
INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 002/2019, de 21 de janeiro de 2021.

“Estabelece procedimentos para a fiscalização de obras e concessão do Habite-se.”

O Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, em conjunto com o Diretor de Fiscalização de Obras (DEFO) e a Diretora do Departamento de Análise de Projetos (DEAP), no uso de suas atribuições,

Considerando a Lei Orgânica do Município de Balneário Camboriú, em seu Artigo 82, inciso II, que diz: “Além das atribuições fixadas em lei, compete aos Secretários, Diretores e chefes: II - expedir instruções para a boa execução das leis, decretos e regulamentos”;

Considerando a Lei Municipal n.º 2.798, de 29 de fevereiro de 2.008, no seu Anexo “C” - Atribuições dos cargos criados de provimento em comissão da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, constantes do Anexo I da Lei 1.068, de 01 de julho de 1991, no qual indica a atribuição do Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, dentre outras: “6) Exercer a coordenação e supervisão dos sistemas de departamento, na esfera de suas atribuições”;

Considerando a Lei Municipal n.º 1.069, de 09 de julho de 1991, que “Dispõe sobre o Estatuto e o Plano de Carreira dos Funcionários Públicos Civis da Administração Direta, Fundacional e Autárquica do Município de Balneário Camboriú, e dá outras providências.”, em seu Artigo 195, incisos I, II, III e V, no qual indica que “São deveres do funcionário: Preservar os princípios, ideais e fins do serviço público; Executar as atribuições inerentes ao cargo; Promover a exatidão Administrativa; Manter espírito de cooperação, solidariedade, urbanidade e discrição”;

Considerando a previsão contida no Código Civil Brasileiro (Lei n.º 10.406/ 2002), no seu art. 500, quanto a tolerância de medidas na venda de bens imóveis;

Considerando a existência de normativas específicas em outras unidades da federação, quanto a liberalidade do aceite de divergências de medidas na execução de uma obra;

Considerando a necessidade de estabelecer diretrizes para orientar a fiscalização de obras (DEFO) e para a concessão do Habite-se (DEAP), a fim de observar os princípios jurídicos da eficiência, da supremacia do interesse público, da razoabilidade e da proporcionalidade;

RESOLVE:

Art. 1º Na realização da fiscalização de obras, pelo Departamento de Fiscalização de Obra (DEFO), e na vistoria e emissão do Habite-se, pelo Departamento de Análise de Projetos (DEAP), são aceitas pequenas alterações, que não descaracterizam o projeto aprovado, e que não impliquem em divergência superior a até 5% (cinco por cento), nas medidas lineares horizontais e verticais, e nas áreas, constatadas entre o projeto aprovado e a obra, observadas as seguintes condições:

I - a área da edificação não exceda a 1,00 m² (um metro quadrado) por pavimento, constante do projeto arquitetônico aprovado e do Alvará de Licença para Construção expedido;

II - a edificação não extrapole o limite da projeção sobre o passeio público;

III - a edificação não avance mais do que 2% (dois por cento) sobre os afastamentos obrigatórios;

IV - as medidas horizontais, e as respectivas áreas, no embasamento da edificação não ultrapassem a 2% (dois por cento), constatadas entre o projeto aprovado e a obra, para as confrontações laterais e de fundos;

V - a divergência entre a altura da edificação constante no projeto aprovado e aquela verificada em obra que não ultrapasse a:

a) 50 cm (cinquenta centímetros) para edificações com altura aprovada de até 25,00 m (vinte e cinco metros);

b) 2%, limitado a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), para edificações com altura aprovada acima de 25,00 m (vinte e cinco metros).

Art. 2º No exercício de fiscalização, tanto do DEFO quanto do DEAP, para o projeto arquitetônico aprovado no sistema convencional de análise de projeto, a verificação dos ambientes internos da edificação fica dispensada, uma vez que, a Lei Municipal n.º 4.060/2017, estabelece que as responsabilidades do Poder Executivo Municipal se atem aos parâmetros urbanísticos macro.

Parágrafo único. A dispensa de verificação dos ambientes internos não exclui a necessidade de verificação do número de unidades autônomas, incluídas aí as unidades residenciais, as unidades não residenciais, e as vagas para veículos, as quais deverão observar o projeto aprovado.

Art. 3º Na vistoria para a expedição do Habite-se da edificação que possua mais de uma unidade autônoma comercial fica dispensada a exigência de substituição de projeto, a fim de demonstrar o número exato entre as unidades autônomas aprovadas e efetivamente executadas, desde que:

I – o proprietário da edificação apresente declaração na qual conste a ciência da inconformidade entre o projeto arquitetônico aprovado e o executado, solicitando a emissão do Habite-se em conformidade com o projeto aprovado;

II – o responsável técnico pela execução da obra apresente declaração atestando as condições de segurança, estabilidade e habitabilidade da área comercial executada em desacordo com o projeto aprovado; e

III – A instalação hidrossanitária, e o acesso, de cada unidade autônoma executada esteja em conformidade com o projeto arquitetônico e com o projeto hidrossanitário aprovado.

Parágrafo único. Havendo restrição urbanística para a área mínima e máxima da área de cada unidade autônoma comercial, estas deverão ser objeto de conferência, e condição *sine qua non* para a expedição do Habite-se.

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

Diretor do Departamento de Fiscalização de Obras
Geovam Fidelis Maciel

Diretora do Departamento de Análise de Projetos
Adeltraut Zoschke Schappo

Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária
Carlos Humberto Metzner Silva