificação:
Edificações Residenciais em Condomínios Fechados - Concreto - Cimento - Alvenaria - Pintura - Mais de Uma Interna - Piscina - Churrasqueira - Asfalto/Calçamento - Iluminação Pública - Energia Elétrica - Água Encanada - Esgotamento Sanitário


Especificação:

Especificação:

Natureza da Obra	Valor SINAPI	FAM	Valor pós FAM	Pontuação	Valor m² Obra	Área	Custo Arbitrado Obra R\$	Aliq. %	ISSQN R\$
Residencial	1.599,67	0,00	959,80	1,21	1161,358	641,35	744.838,51	3	22.345,16
Base Cálculo Complementar	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	-395.088,90	0	0,00
ISS Complementar	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	-11.852,67
Valor total:							349.749,61		10.492,49

Declaro-me cliente deste Termo de Fiscalização:

Recebi a via em 18/09/23


Vitória da Conquista - BA, 28 de Agosto de 2023
Joenário Amado Silva Junior

Auditor Fiscal
Matrícula: 243127

Gerente de Fiscalização
Regis Barreto Cortes

Fonte: Autor (2023)

5. ANÁLISE E DISCUSSÕES

5.1. Aplicação do questionário e análise das respostas

Conforme exposto, a fim de se coletar dados a respeito do tema para o trabalho, realizou-se um questionário com profissionais que já tiveram experiências com o processo de licenciamento de obras residenciais em Vitória da Conquista – BA. Para isso, um formulário online foi criado, utilizando o site *Google Forms*, contendo as seguintes perguntas:

- 1) Qual o seu cargo profissional?
- 2) Qual o nome da empresa em que você trabalha?
- 3) Você já teve algum processo de Alvará de Construção ou Habite-se de obras residenciais negado? (Sim ou Não)
- 4) Você considera as taxas envolvidas no processo de licenciamento de obras residenciais razoáveis e justas? (Sim ou Não)
- 5) Caso a resposta anterior tenha sido Sim, quais taxas você não considera razoáveis e justas?
 - Taxas de Cartórios;
 - Taxa de Viabilidade (Análise);
 - Taxa de Alvará de Construção;
 - ISSQN;
 - Taxa de Habite-se;
 - Outros;
- 6) Você costuma receber todas as orientações dos órgãos competentes durante o processo? (Sim ou Não)
- 7) O site do órgão responsável pelo licenciamento oferece todas as informações necessárias de forma acessível? (Sim ou Não)
- 8) Durante o processo de licenciamento, houve revisões ou alterações no seu projeto original? (Sim ou Não)
- 9) Algum processo de licenciamento já impactou o cronograma de construção de alguma obra? (Sim ou Não)
- 10) Você já encontrou dificuldades para cumprir as normas ambientais aplicáveis? Se sim, quais? (Sim ou Não)
- 11) Você precisa contratar um profissional ou serviço extra para atender aos critérios do processo de licenciamento? (Sim ou Não)

12)Quais foram as principais dificuldades que você enfrentou durante o licenciamento de obras residenciais no município? (Sim ou Não)

13)Quais sugestões você daria para melhorar o processo de licenciamento de obras residenciais? (Sim ou Não)

A forma que se apresentou o formulário online está disposto no Apêndice deste trabalho.

As empresas em que os 3 participantes da pesquisa trabalham, Tabela 7, são referências em Vitória da Conquista – BA no âmbito de obras residenciais unifamiliares, sendo construtoras e escritórios de engenharia.

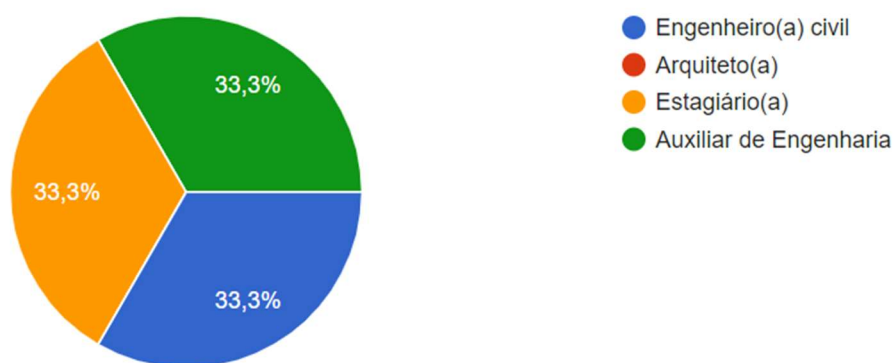
Tabela 7 – Empresas dos participantes da pesquisa

FAZ Engenharia
Marcos Andrade Empreendimentos
Delta Engenharia / Construtora Brito

Fonte: Autor (2023)

A primeira pergunta a ser respondida trata do vínculo profissional do participante na empresa em que trabalha, os resultados estão expostos na Figura 14.

Figura 14 – Gráfico da relação dos cargos profissional dos participantes



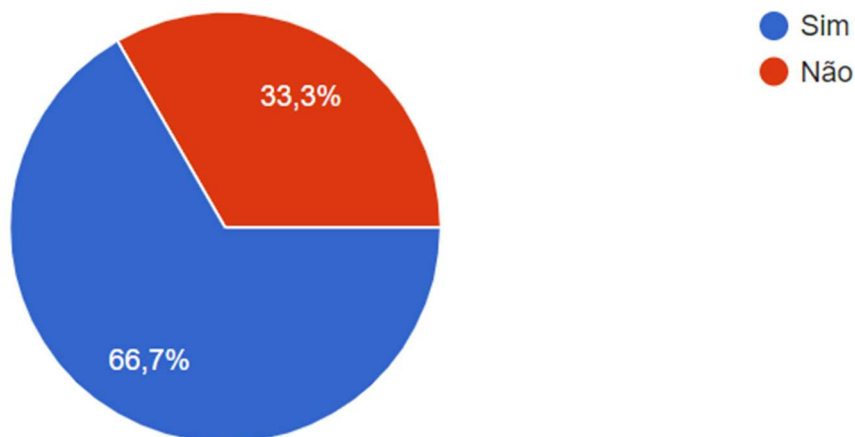
Fonte: Autor (2023)

Nota-se que houve um equilíbrio entre os cargos, mas todos são da área de Engenharia Civil.

A pergunta seguinte questiona a empresa em que o funcionário trabalha, conforme exposto na Tabela 7.

Em seguida, a pergunta 3 questiona se o participante já passou pela experiência de ter um processo de Alvará de Construção ou de Habite-se indeferido pela PMVC. A figura abaixo apresenta essa relação.

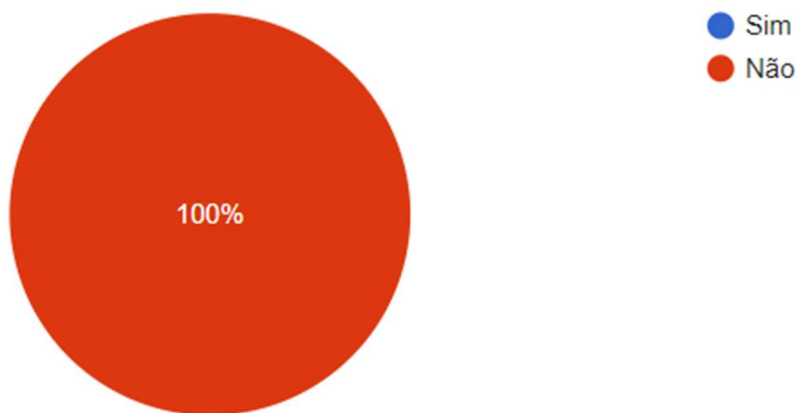
Figura 15 – Gráfico da relação de processos negados



Fonte: Autor (2023)

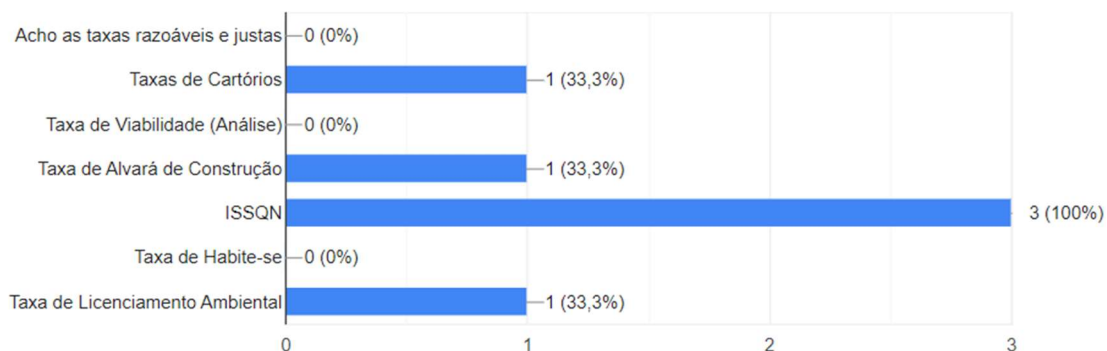
As perguntas 4 e 5 tratam do mesmo questionamento, a razoabilidade das taxas envolvidas no processo, e a Figura 16 apresenta a relação das escolhas.

Figura 16 – Gráfico da razoabilidade das taxas envolvidas



Fonte: Autor (2023)

Figura 17 – Gráfico das taxas consideradas elevadas

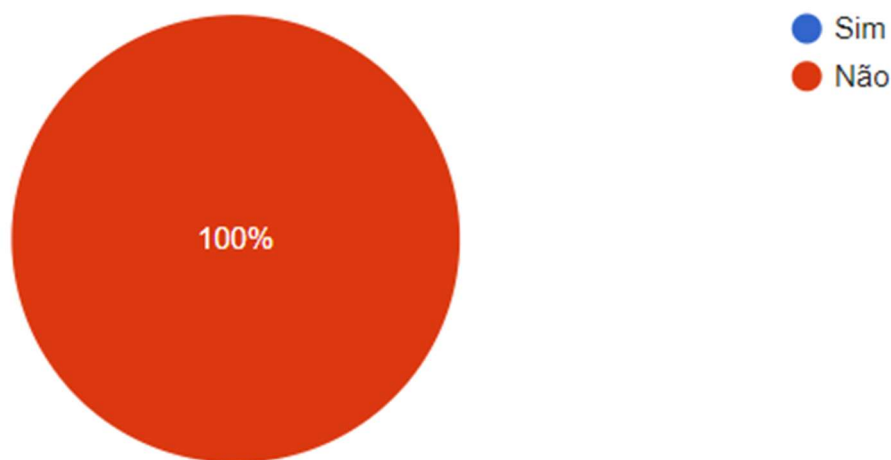


Fonte: Autor (2023)

Nota-se que o ISSQN lidera como sendo a taxa mais irrazoável a ser paga em um processo de licenciamento de obra residências. Não à toa, normalmente é a mais cara, sendo permitido inclusive o seu parcelamento frente à PMVC.

As perguntas 6 e 7 abordam a orientação de setor responsável pela análise do processo de licenciamento (SEINFRA) para com os seus requerentes, seja de forma presencial ou online. O resultado desses questionamentos está presente na figura abaixo.

Figura 18 – Gráfico de orientações e acesso à informação



Fonte: Autor (2023)

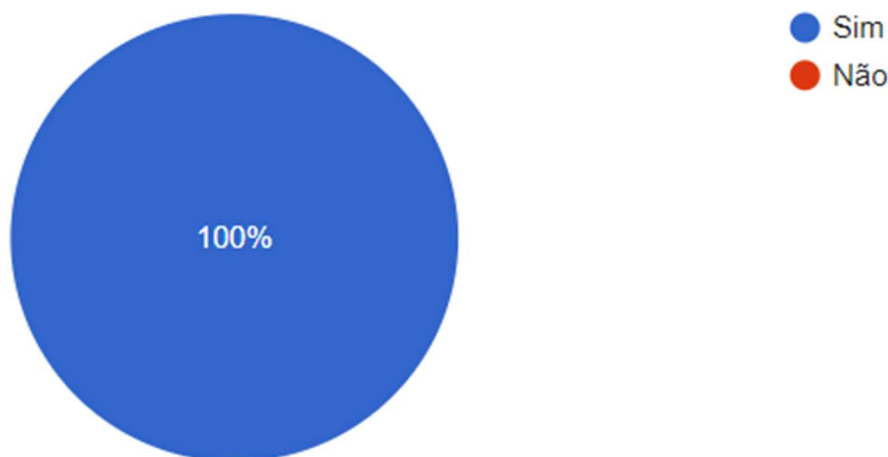
Verifica-se, portanto, que a PMVC carece de uma melhor atuação nesse aspecto. Um processo de licenciamento de obras residenciais é, em sua maioria das vezes, burocrático, e é notado que a SEINFRA falha em conseguir orientar devidamente os profissionais que utilizam seus serviços, seja presencialmente ou remotamente.

Cabe ressaltar que em novembro de 2023 a Prefeitura passou a utilizar um novo sistema online, visando unificar os serviços das suas secretarias. Entretanto, essa mudança dificultou o acesso online aos processos que estavam em andamento na SEINFRA. Além disso, conforme apresentado anteriormente, exige-se no momento que novos processos de licenciamento sejam iniciados de forma remota, em um sistema distinto ao atual de acompanhamento de processos. Essas alterações dificultam o acesso às informações e orientações dos processos.

A pergunta 8 questiona se já foi necessário, em algum momento, alterar um projeto inicial após passar por análise. Conforme explicita a Figura 19, todos

os participantes já tiveram que corrigir seus projetos em algum momento, seja por falhas técnicas durante a modelagem do projeto ou por aplicarem um entendimento divergente ao da norma.

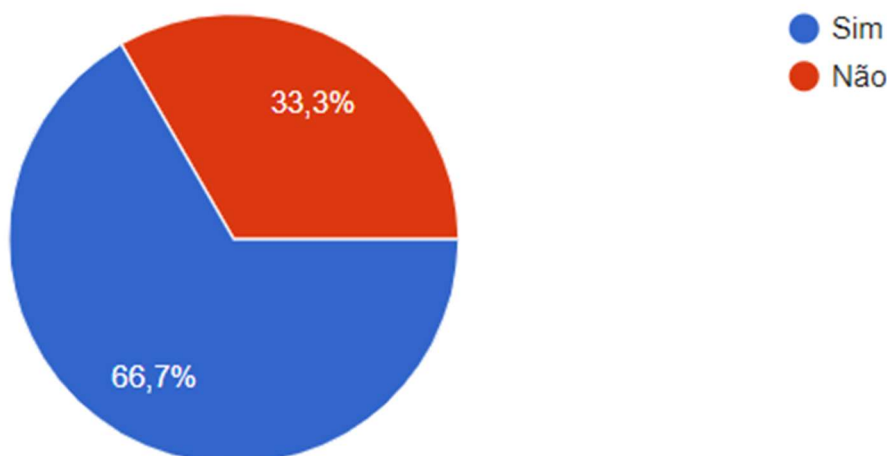
Figura 19 – Gráfico de alterações no projeto



Fonte: Autor (2023)

A pergunta 9 aborda sobre o impacto do processo de licenciamento no cronograma de alguma obra. Vale ressaltar que, apesar de ser obrigatório possuir o Alvará de Construção para poder iniciar obras em Vitória da Conquista – BA, é comum se verificar na cidade casos em que as construções são iniciadas sem terem finalizado o processo de licenciamento devido. A figura abaixo mostra a relação das respostas sobre o tema.

Figura 20 – Gráfico de impacto no cronograma de uma obra

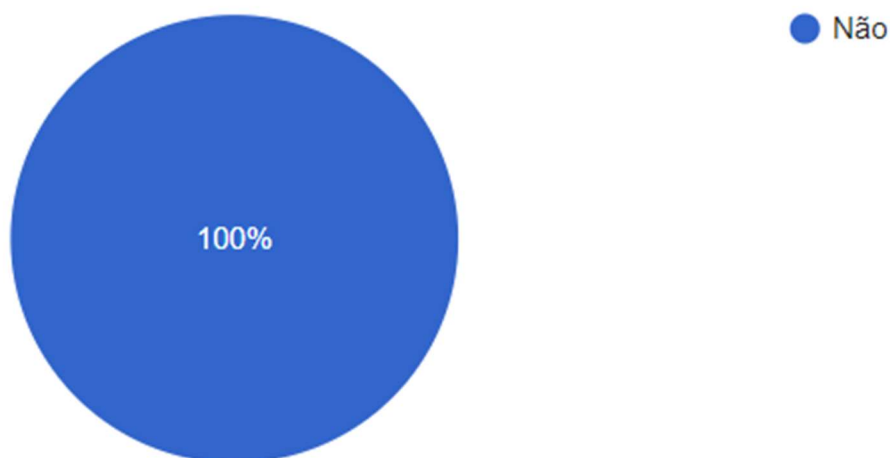


Fonte: Autor (2023)

A pergunta 10 trata das dificuldades encontradas pelos participantes com as normas ambientais. A Figura 21 mostra que nenhum deles já tiveram empecilhos nesse tema, isso é justificado pelo fato da única exigência ambiental,

para obras residenciais unifamiliares, presente no Código de Obras do município ser a Área Permeável, conforme apresentado pelo tópico 3.4.1.

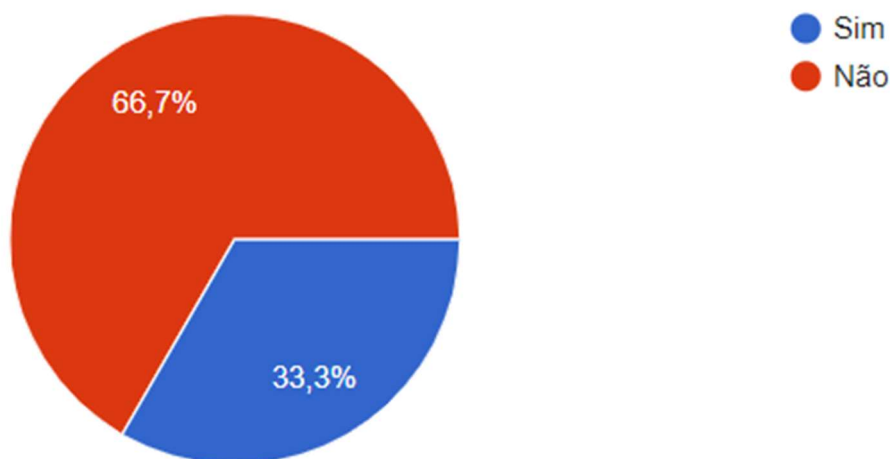
Figura 21 – Gráfico de dificuldades com as normas ambientais



Fonte: Autor (2023)

A pergunta 11 questiona os participantes sobre a necessidade de se contratar um profissional específico para atuar com os processos de licenciamento de obras. A figura abaixo explicita que apenas 1 dos participantes precisa ou já precisou de tal profissional.

Figura 22 – Gráfico da necessidade de profissionais específicos



Fonte: Autor (2023)

Por fim, as perguntas 12 e 13 possuem respostas abertas e buscam entender dos participantes quais são as maiores dificuldades encontradas e quais são as sugestões de melhoria do processo de licenciamento de obras em Vitória da Conquista – BA, as respostas estão apresentadas nas figuras 23 e 24.

Figura 23 – Principais dificuldades encontradas

- Falta de conhecimento do processo
- Dificuldade em obter informações
- Dificuldade de acesso ao sistema online

Atender aos questionamentos que não estão no plano diretor mas mesmo assim exigem no processo

Atraso nas análises de projeto; atraso na emissão de licenças ambientais; pendências retornando, mesmo as exigências solicitadas já terem sido sanadas, falta de conhecimento dos processos por parte dos profissionais de atendimento ao público.

Fonte: Autor (2023)

Figura 24 – Sugestões de melhorias ao processo de licenciamento de obras

- Atendimento ao requerente para dúvidas de processos (online e presencial)
- Sistema com qualidade
- Padronização na análise dos projetos

Diminuir a burocracia,

Contratação de profissionais qualificados para o atendimento ao público, agilidade nas análises de projeto, um código de obras mais objetivo e maior fiscalização dos órgãos competentes para que os prazos estabelecidos pelo poder público sejam cumpridos e para que haja mais imparcialidade na análise dos processos.

Fonte: Autor (2023)

5.2. Identificação dos principais entraves e obstáculos

Conforme as dificuldades encontradas pela aplicação do questionário, os principais entraves pertencentes ao processo de licenciamento de obras residências em Vitória da Conquista – BA podem ser divididos em duas categorias: Conhecimento técnico e métodos adotados.

A primeira trata das dificuldades técnicas que os profissionais da área enfrentam, principalmente no que tange a produção e detalhamento de projetos arquitetônicos. Conforme exposto inicialmente, é comum se verificar a falta de experiência que os recém-formados enfrentam nesse mercado, devido principalmente à falta de vivências similares durante a graduação. Aliado a isso, tem-se também a falta de conhecimento de elementos de projetos exigidos pela legislação, resultando em erros que acarretarão reanálises e correções, atrasando a duração do processo de Alvará de Construção.

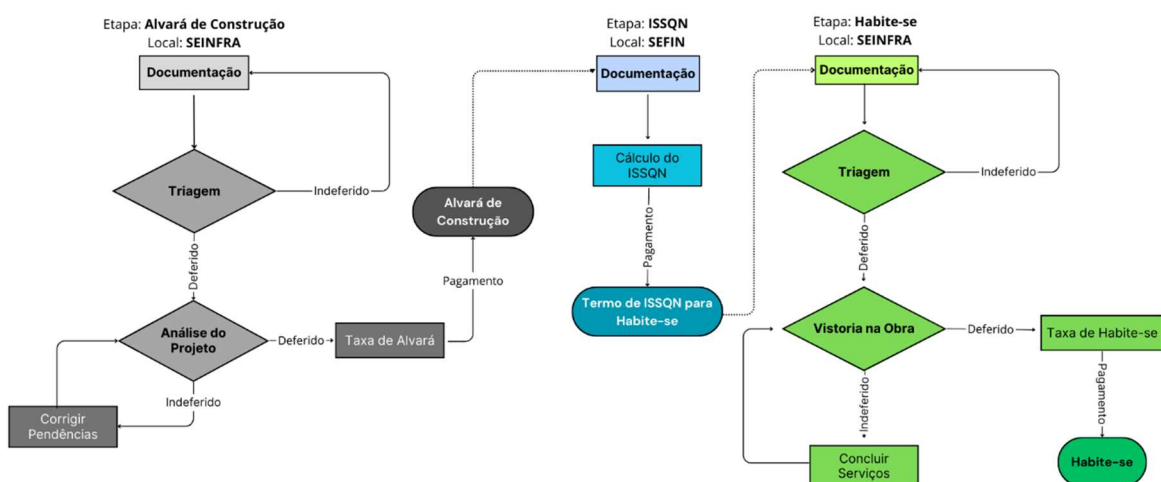
Sobre os métodos adotados, apesar da SEINFRA possuir um setor de Expediente, onde o requerente pode conversar com um atendente a respeito dos seus processos, a Secretaria não fornece um canal online para que o cidadão possa sanar dúvidas mais específicas, principalmente com os analistas, após análises realizadas no projeto, como um e-mail ou número de *WhatsApp*. Os telefones disponibilizados para a SEINFRA, por conta da demanda, muitas vezes não são atendidos, dificultando o acesso à informação dos requerentes.

Além disso, outra problemática é encontrada na etapa de análise do projeto arquitetônico. Apesar de existir uma tentativa de padronização na análise, é comum que critérios distintos sejam adotados por alguns analistas, aumentando o tempo de análise e a duração do processo, sendo muitas vezes necessário recorrer à atendimentos presenciais com o coordenador responsável. Isso contribui com o aumento da duração do processo, tornando-o mais burocrático e confuso.

5.3 Fluxograma Ilustrativo do Processo de Licenciamento

A figura abaixo apresenta um fluxograma ilustrativo das etapas do processo de licenciamento de obras residenciais unifamiliares em Vitória da Conquista – BA.

Figura 25 – Fluxograma do processo de Licenciamento de obras residenciais unifamiliares em Vitória da Conquista – BA



Fonte: Autor (2023)

5.4. Impacto dos entraves na construção civil

Conforme apresentado, é notório que a burocracia presente nos processos de licenciamento de obras residenciais unifamiliares em Vitória da Conquista – BA é um empecilho para construtores e empresas da cidade. O tempo gasto durante as etapas é, juntamente com as dificuldades encontradas, um dos motivos que afastam os profissionais da área de licenciamento de construções.

O principal impacto que esses entraves trazem ao município de Vitória da Conquista – BA é a reincidência de obras irregulares na cidade. O setor de Fiscalização de Obras da SEINFRA atua, principalmente, em casos em que elas são iniciadas sem o devido Alvará de Construção. Isso é um indicativo que comprova que apesar do processo de licenciamento de obras ser atuante, ele não consegue ser absoluto no município.

Muitas vezes, uma obra é iniciada sem Alvará de Construção por não possuir responsável técnico para conduzi-la. Dessa forma, essas edificações são construídas sem acompanhamento e fiscalização de profissional habilitado, resultando em edificações inseguras e de má qualidade.

Além disso, outro problema decorrente da falta de Alvará de Construção em uma obra é a ausência ou a incorreta arrecadação municipal do imóvel. Como apresentado anteriormente, para que uma obra seja iniciada em Vitória da Conquista – BA, é necessário que ela esteja em situação regular frente ao órgão fazendário da cidade. Os documentos que são exigidos são para comprovar a legalidade do terreno que será ocupado e do seu proprietário. Quando uma obra é iniciada sem realizar esses trâmites, não é possível alegar a situação em que se encontra o imóvel e nem se os seus parâmetros, como área construída e recuos, estão adequados para a sua localização.

Dessa forma, quando uma obra é iniciada sem os devidos trâmites legais, futuramente ela não mais será objeto de um processo de licenciamento de obras, mas sim de uma legalização de obra concluída, um processo que costuma ser mais caro e ainda mais burocrático.

Outro empecilho que os entraves burocráticos apresentam ao setor da construção civil diz respeito ao cronograma de obra. Sabe-se que o processo de construção de uma obra residencial é, na maioria das vezes, organizado e

previsto com os custos envolvidos em cada etapa e com o tempo disponível para a realização do serviço. Dessa forma, quando há um atraso no início da construção por falta de liberação dos órgãos fiscalizadores, todo o cronograma deve ser reajustado.

5.5. Avaliação da eficiência dos processos de licenciamento

Neste momento, será realizada uma análise dos três processos necessários para o licenciamento de uma obra residencial unifamiliar em Vitória da Conquista – BA: Alvará de Construção, Cálculo do ISSQN e Habite-se.

O primeiro, normalmente realizado com maior urgência do que os demais, é também o mais burocrático. Pois, apesar serem apresentados os itens e documentos necessários para se iniciar o processo, ele normalmente se torna burocrático e confuso quando há a atuação humana para análise do projeto apresentado. Conforme apresentado anteriormente, isso é um dos principais empecilhos presenciados pelos profissionais da área.

A etapa do cálculo do ISSQN é burocrática devido às inúmeras notas fiscais, termos e documentos previdenciários que são exigidos pela SEFIN para que haja uma diminuição relevante no valor do tributo cobrado. Caso se opte por um pedido mais célere, sem apresentar as comprovações necessárias, o abatimento de 30% do Custo Total Arbitrado, conforme apresentado no tópico 4.1.2.1., a depender do caso, pode ser mais vantajoso e prático ao requerente. O alto valor cobrado pelo tributo é algo a ser reanalisado pelos órgãos responsáveis.

O último processo necessário, o de Habite-se, é o mais rápido e menos burocrático, caso a obra tenha sido executada conforme o projeto aprovado para o Alvará de Construção. Na maioria dos casos, o processo é concluído em cerca de 1 mês.

Verifica-se então que apesar dos processos necessários para o licenciamento de obras residenciais unifamiliares serem interligados, alguns passos presentes em cada um deles possui seus entraves e burocracias individuais, salientando novamente a etapa de análise de projetos, por sua dificuldade para apresentar e discutir as informações, e a etapa de cálculo de ISSQN, por seu alto custo e documentação envolvida.

Na teoria, o processo de licenciamento de obras residenciais é objetivo e funcional, entretanto ele é falho ao divulgar informações e sanar dúvidas do requerente, em especial na etapa da Alvará de Construção.

5.6. Propostas de melhorias e soluções

Visando melhorar o processo de licenciamento de obras residenciais, a fim de dar maior celeridade diminuindo a burocracia, sugere-se que haja:

- Disponibilização de um site para que seja possível acompanhar o processo de forma online e que seja estável, garantindo o acesso à informação;
- Disponibilização de canais de atendimentos online com atendentes para sanar as dúvidas de requerentes antes de se iniciar o processo;
- Disponibilização de canais de atendimentos online diretamente com os analistas dos projetos, para facilitar a resolução de dúvidas de processos já em andamento;
- Padronização nas análises dos projetos enviados para a SEINFRA;
- Redução das taxas envolvidas no processo, principalmente do ISSQN.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1. Recapitulação dos resultados

Inicialmente, buscou-se esclarecer quais são os principais entraves que os processos de licenciamento de obras residenciais unifamiliares possuem em Vitória da Conquista – BA, bem como quais são seus impactos na construção civil da cidade. Baseando-se no questionário aplicado, notou-se as principais dificuldades encontradas pelos profissionais da área nas três etapas: Alvará de Construção, Cálculo do ISSQN e Habite-se.

Verificou-se então que os entraves possuem dois impactos principais: construções irregulares na cidade e atrasos nos cronogramas das obras. Conforme exposto, ambas situações são graves e podem trazer riscos materiais e financeiros para os envolvidos.

Em seguida, foi realizada uma análise mais aprofundada de cada uma das etapas citadas. Notou-se que o processo de Alvará de Construções possui entraves na etapa de análise do projeto e que o cálculo do ISSQN é burocrático para comprovar os valores a serem descontados do tributo.

Ao final, foram propostas algumas melhorias, tanto técnicas quanto sistemáticas, visando diminuir a burocracia dos processos, facilitar o acesso à informação e reduzir alguns valores de taxas específicas.

6.2. Contribuições do estudo

O presente trabalho possui grande relevância para profissionais e futuros profissionais que desejem atuar no setor de obras residenciais unifamiliares, principalmente em Vitória da Conquista – BA. As peculiaridades dos processos só podem ser compreendidas em sua totalidade na prática, entretanto, o conhecimento aqui exposto possui alto valor informativo.

Este estudo pode contribuir também para membros do poder público municipal analisarem e reverem a forma com que tais processos são vistos pela comunidade atuante na área.

Para o âmbito acadêmico, este trabalho agrega valor a conteúdos já expostos pela graduação e aprofunda em tópicos específicos, principalmente nos mais burocráticos e que são menos abordados.

6.3. Limitações do estudo

O presente trabalho buscou focar apenas no processo de licenciamento de obras residenciais unifamiliares devido ao fato de ser o tipo de edificação mais comum na cidade de Vitória da Conquista – BA. Apesar disso, todas as etapas e procedimentos citados são necessários também para outros tipos de construção, como obras comerciais e edifícios residenciais, por exemplo.

6.4. Sugestões para trabalhos futuros

Recomenda-se, portanto, a fim de acrescentar novos conhecimentos a respeito do tema os seguintes temas de estudo:

- Análise dos processos de licenciamento necessários para obras comerciais em Vitória da Conquista – BA;
- Estudo sobre a influência dos custos dos processos de licenciamento de obras em residências de Vitória da Conquista – BA;
- Comparação técnica e crítica sobre os processos de licenciamento de obras residenciais entre Vitória da Conquista – BA e cidades de porte semelhante.

6.5 Conclusões

Notou-se que o tema abordado neste trabalho contribuiu enormemente para o aprendizado do discente e o auxiliou na inserção ao mercado de trabalho. Conforme apresentado anteriormente, esse tema possui dificuldades que não são abordadas pela graduação, dessa forma, alguns dos conhecimentos aqui expostos são frutos da experiência do autor nos órgãos públicos de Vitória da Conquista – BA.

Percebe-se então que o trabalho agrega valor ao apresentar um olhar crítico para o processo administrativo, que é empregado no licenciamento de obras residenciais unifamiliares, podendo auxiliar profissionais e servir como objeto de estudo no futuro.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AROUCA, Adair João Rachadel. **PROCESSO DE LEGALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA, SC.** 2022.

Disponível em: <https://repositorio.animaeducacao.com.br/items/2d0f7d83-ef38-4246-aa8e-d44565574859> Data de acesso: 04 ago. 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 6429/2021**: Representação de Projetos de Arquitetura. Rio de Janeiro: ABNT, 2021.

BELIZARIO, Larissa de Almeida; VIEIRA, Thaianne Silva. **Proposta do passo a passo de legalização de uma obra frente aos órgãos competentes.** 2018.

Disponível em:

<https://dspace.doctum.edu.br/bitstream/123456789/1919/1/Constru%C3%A7%C3%A3o%20Civil.pdf> Data de acesso: 03 ago. 2023

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**, de 05 de outubro de 1988. Brasília – DF, 05 de outubro de 1988. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Data de acesso: 15 ago. 2023

BRASIL. **Lei nº116**, de 31 de julho de 2003. Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal, e dá outras providências. Brasília – DF, 31 de julho de 2003.

Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp116.htm#:~:text=LEI%20COMPLEMENTAR%20N%C2%BA%20116%2C%20DE%2031%20DE%20JULHO%20DE%202003&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Imposto%20Sobre,Federal%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%Aancias Data de acesso: 15 ago. 2023

BRASIL. **Lei nº10.257**, de 10 de julho de 2001. Estabelece diretrizes gerais de política urbana e dá outras providências. Brasília – DF, 10 de julho de 2001.

Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Data de acesso: 15 ago. 2023

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo.** Rio de Janeiro: Forense, 2020.

DOS SANTOS, Ronan Soares; FERREIRA, Thais Furtado. **O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM VITÓRIA DA CONQUISTA–BA: UMA ANÁLISE A PARTIR DA TEORIA DOS PÓLOS DE CRESCIMENTO**. 2015. Disponível em: http://www2.uesb.br/eventos/semana_economia/2015/arquivos/15.pdf Data de acesso: 03 ago. 2023

FERREIRA, P. **Desenho de arquitetura**. Rio de Janeiro: Ao Livro Técnico, 2004.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Paulo: Atlas, 2008.

HACK, Érico. **Direito constitucional: conceitos, fundamentos e princípios básicos**. Curitiba: InterSaberes, 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Brasileiro de 2010**. Rio de Janeiro: 2012

_____. **Censo Brasileiro de 2022**. Rio de Janeiro: 2022

KLEIN, Luciana. **O que é Planta Baixa**. 2011. Disponível em: https://issuu.com/cadklein/docs/o_que_planta_baixa Data de acesso: 15 ago. 2023

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos da Metodologia Científica**. São Paulo: Atlas, 2003.

MAZZA, Alexandre. **Manual de Direito Administrativo**. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. São Paulo: Malheiros Editores, 2008.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do Trabalho Científico**. São Paulo: Cortez, 2013.

VILLACA, Flavio Jose Magalhaes. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: **O processo de urbanização no Brasil**. 1999. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/6011965/mod_resource/content/1/FI%203%A1vio%20Villa%20C3%A7a%20-%20Uma%20contribuicao%20para%20a%20historia%20do%20planejamento%20urbano%20no%20Brasil.pdf Data de acesso: 15 ago. 2023

VITÓRIA DA CONQUISTA. **Instrução Normativa SEFIN nº002/2022**, de 29 de dezembro de 2022. Estabelece critérios para cálculo do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN para obtenção do Habite-se. Vitória da Conquista – BA, 29 de dezembro de 2022. Disponível em:

<https://www.pmvc.ba.gov.br/wp-content/uploads/INSTRU%C3%87%C3%83O-NORMATIVA-SEFIN-002.2022.pdf> Data de acesso: 03 out. 2023

_____. **Lei nº1.385**, de 26 de dezembro de 2006. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do município. Vitória da Conquista – BA, 26 de dezembro de 2006. Disponível em:

https://www.pmvc.ba.gov.br/wpcontent/uploads/Lei_1385_06_Plano-Diretor-Urbano1.pdf Data de acesso: 03 out. 2023

_____. **Lei nº1.481**, de 28 de dezembro de 2007. Código de obras do município. Vitória da Conquista – BA, 28 de dezembro de 2007. Disponível em:

<https://www.pmvc.ba.gov.br/wp-content/uploads/NORMAS-E-CONDICOES-PARA-PAVIMENTACAO.pdf> Data de acesso: 03 out. 2023

_____. **Lei nº2.043**, de 26 de junho de 2015. Altera as Leis Municipais nº1.385/2006 e nº1.481/2007. Vitória da Conquista – BA, 28 de dezembro de 2007. Disponível em:

<https://www.pmvc.ba.gov.br/wp-content/uploads/180217.pdf> Data de acesso: 03 out. 2023

ANEXOS

Anexo I – Requerimento para abertura de processos na SEINFRA

	PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA <small>COORDENAÇÃO DE URBANISMO E GERÊNCIA DE ANÁLISE DE PROJETOS</small> <h3 style="margin: 0;">REQUERIMENTO</h3>
REG. Nº _____ / _____	
ATENÇÃO: É OBRIGATÓRIO O PREENCHIMENTO DE TODOS OS CAMPOS DO QUADRO ABAIXO	
N A T U R E Z A	REQUERENTE: CPF/CNPJ:
	ENDEREÇO: Nº COMPLEMENTO:
	BAIRRO: CIDADE:
	TELEFONE: WHATSAPP:
	E-MAIL:
	<small>VEM REQUERER DE V. Sa. QUE DIGNE CONCEDER-LHE:</small>
	ALVARÁ: <input type="checkbox"/> REVALIDAÇÃO <input type="checkbox"/> CANCELAMENTO <input type="checkbox"/> TRANSFERÊNCIA <input type="checkbox"/> 2ª VIA
	<input type="checkbox"/> ALINHAMENTO DE RUA: <input type="checkbox"/> VIABILIDADE DE PROJETO <input type="checkbox"/> HABITE-SE <input type="checkbox"/> 2ª VIA
	CERTIDÃO DE:
	ALVARÁ DE:
HABITE-SE DO ALVARÁ Nº / REG. Nº: /	
I M Ó V E L	RUA/AV Nº BAIRRO
	LOTE: QUADRA LOTEAMENTO
	PONTO DE REFÊNCIA:
T É C N I C O	AUTOR DO PROJETO:
	CREA/CAU TELEFONE:
	E-MAIL: WHATSAPP
	RESPONSÁVEL TÉCNICO
	CREA/CAU TELEFONE:
	E-MAIL: WHATSAPP
	ÁREA DO TERRENO: m ² ÁREA CONSTRUÍDA m ²
	VITÓRIA DA CONQUISTA ____/____/____
	ASSINATURA DA PROPRIETÁRIO (POR EXTENSO)
	USO EXCLUSIVO DA P.M.V.C.
PARECER:	
VITÓRIA DA CONQUISTA ____/____/____	
ASS. AUTORIZADA DA PMVC	

Declaro serem verdadeiras as informações prestadas e assumo total e inteira responsabilidade pelas mesmas, nos termos da legislação em vigor.

Fonte: SEINFRA - Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista – BA, 2023

Anexo II – Requerimento padrão para solicitação do cálculo de ISSQN para Habite-se

REQUERIMENTO DE CÁLCULO DO ISSQN - PROCESSO DE HABITE-SE									
REQUERENTE:									
ENDEREÇO DA OBRA:									
CPF/CNPJ:		ALVARÁ:		TEL:					
1. QUANTO À DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA:									
CÓPIA DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO (OBRIGATÓRIO)									
CÓPIA DO CPF ou CNPJ (OBRIGATÓRIO)									
CÓPIA DA ESCRITURA PÚBLICA ou DOCUMENTO EQUIVALENTE (contrato de compra e venda) (OBRIGATÓRIO)									
Cópia da Planta de Situação (contendo o Quadro de Áreas)									
Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT)									
2. QUANTO À SOLICITAÇÃO DO HABITE-SE:									
HABITE-SE TOTAL					HABITE-SE PARCIAL - Informar a área				
3. QUANTO AO TÉRMINO DA OBRA:									
MENOS DE 5 ANOS					MAIS DE 5 ANOS (Apresentar DAM de IPTU ou Certidão Informativa)				
4. QUANTO ÀS ALTERAÇÕES NA ESTRUTURA ORIGINAL DA OBRA:									
HOUE DEMOLIÇÃO?		Sim		Não		HOUE REFORMA?		Sim	Não
5. QUANTO AOS MATERIAIS APLICADOS: Houve aplicação de material?									
NÃO (autorizo abatimento padrão 30% - art. 125, § 7º, III e IV CTM)					SIM - Informar valor				
NO CASO DE COMPROVAÇÃO		Cópias de notas fiscais de materiais			Planilha de materiais aplicados e incorporados				
Para dedução: (1) Notas fiscais em nome do proprietário do imóvel (2) Com endereço da obra constante do Alvará (3) Material incorporado à obra Planilha deve seguir modelo constante da Instrução Normativa									
6. QUANTO À MÃO-DE-OBRA: Houve registro de mão-de-obra?									
NÃO					SIM - Informar valor				
SE MARCOU SIM APRESENTAR		Comprovante de vínculo empregatício			Comprovante de registro no CNO ou CEI				
		Comprovante de pagamento de salários			Certidão Negativa da Previdência				
		Comprovante de pagamento encargos sociais			Certificado de Regularidade do FGTS				
		Planilha de mão-de-obra com vínculo empregatício							
Para dedução: (1) Registro dos empregados em nome do proprietário do imóvel (2) Os encargos sociais e trabalhistas serão apenas os patronais Planilha deve seguir modelo constante da Instrução Normativa									
7. QUANTO A SERVIÇOS DE TERCEIROS: Houve contratação de serviços de terceiros?									
NÃO					SIM - Informar valor				
SE MARCOU SIM APRESENTAR		Cópia de notas fiscais de terceiros			Cópia de comprovantes de recolhimento do ISSQN				
		Cópia de contratos de prestação de serviço			Cópia de comprovantes de retenção do ISSQN				
		Planilha de serviços prestados por terceiros			Certidão negativa de tributos federais em caso de MEI				
Para dedução: (1) Notas fiscais em nome do proprietário do imóvel (2) Com endereço da obra constante do Alvará (3) ISSQN recolhido ou retido Planilha deve seguir modelo constante da Instrução Normativa									
8. INFORMAR SE EXISTIRAM ESTES SERVIÇOS NA OBRA:									
Serviços de pintura		Serralharia e amação		Instalação de vidros		Acompanhamento de obra			
Serviços elétricos		Aplicação de cerâmica/porcelanato		Serviços de transportes e coleta		Energia solar			
Encanação e esgoto		Gesso		Concretagem		Perfuração de poço artesiano			
Marcenaria e carpintaria		Arquitetura e decoração		Engenharia e cálculo estrutural		Serviços advocatícios			
Serviços contábeis		Medicina do trabalho		Assessoria e consultoria		Outros serviços			
9. TIPO DA OBRA OU EDIFICAÇÃO:									
Edificações residenciais em logradouros públicos				Edificações destinadas a comércio ou prestação de serviço					
Edificações residenciais em condomínios fechados				Edificações destinadas a instituições sem finalidade lucrativa					
Apartamentos residenciais até 5 pavimentos				Shoppings centers e galerias comerciais					
Apartamentos residenciais acima de 5 até 10 pavimentos				Coberturas de qualquer natureza para fins industriais ou comerciais					
Apartamentos residenciais acima de 10 pavimentos				Coberturas de qualquer natureza para fins residenciais ou institucionais					
Edificações populares ou precárias				Galpões ou depósitos					
Edificações destinadas a indústrias				Outras edificações não especificadas anteriormente					
10. CARACTERÍSTICAS DA OBRA OU EDIFICAÇÃO:									

Estrutura da obra (assinalar apenas um)	Alvenaria		Revestimento da fachada (assinalar apenas um)	Sem revestimento	
	Madeira			Emboço	
	Metálica			Reboco	
	Concreto			Cerâmica	
Cobertura da construção (assinalar apenas um)	Palha		Outras instalações (assinalar o que houver)	Madeira	
	Zinco			Pintura	
	Cimento			Mármore	
	Amianto			Revestimento especial	
	Telha de Barro			Piscina	
	Laje			Sauna	
	Metálica			Quadra de esportes	
Paredes da construção (assinalar apenas um)	Sem parede		Estrutura do logradouro (assinalar o que houver)	Academia	
	Taipa			Playground	
	Alvenaria			Salão de jogos	
	Madeira comum			Churrasqueira	
	Madeira nobre			Cinema	
	Concreto			Salão de eventos	
	Blocos			Outras instalações	
	Tijolos comuns			Sem infraestrutura	
	Adobe			Asfalto/Calçamento	
	Sem sanitários			Iluminação pública	
Instalações sanitárias (assinalar apenas um)	Sanitário Externo		Energia elétrica		
	Sanitário Interno		Água encanada		
	Mais de um interno		Esgotamento sanitário		

11. OBSERVAÇÕES:	Conferido pelo FISCO/SEFIN

12. CIÊNCIA E ASSINATURA:

Estou ciente de que, nos casos de ausência ou insuficiência de documentos que comprovem a base de cálculo do ISSQN esta será calculada conforme regras estabelecidas na Instrução Normativa SEFIN nº 002/2022 e que o não recolhimento do imposto (integral ou parceladamente) no prazo legal ou a não apresentação de recurso no prazo de 30 (trinta) dias ensejará na inscrição do débito em Dívida Ativa do município.

Vitória da Conquista, ____ / ____ / ____ Assinatura: _____

O FISCO MUNICIPAL TEM O PRAZO DE 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS PARA RESPONDER ESTE PROCESSO A CONTAR DO SEU RECEBIMENTO

Fonte: Instrução Normativa SEFIN nº 002/2022

Anexo III – Modelo de Planilha de Materiais Incorporados à Obra

Nome do fornecedor	CNPJ	NF	Data	Especificação do material	Valor material
TOTAL					

Fonte: Instrução Normativa SEFIN nº 002/2022

Anexo V – Modelo de Planilha de Prestadores de Serviços

Nome do prestador	CNPJ ou CPF	NF	Data	Tipo	Valor do serviço	ISSQN
TOTAL						

Fonte: Instrução Normativa SEFIN nº 002/2022

APÊNDICE

Questionário - Análise do processo de licenciamento de obras em Vitória da Conquista - BA.

2017135041@ifba.edu.br [Alternar conta](#)



Não compartilhado

* Indica uma pergunta obrigatória

Questionário

Todas as perguntas aqui presentes são obrigatórias para a finalização do questionário.

Qual o seu cargo profissional? *

- Engenheiro(a) civil
- Arquiteto(a)
- Estagiário(a)
- Outro:

Qual o nome da empresa em que você trabalha? *

Sua resposta

Você já teve algum processo de Alvará de Construção ou Habite-se de obras residenciais negado? *

- Sim
- Não



Você considera as taxas envolvidas no processo de licenciamento de obras residenciais razoáveis e justas? *

- Sim
- Não

Caso a resposta anterior tenha sido Sim, quais taxas você não considera razoáveis e justas? *

- Acho as taxas razoáveis e justas
- Taxas de Cartórios
- Taxa de Viabilidade (Análise)
- Taxa de Alvará de Construção
- ISSQN
- Taxa de Habite-se
- Outro:

Você costuma receber todas as orientações dos órgãos competentes durante o processo? *

- Sim
- Não

O site do órgão responsável pelo licenciamento oferece todas as informações necessárias de forma acessível? *

- Sim
- Não



Durante o processo de licenciamento, houve revisões ou alterações no seu projeto original? *

Sim

Não

Algum processo de licenciamento já impactou o cronograma de construção de alguma obra? *

Sim

Não

Você já encontrou dificuldades para cumprir as normas ambientais aplicáveis? Se sim, quais? *

Não

Outro:

Você precisa contratar um profissional ou serviço extra para atender aos critérios do processo de licenciamento? *

Sim

Não

Quais foram as principais dificuldades que você enfrentou durante o licenciamento de obras residenciais no município? *

Sua resposta

Quais sugestões você daria para melhorar o processo de licenciamento de obras * residenciais?

Sua resposta

[Voltar](#)

Enviar

[Limpar formulário](#)

Nunca envie senhas pelo Formulários Google.

Este formulário foi criado em Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Bahia. [Denunciar abuso](#)

Google Formulários

Fonte: Autor