

12. CHECKLIST – LEVANTAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO DE HABITE-SE;

CHECKLIST – LEVANTAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO DE HABITE-SE (REVISÃO: JUNHO/2024)					
ITEM	DOCUMENTO	STATUS			OBSERVAÇÕES
		CONSTA	NÃO CONSTA	DISPENSÁVEL	
01	REQUERIMENTO completo, mediante formulário a ser preenchido preferencialmente via sistema da Prefeitura de São Luís.				
02	DOCUMENTOS PESSOAIS DO REQUERENTE , sendo: a) RG/CPF em caso de Pessoa Física; b) CNPJ em caso de Pessoa Jurídica, por meio de Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, com documento de identificação dos sócios;				
03	Em caso de Representação de Terceiros: a) RG/CPF do Procurador; b) Procuração assinada fisicamente com firma reconhecida ou assinada por meio de certificado digital;				
04	Certidão do REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS – RGI , com data de atualização não superior à <u>30 (trinta) dias</u> , contados da abertura do processo administrativo. OBS: A atualização da RGI poderá ser solicitada a qualquer momento, consoante ao Decreto 93.240/86, que regulamenta a Lei Federal 7.433/85. OBS: Será necessária AUTORIZAÇÃO FORMAL DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL , com firma reconhecida em cartório ou assinada por meio de certificado digital, ou outro documento equivalente, caso o Requerente detenha apenas da posse do imóvel.				
05	Memorial de Incorporação registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente (em caso de condomínio).				
06	Minuta da Convenção de Condomínio (em caso de condomínio).				
07	Declaração assinada por Representante Legal do Condomínio de que nada tem a opor quanto à regularização do referido imóvel, com firma reconhecida em cartório ou assinatura por meio de certificado digital (em caso de condomínio). OBS: Deverá haver a comprovação de que o signatário de fato possui poderes para representar o referido condomínio.				
08	Projeto Arquitetônico (As Built) em formato DWG (AUTO CAD 2022) e em formato PDF contendo assinatura do Responsável Técnico pelo projeto, registrado junto ao CAU ou CREA,				

	<p>georreferenciado com as coordenadas em UTM SIRGAS 2000, além do que segue:</p> <p>a) Plantas de Implantação, de Situação e de Localização, Planta Baixa dos Pavimentos, Cortes, Fachadas e Cobertura;</p> <p>b) Quadro de áreas com ATME, ALML, Recuo Frontal, Recuo Viário, Afastamento Lateral Direita, Afastamento Lateral Esquerda, Afastamento de Fundos, Nº Pavimentos/Gabarito, Vagas de Estacionamento e Área Permeável;</p>				
09	<p>Projeto Executivo de Acessibilidade em formato <i>DWG</i> (AUTO CAD 2022) e em formato <i>PDF</i> contendo assinatura do Responsável Técnico pelo projeto, registrado junto ao CAU ou CREA, contendo as Planta de Implantação, Planta Baixa dos Pavimentos e Cortes, e a Planta de Detalhamentos da Acessibilidade, exceto para os casos de Imóvel residencial unifamiliar.</p> <p>OBS: Em caso de impossibilidade técnica de adequação de quesitos técnicos de acessibilidade, deverá ser apresentada justificativa técnica e/ou laudo técnico a ser analisado pelos setores técnicos competentes da SEMURH.</p>				
10	<p>DECLARAÇÃO devidamente assinada pelos Responsáveis Técnicos pela Elaboração do Projeto e Execução das obras, indicando o atendimento à todas as normas técnicas, inclusive as de acessibilidade, consoante à Recomendação nº 04/2023 – MPE - 15ª PJE – DPD, exceto para os casos de imóvel residencial unifamiliar.</p>				
11	<p>ART/RRT do Responsável Técnico pelo Levanteamento, expedida pelo CREA ou CAU, devendo constar, dentre outras previsões, o Laudo Técnico de Habitabilidade e o Projeto Executivo de Acessibilidade (se aplicável).</p>				
12	<p>Laudo Técnico de Habitabilidade, conforme modelo disponibilizado, assinado por Responsável Técnico competente, atestando a habitabilidade do local e a segurança da estrutura física, elétrica e hidráulica do imóvel. Deverá constar ainda, no referido laudo, dentre outras informações:</p> <p>a) Os quesitos técnicos eventualmente identificados que estão em desacordo com as normas urbanísticas e ambientais aplicáveis;</p> <p>b) Tempo estimado em que já houve a consolidação de tais quesitos, demonstrando a metodologia utilizada para fixação desta estimativa;</p> <p>c) Detalhamento técnico acerca da impossibilidade e inviabilidade técnica de adequações destes quesitos ou; a Proposta de Adequação;</p>				

	OBS: O objetivo é demonstrar, tecnicamente, que tais pendências não trazem prejuízos ao meio ambiente, à comunidade, e nem ao direito de vizinhança e moradia, justificando, assim, a regularização do Habite-se.				
13	COMAER: Autorização expedida pelo Comando da Aeronáutica - COMAER, quando se tratar de empreendimento com interferência no espaço aéreo, podendo afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas; em caso de Heliponto e; em área constante em Zona de Segurança ao Aeroporto – ZSA, conforme indicação do Setor Técnico da SEMURH, em consonância com a ICA 11-408.				
14	DNIT: Autorização expedida pelo DNIT, quando se tratar de empreendimento em faixa de domínio de rodovias federais sob sua circunscrição, conforme indicação do Setor Técnico da SEMURH, em consonância com a Resolução nº 09 de 12 de agosto de 2020.				
15	VIGILÂNCIA SANITÁRIA: Projeto Aprovado e/ou Alvará Sanitário dentro da validade, expedido pela Vigilância Sanitária Municipal ou pela Vigilância Sanitária Estadual, nos seguintes casos: a) Edificações ou Construções que envolvam a fabricação e/ou guarda de alimentos, medicamentos, cosméticos, produtos de higiene, limpeza, águas, dentre outras. b) Edificações ou Construções de cunho médico-hospitalar, odontológico, hemoterápico, farmacêutico, ou que envolva radiação, dentre outros não especificados, na área da SAÚDE. c) Edificações que ponham em risco o meio ambiente/saúde pública. OBS: Em caso de apresentação somente do projeto aprovado pela Vigilância Sanitária, o Requerente fica ciente de que deverá possuir o devido Alvará Sanitário para que seja possível exercer legalmente suas atividades comerciais no imóvel.				
16	Aprovação ou Parecer Favorável por parte do DPHAP (tombamento estadual) ou IPHAN (tombamento federal) para a regularização do habite-se do imóvel nos seguintes casos: a) Área do Centro Histórico ou em Zona de Preservação Histórica – ZPH; b) Bens Tombados. OBS: A referida documentação não será exigida nos casos de Residencial Unifamiliar, exceto se por indicação expressa e justificativa dos Setores Competentes da SEMURH.				
17	CORPO DE BOMBEIROS: Certificado de Aprovação (CA) ou equivalente , autorizando o				

	<p>funcionamento das atividades a serem desenvolvidas no imóvel, regularmente expedida pelo referido Órgão e dentro da validade.</p> <p>OBS: A referida documentação não será exigida nos casos de Residencial Unifamiliar, exceto se por indicação expressa e justificativa dos Setores Competentes da SEMURH.</p>				
18	<p>SEMOSP: Atestado de Execução de Drenagem ou equivalente, nos casos em que foi solicitado o Certificado de Aprovação de Projeto de Drenagem no momento da aprovação do projeto, ou conforme indicação e justificativa dos setores competentes da SEMURH.</p> <p>OBS: A referida documentação não será exigida nos casos de Residencial Unifamiliar, exceto se por indicação expressa e justificativa dos Setores Competentes da SEMURH.</p>				
19	<p>SMTT: Atestado de Conclusão de Obras acompanhada das plantas aprovadas ou equivalente, nos seguintes casos:</p> <p>a) Condomínios Residenciais;</p> <p>b) Edificações não residenciais com área edificada superior a 220 m²;</p> <p>c) Edificações que necessitem de avaliação em todo o sistema viário, conforme indicação do Setor competente da SEMURH;</p> <p>d) Demais casos a serem identificados no momento da vistoria por parte da equipe técnica da SEMURH.</p> <p>OBS: A referida documentação não será exigida nos casos de Residencial Unifamiliar, exceto se por indicação expressa e justificativa dos Setores Competentes da SEMURH.</p>				
20	<p>SEMMAM, SEMA OU IBAMA: Licença de Operação ou equivalente, dentro da validade e regularmente expedida pelo Órgão Ambiental competente, nos casos previstos no ANEXO I da Lei Municipal nº 6324 de 10/07/2018, podendo esta ser substituída por Certidão de Isenção Ambiental ou Dispensa de Licenciamento Ambiental.</p> <p>OBS: Em caso de eventual impasse de cunho ambiental identificado com base no Mapa de Macrozoneamento Ambiental e/ou Zoneamento vigente, os autos serão remetidos ao Órgão Ambiental Competente (SEMMAM) para manifestação acerca da (in) viabilidade prévia ambiental da regularização do habite-se no imóvel antes da expedição do documento oficial respectivo.</p>				
21	<p>EQUATORIAL: Comprovação de que possui ligação regular de energia elétrica com a empresa concessionária, podendo, para tal, apresentar os seguintes documentos:</p>				



	<p>a) Para todos os imóveis e empreendimentos que possuam carga igual ou superior à 75kW, conforme comprovação a ser acostada aos autos pelo Requerente, e/ou condomínios: Termo de Recebimento ou Declaração cientificando que a rede de abastecimento de energia foi executada de acordo com as especificações do projeto apresentado/aprovado na Equatorial.</p> <p>b) Para os demais casos: conta/fatura atualizada.</p>				
22	<p>CAEMA: Comprovação de que possui ligação regular de ÁGUA e ESGOTAMENTO SANITÁRIO, conforme as orientações que seguem:</p> <p>a) Em caso de ligação regular de <u>água</u> e <u>esgotamento sanitário</u> para com a CAEMA, necessária a apresentação de, pelo menos, conta/fatura atualizada ou outro documento equivalente que comprove a ligação regular e funcionamento dos serviços.</p> <p>b) Em caso de utilização de <u>Poço Tubular Profundo</u>, deverá ser apresentada a Outorga de Uso de Água Subterrânea, regularmente expedida pela SEMA e dentro da validade.</p> <p>c) Em caso de utilização de <u>ETE</u>, deverá ser apresentada a Outorga de Lançamento de Efluentes regularmente expedida pela SEMA e dentro da validade, consoante à Resolução CONAMA nº 357.</p> <p>d) Em caso de <u>Fossa Séptica/Sumidouro</u>, deverá ser apresentado Atestado de Conformidade e Regularidade da Fossa Séptica/Sumidouro, devidamente assinado por Responsável Técnico competente, com a devida ART/RRT expedida pelo CREA ou CAU.</p> <p>OBS: Em caso de Recebimento Provisório dos sistemas de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário por parte da CAEMA, o Requerente fica ciente que deverá apresentar o Termo de Recebimento Definitivo no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data constante no Habite-se.</p>				
23	Certificado de Funcionamento e Garantia dos Elevadores (quando for o caso).				
24	Termo de Quitação da Operação Urbana respectiva (quando for o caso);				
25	Indicação do número da inscrição imobiliária do imóvel (IPTU) para fins de lançamento das taxas cabíveis, em caso de deferimento.				
26	Declaração assinada pelo proprietário do imóvel de que o imóvel não possui impedimentos e/ou irregularidades passíveis de obstar a regularização do habite-se do imóvel (ex: notificação, multa ou embargo por parte da				

Blitz Urbana, etc.), e nem se encontra alvo de ação judicial, podendo ser solicitada pela SEMURH, para fins comprobatórios, Certidão Negativa do Tribunal de Justiça em referência ao imóvel, conforme modelo disponibilizado.				
--	--	--	--	--

OBSERVAÇÕES ADICIONAIS:

1 - O presente checklist não é taxativo, momento em que demais documentações poderão ser cobradas pelos setores competentes da SEMURH a qualquer momento, conforme justificativa e necessidade;

2 – Em caso de **Regularização de Habite-se não residencial**, a sua concessão não dispensa o Requerente de possuir as demais documentações e autorizações dos demais Órgãos envolvidos para o regular funcionamento das atividades pretendidas no imóvel, das quais, enfatiza-se:

a) **VIGILÂNCIA SANITÁRIA**: Alvará Sanitário dentro da validade, expedido pela Vigilância Sanitária Municipal ou pela Vigilância Sanitária Estadual.

b) **SEMFAZ**: Alvará de Funcionamento dentro da validade, expedido pela Secretaria Municipal da Fazenda – SEMFAZ, excluídos os casos de dispensa previstos em Lei.

c) **SEMMAM, SEMA ou IBAMA**: Licença de Operação ou equivalente, dentro da validade, regularmente expedida pelo Órgão Ambiental competente, nos casos de atividade comercial prevista no ANEXO I da Lei Municipal nº 6324 de 10/07/2018.

d) **CORPO DE BOMBEIROS**: Certificado de Aprovação (CA) ou equivalente, autorizando o funcionamento das atividades a serem desenvolvidas no imóvel, regularmente expedida pelo referido Órgão e dentro da validade.

3 -Em caso de inobservância das condicionantes previstas no Alvará ou documento oficial respectivo e demais legislações correlatas possibilita com que o Requerente e (s) seu (s) Responsável (is) Técnico (s) incorram em responsabilização civil, criminal e administrativa, além da possibilidade de cassação do referido Alvará, conforme Lei nº 5936 de 23 de dezembro de 2014, que alterou o art. 8º da Lei Delegada 033 de 1976.

4 - O Requerente fica ciente de que deverá possuir sistema regular de água potável, esgotamento sanitário e de energia elétrica em pleno funcionamento no momento da solicitação do “Habite-se”.

5 - Em se tratando da análise do Projeto Executivo de Acessibilidade, a análise da SEMURH ficará adstrita, tão somente, aos quesitos intrinsecamente ligados aos parâmetros urbanísticos previstos na legislação específica da SEMURH (Código de Obras e correlatos). Deste modo, caberá (ão) ao (s) Responsável (is) Técnico (s) da Requerente a observância das demais exigências constantes nas normas técnicas específicas de acessibilidade que não necessariamente interfiram na análise dos parâmetros urbanísticos pela SEMURH, sendo estes responsabilizados por eventuais inobservâncias das referidas normas.

6 - Em caso de eventual impasse de cunho ambiental identificado com base no Mapa de Macrozoneamento Ambiental e/ou Zoneamento vigente, e sendo caso de Licença Corretiva de Instalação ou Licença Única ou equivalente, os autos serão remetidos ao Órgão Ambiental Competente (SEMMAM) para manifestação acerca da (in) viabilidade prévia ambiental das obras/serviços pretendidos no imóvel antes da expedição do alvará respectivo.

7 – O requerente fica ciente de que, caso seja identificada a necessidade de readequação das calçadas do imóvel, este deverá realizá-la no prazo de até 30 (trinta) dias, consoante às normas técnicas de acessibilidade e em observância ao código de obras vigente.

8 – Para a concessão do referido Habite-se as obras deverão estar integralmente concluídas e consolidadas, sem que tenha havido qualquer sorte de auto de notificação, infração ou embargo para com o imóvel.