



## **INSTRUÇÃO NORMATIVA DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E OBRAS PÚBLICAS – SPU Nº 001/2015**

DISPÕE SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO, MANUTENÇÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS PARTICULARES.

**Versão:** 01

**Data de Aprovação:** 04 de abril de 2016.

**Ato de Aprovação:** Decreto Normativo Nº 2560/2016.

**Unidade Responsável:** Secretaria Municipal de Finanças e Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura Urbana

### **CAPÍTULO I**

#### **DA FINALIDADE**

**Art. 1º** A presente Instrução Normativa tem por finalidades disciplinar e normatizar os critérios referentes aos procedimentos básicos de manutenção do Cadastro Imobiliário e procedimentos a serem adotados pela Fiscalização de Obras, com o fundamento no poder de polícia do Município, a ser exercida sobre todas as obras de construção civil e parcelamentos, regulares, irregulares e /ou clandestinos, instalados em solo urbano ou rural, em total observância à legislação vigente.

### **CAPÍTULO II**

#### **DA ABRANGÊNCIA**

**Art. 2º** Abrange as Secretarias Municipais de Finanças e Obras e Infraestrutura Urbana e a Procuradoria Jurídica Municipal do Poder Executivo da Prefeitura Municipal de Venda Nova do Imigrante.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA BASE LEGAL**



**Art. 3º** A presente Instrução Normativa tem como base legal as seguintes legislações:

- a) Constituição Federal
- b) Lei Federal nº 5.172/1966
- c) Lei Federal nº 6766/1979
- d) Lei Municipal nº 513/2001
- e) Lei Municipal nº 070/1990
- f) Lei Municipal nº 557/2002
- g) Lei Municipal nº 99/1991
- h) Lei Estadual nº 7943/2004

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DOS CONCEITOS**

**Art. 4º** A fiscalização é uma atividade técnica exercida para verificar as conformidades das obras e serviços executados com as exigências, normas e especificações aplicáveis. A fiscalização é exercida através de vistorias que envolvem aspectos técnicos e administrativos da execução das obras e serviços.

**Art. 5º** O agente fiscal é o servidor público com investidura no cargo, para exercer o poder de polícia administrativa do Município, verificando se as obras e serviços estão sendo executados de acordo com a legislação e com as normas regulamentadoras vigentes, além de assegurar a observância dos padrões mínimos de habitabilidade, estabilidade, seguranças das edificações, a fim de garantir o interesse público no cumprimento das leis urbanísticas, devendo para isso, aplicar, no âmbito de sua competência, as medidas e sanções de polícia correspondentes.

**Art. 6º** No âmbito desta Instrução Normativa serão adotadas as seguintes definições:

I - NOTIFICAÇÃO: documento que tem como objetivo informar ao responsável pelo serviço/obra ou seu representante legal, sobre a existência de pendências e/ou indícios de irregularidades no objeto de fiscalização, visando regularizar a situação dentro de um prazo estabelecido de cinco (5) dias, conforme Lei Municipal nº 070/1990;

II - EMBARGO: medida emergencial, adotada a partir da constatação de situação que caracterize risco grave e iminente, caracterizada pela paralisação total ou parcial de obra;



III - INTERDIÇÃO: Medida emergencial, adotada a partir da constatação de situação que caracterize risco grave e iminente, caracterizada pela paralisação total ou parcial de obra, estabelecimento, setor de serviço, máquina ou equipamento.

IV - OBRA DE ENGENHARIA: ação de construir, reformar, fabricar, recuperar ou ampliar um bem, na qual seja necessária a utilização de conhecimentos técnicos específicos, envolvendo a participação de profissionais habilitados conforme o disposto na legislação;

V - PROJETO: representação gráfica de uma ideia, agregando conhecimentos técnicos utilizados na engenharia, arquitetura e agronomia, necessária à materialização de uma obra ou instalação;

VI - ALVARÁ DE EXECUÇÃO E LICENÇA DE OBRAS: documento emitido pelo poder público municipal autorizando a construção de uma edificação, conforme projetos previamente aprovados em processo específico;

VII - AUTO DE INFRAÇÃO: documento emitido pelo agente fiscal em decorrência de transgressão do Código de Obras Municipal Lei nº 070/1990, Plano Diretor Urbano – Lei 557/2002, Código de Parcelamento de Solo Lei nº 99/1991 e Lei Federal nº 6766/1979, lavrado em três (3) vias.

VIII - REFORMA: alteração do espaço original ou anteriormente formulado por meio de substituição, acréscimo ou retirada de materiais ou elementos construtivos ou arquitetônicos, na intenção de reformular todo ou parte daquele espaço antes definido.

**Art. 7º** O Cadastro Imobiliário tem por finalidade o registro das propriedades prediais e territoriais urbanas que inclui o conjunto de padrão de informações sobre o imóvel e sobre o contribuinte, tais como: nome completo, documentação pessoal, razão social, bem como outros dados.

## **CAPÍTULO V**

### **DOS PROCEDIMENTOS**

#### **Seção I**

#### **Da Fiscalização**



## **Subseção I**

### **Da Apuração de Denúncias**

**Art. 8º** Apuração de denúncia é o instrumento pela qual a fiscalização de obras, de posse de alguns dados, realiza a verificação in loco com a finalidade da determinação da procedência ou não da narrativa de denúncia.

**Parágrafo único.** São dados obrigatórios para a realização da diligência de apuração de denúncia:

I- endereço, com no mínimo, o nome da rua, numeração de domicílio e bairro;

II- descrição da infração com especificações.

**Art. 9º** Recebida a denúncia, escrita ou verbal, será realizada diligência fiscal in loco para determinar a veracidade do objeto da denúncia.

**Parágrafo único.** Verificada a procedência da denúncia, dar-se-á continuidade na ação fiscal conforme o caso requer, com a notificação, auto de infração ou embargo, no entanto, observada a improcedência da denúncia os autos serão arquivados.

**Art. 10** No caso de dúvida quanto à incidência de infração, deverá o fiscal motivado a realização da ação fiscal, solicitar do órgão competente subsídio para a que aclarada a incerteza da existência ou não da infringência.

## **Subseção II**

### **Da Notificação**

**Art. 11** A notificação é o instrumento que dá ciência ao sujeito passivo da obrigação de fazer ou de deixar de fazer algo em virtude da legislação municipal.

**Art. 12** Verificando-se inobservância a qualquer dispositivo da Lei, o Agente fiscalizador expedirá notificação ao proprietário ou responsável técnico, para correção no prazo de cinco (5) dias, contados da data de recebimento da notificação.

**Parágrafo único.** Na notificação deverá estar contido o tipo de irregularidade apurada, e o artigo infringido.

**Art. 13** Caso haja recusa do sujeito passivo da obrigação quanto ao recebimento, a notificação será realizada e enviada via Correios com Aviso de Recebimento (AR).



**Parágrafo único** Sem êxito, a notificação por AR, deverá esta ser realizada por meio de Edital publicado no Diário Oficial dos Municípios ou jornal de grande circulação.

**Art. 14** O não cumprimento da notificação no prazo determinado dará margens á aplicação de auto de infração, multas e outras cominações previstas nesta lei.

### **Subseção III**

#### **DO AUTO DE INFRAÇÃO**

**Art. 15** Auto de infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição da ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringido os dispositivos desta Lei complementar.

**§ 1º** Dará motivo à lavratura do auto de infração qualquer violação às normas prescritas neste Código.

**§ 2º** São autoridades para lavrar o auto da infração e arbitrar multas, os fiscais ou outros funcionários da Prefeitura Municipal a quem tenha sido delegada essa atribuição.

**§3º** O auto de infração poderá ser lavrado independentemente de notificação.

**Art. 16** O auto de infração será feito em 3 (três) vias e formulário destacável. No talonário ficará a cópia da autuação com o “ciente” do autuado.

**Art. 17** A autuação poderá ser feita pessoalmente, por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital.

**§ 1º** A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator não impedirá a tramitação normal do processo.

### **Subseção IV**

#### **Do Embargo ou Interdição**

**Art. 18** O embargo é o instrumento pela qual a Administração determina a paralisação da construção, medida emergencial, adotada a partir da constatação de situação que caracterize risco grave e iminente, ou em desacordo com a legislação, caracterizada pela paralisação total ou parcial de obra;



**Parágrafo único.** o embargo se dará por meio de notificação ou auto de infração.

**Art. 19** Obras em andamento sejam elas de reparos, reconstrução, construção ou reforma, serão embargadas sem prejuízo das multas e outras sanções quando:

I- Estiverem sendo executadas sem o alvará de licenciamento nos casos em que for necessário;

II- For desrespeitado o respectivo projeto em qualquer de seus elementos essenciais;

III- Não forem observadas as condições de alinhamento ou nivelamento, Fornecidas pelo setor competente;

IV- Estiverem sendo executadas sem a responsabilidade de profissional habilitado matriculado na Prefeitura, quando for o caso;

V- O profissional responsável sofrer suspensão ou cassação de sua carteira pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA e Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU;

VI- Estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute.

**Art. 20** Um prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado em qualquer tempo, com impedimento de suas ocupações, quando oferecer iminente perigo de caráter público.

**Art. 21** A interdição será imposta por escrito, após vistoria efetuada pelo órgão competente.

**Art. 22** Cumpridas as exigências da legislação municipal que deram causa ao embargo, após vistoria dos agentes fiscais, ficará o proprietário autorizado a dar continuidade à obra.

**Art. 23** O Não atendimento à interdição e não protocolado recurso ou o mesmo sendo indeferido, o Município tomará as providências cabíveis.

### **Subseção V**

#### **DA DEMOLIÇÃO**

**Art. 24** A demolição total ou parcial do prédio ou dependência será imposta nos seguintes casos:

I- Quando a obra for clandestina, executada sem alvará de licença ou aprovação do projeto e licenciamento da construção;

II- Quando executada sem observância de alinhamento ou nivelamento fornecida ou com desrespeito ao projeto aprovado;



III- Quando julgada com risco iminente de caráter público, e o proprietário não quiser tomar as providências que a Prefeitura ou profissional competente determinar para a sua segurança.

**Art. 25** A demolição não será imposta, se o proprietário apresentar à Prefeitura projeto arquitetônico da construção atendendo a todos os requisitos da legislação em vigor.

### **Subseção VI**

#### **DAS MULTAS**

**Art.26** As multas serão aplicadas ao proprietário do imóvel e ao responsável técnico pela obra, quando:

I- o projeto apresentado estiver em evidente desacordo com o local, ou forem falseadas cotas e indicações do projeto ou qualquer elemento do processo;

II- as obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado e licenciado;

III- a obra for iniciada sem projeto aprovado ou sem licença;

IV- o prédio for ocupado sem que a Prefeitura tenha fornecido o respectivo “habite – se”.

V- decorridos, 30 (trinta) dias da conclusão da obra, não for solicitada vistoria;

VI- não for obedecido o embargo imposto pela autoridade competente;

VII- vencido o prazo de licenciamento, prosseguir a obra sem a necessária prorrogação do prazo.

**Parágrafo único.** O pagamento da multa não exime o infrator da correção das irregularidades constatadas.

**Art.27** O infrator terá prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de autuação para legalizar a obra ou sua modificação, sob pena de ser considerado reincidente.

**Parágrafo único.** As reincidências terão valor da multa multiplicada progressivamente de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.

**Art. 28** A multa será imposta pelo setor competente à vista do auto de infração, lavrado pela autoridade competente que, registrará a falta verificada, e calculará o valor da mesma.

## **SEÇÃO II**



## DOS RECURSOS

**Art.29** Das notificações aplicadas, o notificado, terá o prazo de cinco (5) dias úteis para interpor recurso.

**Art.30** Das penalidades impostas, o autuado, terá prazo de oito (8) dias úteis, para interpor recurso.

§ 1º A entrada de recurso, obrigatoriamente via protocolo geral, feita fora do prazo previsto, será indeferida sob qualquer alegação.

§ 2º Julgada procedente a defesa tornar-se-á nula a ação fiscal.

§ 3º Julgada improcedente a defesa, fica mantida a ação fiscal, inclusive a multa.

**Art.31** O recurso será apresentado por escrito, ao setor competente, pelo autuado ou seu representante legalmente constituído, dentro do prazo estipulado, acompanhado das razões e provas que as instruem.

§ 1º O setor competente julgará o recurso no prazo de cinco (5) dias úteis.

§ 2º O setor de fiscalização, preferencialmente o fiscal responsável pela autuação, é obrigado a emitir parecer no processo de defesa, justificando a ação fiscal punitiva.

§ 3º Cabe ao Secretário da pasta ou responsável pelo setor, através do embasamento legal, o deferimento ou indeferimento do recurso.

§ 4º Julgado o recurso, o setor competente, comunicará a decisão ao autuado no prazo de três (3) dias, através de ofício ou por edital.

**Art.32** A defesa far-se-á por petição, instruída com os seguintes documentos:

- I- requerimento contendo os dados do requerente e justificava;
- II- cópias dos documentos pessoais;
- III- cópia do título de propriedade do imóvel, quando for o caso;
- IV- cópias dos documentos da pessoa jurídica, quando for o caso;
- V- cópia do auto de infração ou multa;
- VI- cópia da procuração autenticada, quando for o caso;
- VII- demais documentos que comprovem o não cometimento da infração.

**Art.33** A apresentação do recurso não suspende as sanções impostas até seu julgamento.



**Art.34** Da decisão do setor competente cabe interposição de recursos ao Prefeito Municipal, no prazo de três (3) dias contados do recebimento da correspondência mencionada no Parágrafo 4º do artigo anterior.

**§ 1º** Nenhum recurso ao Prefeito Municipal, no qual já tenha sido estabelecidas multas, será recebido sem o comprovante de haver o recorrente depositado na Tesouraria Municipal, o valor da multa aplicada.

**§ 2º** Provido o recurso interposto, restituir-se-á ao recorrente a importância depositada.

### **SEÇÃO III**

#### **Da manutenção do Cadastro Imobiliário**

**Art.35** Todos os imóveis edificados ou não, situados nas áreas urbanas, urbanizáveis ou de expansão urbana do Município em qualquer situação e que incide o lançamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, deverão ser atualizados no Cadastro Fiscal Imobiliário pelo Órgão competente, conforme Lei Municipal nº 513/2001 – Código Tributário Municipal.

**Art.36** O Cadastro de Contribuintes do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano será de responsabilidade da Gerência de Administração de Tributos da Secretaria Municipal da Fazenda, que manterá um Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI para cada unidade imobiliária, contendo todos os dados e características fiscais do imóvel necessário ao cálculo e apuração dos Tributos.

**Art. 37** A manutenção do cadastro Imobiliário será feito por meio de processos requeridos pela parte à Secretaria competente em aprovação de projetos, emissão de licença de construção, habite-se, aceitação de obras e certidão detalhada do imóvel e que tem a responsabilidade de comunicar esses processos ao Cadastro Imobiliário.

**Art.38** De Ofício, quando o Município realiza dos imóveis por meio de cadastrador.

**Art.39** Além da manutenção do Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI, contendo todos os dados do imóvel, serão atualizados os dados cadastrais do proprietário do imóvel, que deverá apresentar cópia do documento do imóvel para fins de prova.

**Art.40** Sempre que houver necessidade e a Prefeitura não dispor de mão-de-obra especializada e de equipamentos adequados, está poderá contratar empresas especializadas para realizar o recadastramento imobiliário.



## CAPÍTULO VII

### DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

**Art.42** Outras recomendações não mencionadas nesta Instrução Normativa deverão ser observadas pela legislação municipal vigente.

**Art.43** Os esclarecimentos adicionais a respeito desta instrução poderão ser obtidos junto à Controladoria Interna que, por sua vez, através de procedimentos internos de checagem (visitas de rotinas) ou de auditoria interna, aferirá a fiel observância de seus dispositivos.

**Art.44** Esta Instrução Normativa entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Venda Nova do Imigrante, ES, 04 de abril de 2016.

DALTON PERIM  
Prefeito Municipal

HELEN DOLORES DELPUPO MOYSES  
Controladora Pública Interna