

PROGRAMA DE
CAPACITAÇÃO
SEMADUR

Qualificar para
otimizar os processos

**TERMO DE REFERÊNCIA PARA A
EMIÇÃO DA CARTA DE HABITE-SE
DECLARATÓRIA**

Data: 27/11/2024

Horário: 13h30 às 16h30

Local: CEA Polonês

R. Corveta, 141 - Carandá Bosque.

Público: Arquitetos e Engenheiros.



Habite-se Auto declaratório

O Habite-se Declaratório é uma modalidade inovadora de certificação de habitabilidade que está sendo adotada por diversas prefeituras no Brasil. Este procedimento simplifica o processo de obtenção do Habite-se, permitindo que proprietários e profissionais responsáveis declarem a conformidade da edificação com as normas urbanísticas e ambientais vigentes. A fiscalização, neste caso, ocorre posteriormente à emissão do documento.

Habite-se Declaratório em Campo Grande

DECRETO n. 16.082, de 12 de novembro de 2024:

Institui o “Habite-se declaratório” em Campo Grande

O decreto 16.082/2024 representa uma mudança significativa na forma como as prefeituras lidam com a certificação de habitabilidade. Embora simplifique o processo, mantém rigorosos padrões de conformidade e segurança, com penalidades previstas para declarações falsas ou omissões de informações relevantes.



Aplicabilidade do Habite-se Declaratório no decreto 16.082/2024

UNIRRESIDENCIAIS

MULTIRESIDENCIAIS ATÉ 5 UNIDADES

Documentos obrigatórios para a emissão fo habite-se declaratório:

EDIFICAÇÕES COM ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

- TERMO DE REFERÊNCIA PARA A EMISSÃO DO HABITE-SE DECLARATÓRIO
- DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO DE OBRA E ATESTADO DE PRÉ-ANÁLISE
- LAUDO TÉCNICO FOTOGRAFICO E MEMORIAL DESCRITIVO DAS INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EDIFICAÇÃO

EDIFICAÇÕES SEM ALVARÁ - REGULARIZAÇÃO (HABITE-SE LEGAL/ANISTIA)

- TERMO DE REFERÊNCIA PARA A EMISSÃO DO HABITE-SE DECLARATÓRIO
- ATESTADO DE CONFORMIDADE URBANÍSTICA E ATESTADO DE PRÉ-ANÁLISE
- CADASTRO IMOBILIÁRIO DA EDIFICAÇÃO ATUALIZADO, COM VALIDADE DE ATÉ 90 DIAS

FLUXO DOS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO - HABITE-SE LEGAL/ ANISTIA

1

Encaminhamento

Processos não vistoriados enviados ao cadastro imobiliário.

2

Atualização

Novo BIC com a área que terá o habite-se será entregue na remessa junto com o modelo dos documentos exigidos no decreto

3

Aprovação

Profissional fará a conferência da edificação, assina o atestado de conformidade urbanística, projeto é aprovado.

4

Contrapartida Financeira

Se necessário, termo de compromisso será elaborado e a aprovação só dará após a assinatura do termo de compromisso

5

Entrega das vias do projeto impressas e emissão da carta de habite-se

Após a comprovação da quitação do termo de compromisso, o Habite-se emitido em até 3 dias.

6

Finalização

Taxas lançadas e documento entregue pela SEFIN.

FLUXO DOS PROCESSOS COM ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO EMITIDOS

1

Conferência Inicial

Verificar obra e projeto (se for alvará imediato) com termo de referência.

2

Documentação Técnica

Elaborar laudo fotográfico e memorial descritivo cadastral.

3

Declaração e Atestado

Elaborar declaração de conclusão e pré-análise.

4

Envio de Documentos

Remeter ao e-mail habitesse@semadur.campogrande.ms.gov.br.

5

Análise e Emissão

Auditor avalia e o habite-se é emitido em até em 3 dias úteis.

6

Atualização Cadastral

Processo segue para cadastro e emissão da RAFI.

7

Finalização

SEFIN lança taxas e entrega carta de habite-se.

FLUXO DOS PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO - HABITE-SE LEGAL/ ANISTIA

1

Conferência Inicial

Verificar se a edificação possui área regular e análise com o devido termo de referência.

2

Atestado de pré análise e juntada de documentos

Elaborar atestado de pré-análise e reunir documentos solicitados

3

Envio de Documentos

Abertura do processo no sistema de aprovação digital e Triagem dos documentos

4

Triagem dos documentos e atualização cadastral

Encaminhamento para o setor de cadastro imobiliário

5

Atualização, envio dos documentos e análise

Novo BIC com a área que terá o habite-se será entregue na remessa junto com o modelo dos documentos exigidos no decreto

6

Contrapartida financeira e aprovação do processo

Se necessário, termo de compromisso será elaborado e a aprovação só dará após a assinatura do termo de compromisso

7

Entrega das vias do projeto e emissão da carta de habite-se

Após a comprovação da quitação do termo de compromisso, a carta de habite-se é emitida

8

Finalização

Atualização cadastral e SEFIN lança taxas para a entrega carta de habite-se.

FLUXO DOS PROCESSOS COM ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO EMITIDOS

1

Conferência Inicial

Verificar obra com o devido termo de referência.

2

Atestado de pré análise e juntada de documentos

Elaborar atestado de pré-análise e reunir documentos solicitados

3

Envio de Documentos

Remeter ao e-mail habitesse@semadur.campogrande.ms.gov.br.

4

Triagem dos documentos enviados

Se os documentos estiverem ok, será encaminhado para vistoria

5

Análise e Emissão

Auditor avalia e o habite-se é emitido em até em 3 dias úteis.

6

Finalização

Atualização cadastral e SEFIN lança taxas para a entrega carta de habite-se.



FISCALIZAÇÃO E RESPONSABILIDADES



FISCALIZAÇÃO

Os empreendimentos estão sujeitos à vistoria a qualquer momento, mesmo após a emissão do Habite-se Declaratório. O proprietário deve permitir o acesso ao imóvel pelos auditores fiscais da SEMADUR.

PENALIDADES

Em caso de divergências entre o projeto licenciado e a obra executada, ou declarações falsas, o Habite-se Declaratório pode ser anulado. Isso pode resultar em penalidades administrativas, cíveis e penais, além da necessidade de adequação ou demolição da edificação.

RESPONSABILIDADES

O proprietário e o responsável técnico não estão isentos de responsabilidades civis, criminais e administrativas por eventuais irregularidades. Declarações falsas ou omissões podem levar à notificação dos conselhos profissionais (CREA e CAU) para apuração.



Início

Institucional

Mapoteca

SIMGEO

SISGRAN

Denúncias

Fale Conosco



Buscar na secretaria...



PAINEL PÚBLICO ARBORIZAÇÃO



Gestão Ambiental

- Licenciamento Ambiental
- Arborização e Áreas Protegidas
- Resíduos Sólidos
- Projetos e Programas
- EIA-RIMA
- Mais Serviços

Gestão Urbana

- Sistema de Aprovação
- Consulta de Processos - Proprietário
- Mapoteca
- Conformidade Viabilidade
- Escala de CAT
- Mais Serviços

Gestão Imobiliária

- Certidão de Edificação
- Requerimento de Reavaliação de ITBI
- Termos de Referência
- Retificação de Registro Imobiliário

MANUAIS

- Manual de Anistia para Edificações
- Manual para Solicitar Carta de Habite-se
- Orientações Para Abertura de Processos e Aprovação

Documentos Relacionados

- Regularização - Anistia
- Regularização - Habite-se Legal
- Construção - Habite-se
- COLORIDO PMCG
- Checklist de Acessibilidade Anistia
- Prancha Anistia LC nº 476/2023
- Requerimento Anistia e Atestado
- Requerimento Contrapartida Financeira
- Requerimento Processos de Construção
- Requerimento Nova Vistoria de Anistia

Mais Acessados

- Sistema de Aprovação - Alvará e Habite-se
- Consulta de Processos - Proprietário
- Legislação
- Índice de Relevância Ambiental
- Termos de Referência
- Sites úteis

Alvarás - G LU Habite-se - GFUR Posturas - GFCP

- Documentos Modelo - Manuais
- Relatórios de Acessibilidade
- Cercas Energizadas
- Canais de Atendimento



Consulta de Processos - Proprietário

Documentos Modelo - Manuais

Relatórios de Acessibilidade

Cercas Energizadas

TERMO DE REFERÊNCIA PARA HABITE-SE DECLARATÓRIO

- Originalmente utilizado em processos licitatórios;
- Na SEMADUR, o TR Estabelecerá as diretrizes e condições necessárias para o procedimento bem-sucedido de vários serviços como emissões de alvará, aprovação de projetos cartográficos e emissão da carta de habite-se

Clareza e Objetividade

Para o habite-se, o Termo de Referência define com precisão os documentos e exigências que devem estar em conformidade na edificação para a emissão da carta de habite-se. projeto.

Eficiência e Economia

Ao estabelecer parâmetros claros desde o início, o Termo de Referência ajuda a evitar retrabalhos, atrasos e custos adicionais. Isso resulta em processos mais eficientes, economizando tempo e recursos financeiros para todos os envolvidos no projeto de construção e regularização.

Padronização dos processos

Redução de riscos legais e financeiros ao seguir as diretrizes estabelecidas

Facilidade na auto-análise do profissional

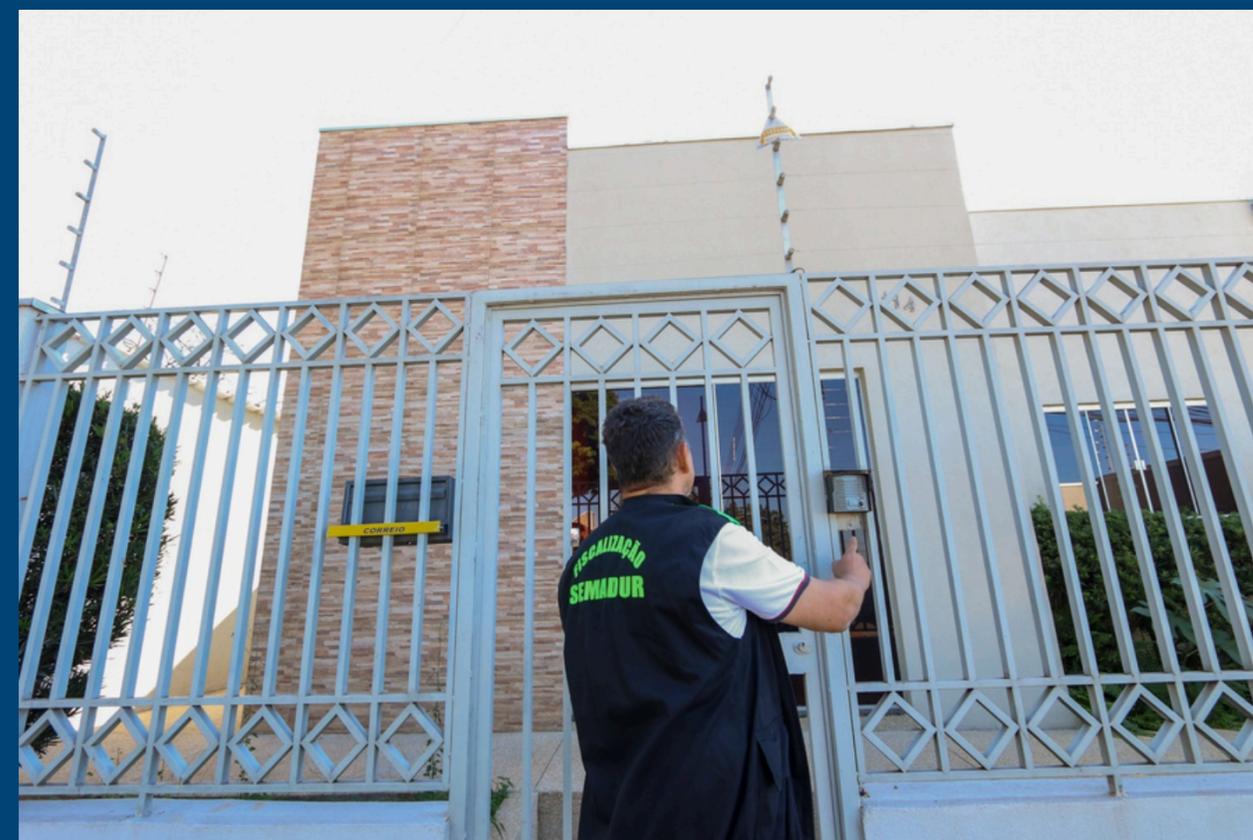
Permite um acompanhamento mais eficaz do progresso da obra e sua conformidade com as normas

Melhora a Comunicação e transparência

Promove um entendimento comum entre profissionais, auditores e órgãos reguladores

Agilidade nos Processos

Acelera a aprovação e obtenção do habite-se ao atender prontamente aos requisitos da SEMADUR



TERMO DE REFERÊNCIA PARA A EMISSÃO DO HABITE-SE DECLARATÓRIO PARA EMPREENDIMENTOS CONTEMPLADOS PELA LEI DE ANISTIA - L.C. 476/2023

TERMO DE REFERÊNCIA TRHDA

■ MÓDULO A

ANÁLISE QUANTO AS CONDICIONANTES PREVISTAS EM DECRETO;

■ MÓDULO B

ANÁLISE QUANTO AS CONFORMIDADES URBANÍSTICAS NÃO CONTEMPLADOS PELA LEI DE ANISTIA;

■ MÓDULO C

ANÁLISE QUANTO AOS DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS NA ABERTURA DO PROCESSO

■ MÓDULO D

ANÁLISE DO EMPREENDIMENTO NO IMÓVEL, QUANTO ÀS DESCONFORMIDADES NÃO CONTEMPLADAS PELA LEI DE ANISTIA

■ MÓDULO E

ANÁLISE QUANTO A CALÇADA DO IMÓVEL

■ MÓDULO F

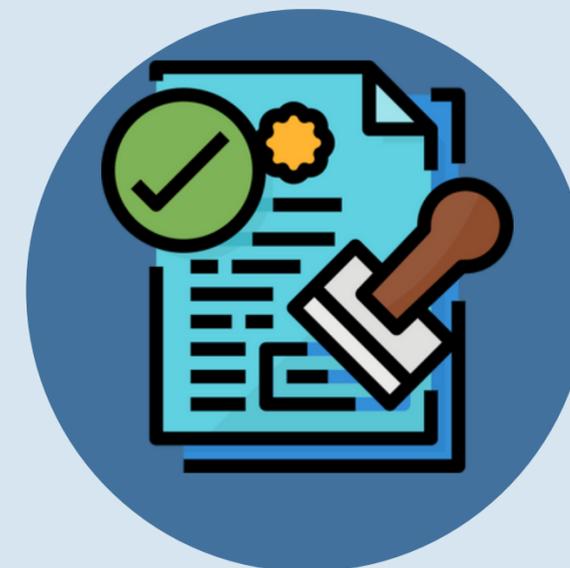
ANÁLISE QUANTO AOS COMPLEMENTOS DA CALÇADA

■ MÓDULO G

DOCUMENTAÇÃO A SER ENTREGUE

■ MÓDULO H

CONCLUSÃO DA ANÁLISE E PREENCHIMENTO DO ATESTADO DE CONFORMIDADE URBANÍSTICA TRHDA



ATESTADO DE CONFORMIDADE URBANÍSTICA E ATESTADO DE PRÉ-ANÁLISE TRHDA
DECRETO N. 16.082/2024



ORIENTAÇÕES SOBRE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA REGULARIZAÇÕES

TERMO DE REFERÊNCIA PARA A EMISSÃO DO HABITE-SE DECLARATÓRIO PARA EMPREENDIMENTOS COM ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO TERMO DE REFERÊNCIA TRHDC

MÓDULO A

ANÁLISE QUANTO A CONFORMIDADE URBANÍSTICA DO EMPREENDIMENTO APROVADO - ALVARÁ IMEDIATO (AI)

MÓDULO B

ANÁLISE QUANTO AOS DOCUMENTOS APRESENTADOS NA ABERTURA DO PROCESSO- ALVARÁ IMEDIATO (AI)

MÓDULO C

ANÁLISE QUANTO AO PROJETO APRESENTADO NA ABERTURA DO PROCESSO - ALVARÁ IMEDIATO (AI)

MÓDULO D

ANÁLISE QUANTO AS ÁREAS APROVADAS NA ABERTURA DO PROCESSO - ALVARÁ IMEDIATO (AI)

MÓDULO E

ANÁLISE QUANTO AS CONFORMIDADES URBANÍSTICAS NA EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

MÓDULO F

ANÁLISE QUANTO A CALÇADA DO IMÓVEL

MÓDULO G

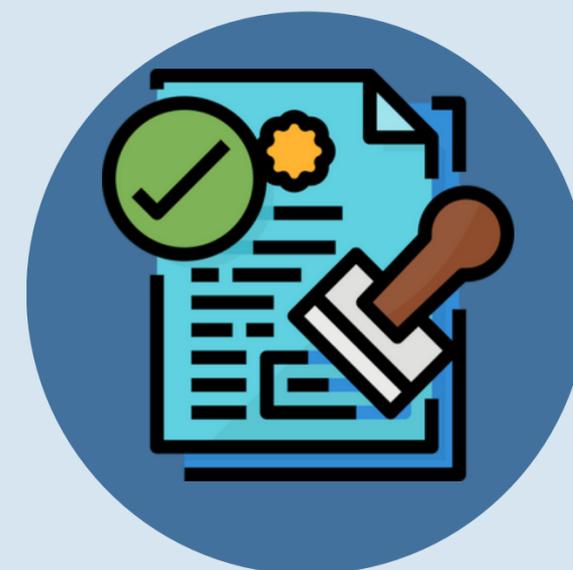
ANÁLISE QUANTO AOS COMPLEMENTOS DA CALÇADA

MÓDULO H

DOCUMENTAÇÃO A SER ENTREGUE PARA SOLICITAR A EMISSÃO DA CARTA DE HABITE-SE

MÓDULO I

CONCLUSÃO DA ANÁLISE E PREENCHIMENTO DO ATESTADO DE CONFORMIDADE URBANÍSTICA TRHDC



DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO DE
OBRA E ATESTADO DE PRÉ-ANÁLISE
TRHDC



LAUDO TÉCNICO FOTOGRAFICO E
MEMORIAL DESCRITIVO DAS
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA
EDIFICAÇÃO

DOCUMENTOS QUE COMEÇARÃO A SER EXIGIDOS A PARTIR DE 12/12

- **Cópia do Certificado de Destinação de resíduos emitido pelo site <https://campogrande.coletas.online/>**
- **Se o empreendimento necessitar, certificado de vistoria do corpo de bombeiros;**
- **Declaração de conclusão de obra e atestado de PRÉ-ANÁLISE TRHDC com memorial descritivo das informações cadastrais da edificação; Laudo técnico fotográfico e**
- **Atestado de conformidade urbanística e atestado de PRÉ-ANÁLISE TRHDA**
- **Documento “as built” contendo o perímetro completo da edificação em formato .dwg. O desenho deve apresentar, de forma clara, a delimitação do perímetro das unidades de avaliação aprovadas (Ex: corpo principal, varanda), devidamente definidos de acordo com o projeto aprovado no alvará de construção E acréscimos, se houver.**



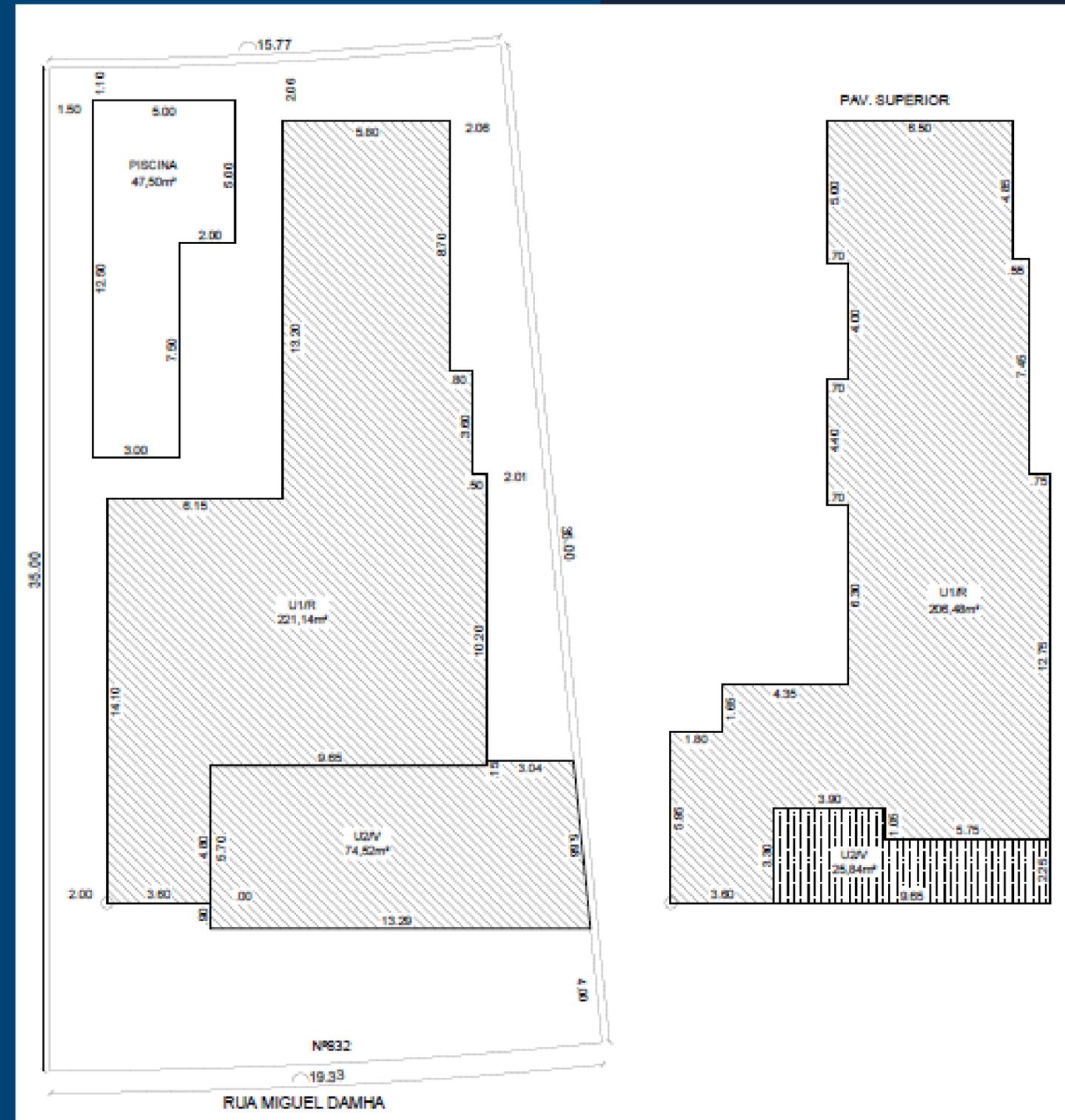
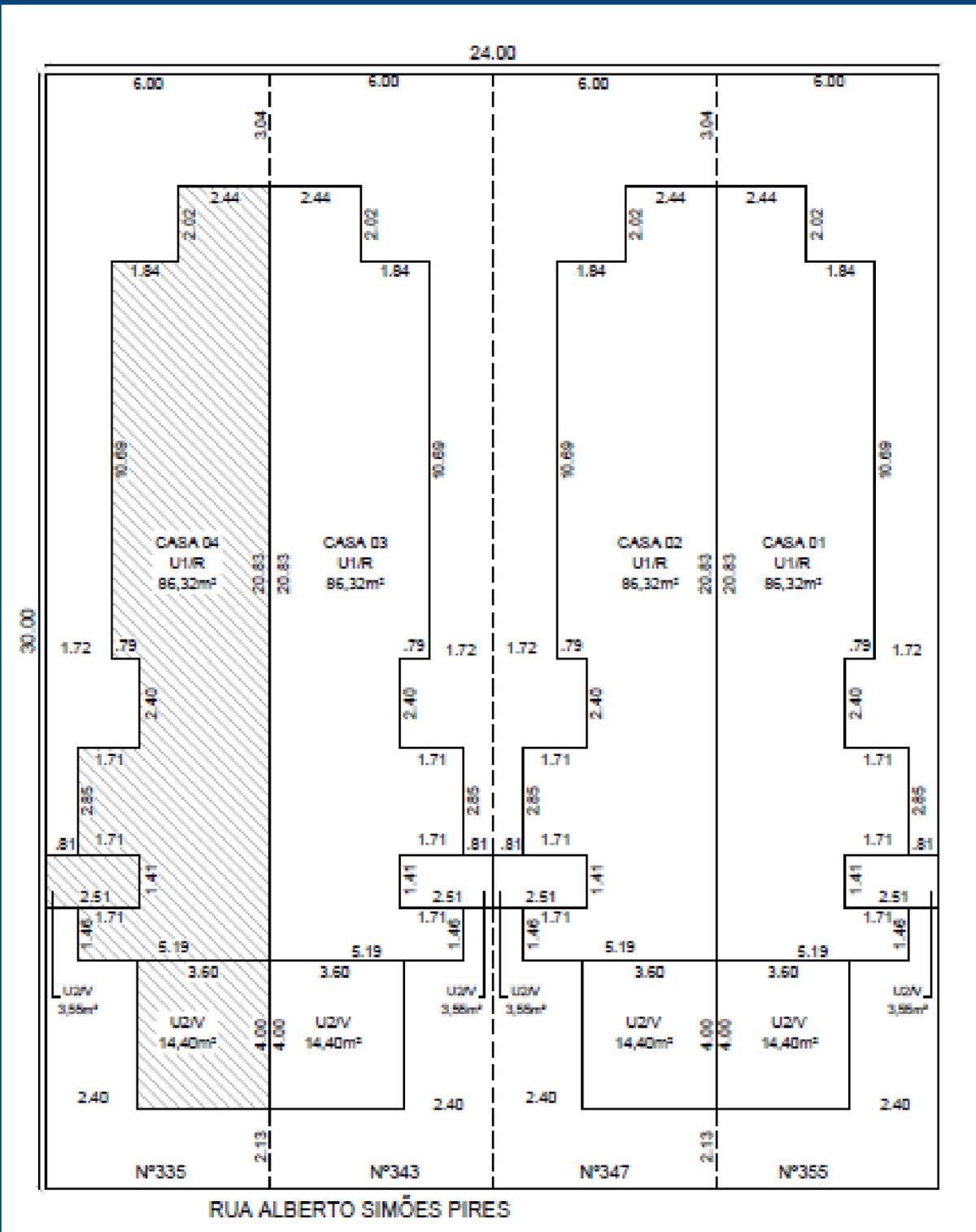
COLETAS ONLINE



CÁLCULO CONTRAPARTIDA
FINANCEIRA

DOCUMENTOS QUE COMEÇARÃO A SER EXIGIDOS A PARTIR DE 12/12

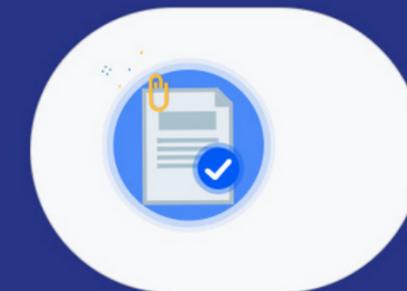
- “AS BUILT”



Principais dúvidas quanto à emissão do habite-se

- Quando o Habite-se Declaratório começará a valer?
- Se o imóvel for vendido, e uma infração for detectada pelo fiscal após a emissão do Habite-se Declaratório, o novo proprietário será responsabilizado? Quais são as penalidades aplicáveis, além do possível cancelamento do Habite-se?
- Qual é a forma correta de executar a calçada do imóvel? É obrigatório o uso de piso tátil?
- Para obter o alvará imediato, como posso saber a numeração oficial do empreendimento?
- Durante a análise do projeto de alvará imediato, encontrei alguns itens que no termo de referencia indicou que deverá ser feito a substituição do projeto. Como proceder?
- É possível solicitar o Habite-se quando o empreendimento ainda está no estágio de reboco ou a fiação, louças e metais não estiverem instalados?
- Como posso calcular o valor da contrapartida financeira para o cliente, caso o imóvel tenha ultrapassado a taxa de ocupação permitida?
- Se houver acréscimos ou decréscimos na obra durante sua execução, é possível solicitar o Habite-se Declaratório?
- Como saber se o imóvel do meu cliente já possui habite-se?
- Quero entrar como processo de anistia, preciso pedir primeiro revisão de dados cadastrais antes de abrir o processo?

PORTAL DE
CERTIDÕES



SEMADUR
Secretaria Municipal
do Meio Ambiente e Gestão Urbana



CAMPO GRANDE
PREFEITURA

OBRIGADA!

E-mail: habites@semadur.campogrande.ms.gov.br

CONSULTA DE PROCESSOS

156 OU APROVAÇÃO DIGITAL - BUSCAR PROCESSO - VER TRÂMITES DO PROCESSO

E-mail: habites@semadur.campogrande.ms.gov.br

Telefone: (67) 4042-1323, ramais 2723 e 2724.

CAT - CENTRAL DE ATENDIMENTO TÉCNICO

SKYPE - Atendimento online para Processo de Regularização, consultar agenda.

Para AGENDAR o atendimento via Skype faça seu login. Em caso dúvidas acesse o Tutorial para agendamento do CAT.

ATENDIMENTO PRESENCIAL

SENHA G - 8h as 16h.

Consultas e dúvidas gerais;

Agendamento para atendimento presencial com supervisor/gerente;

Renovação de Alvará/2ª Via de Habite-se e Alvará/Termo de Contrapartida Financeira.



FICHA CADASTRAL IMOBILIARIA

Inscrição	Nome		
Endereço	Número	Complemento	
Bairro	Quadra	Lote	
Endereço de correspondência	Número	Complemento	
Bairro Correspondência	Cidade Corresp.	CEP	
Patrimônio PARTICULAR	Taxação ATIVADA	Uso RESIDENCIAL	Compromissário 0

MELHORIAS	Água Sim	Asfalto Sim	Esgoto Sim	Rede Elétrica Sim
TERRENO	Setor Cálculo	Testada	Área Terreno 711.41	
CONSTRUÇÃO	Área das Unidades	Área Edificada	Fração Ideal 0,25832	Pontuação Categoria D;E
AVAL. IPTU	Valor do Terreno	Valor da Construção	Valor Total	
AVAL. ITBI	Valor do Terreno 78.604,06	Valor da Construção	Valor Total	
VALORES	Valor do Imposto	Valor das Taxas	Valor Total	
	Alíquota 1%	Total de Parcelas	Pagamento à Vista 0,00	
	1º Vencimento	Valor da 1º Parcela 0,00	Último Vencimento	Valor Última Parcela 0,00
	Dívida Ativa 0,00	Dívida Ajuizada 0,00	Devolução de IPTU 0,00	

VALOR VENAL DO TERRENO (R\$)	78.604,06
FRAÇÃO IDEAL	0,25832
ÁREA DO TERRENO	711,41
VALOR DO m²:	R\$427,73

Valor do m² da contrapartida financeira = $\frac{\text{Valor venal do terreno/fração ideal}}{\text{Área do terreno}}$
<https://certidoes.campogrande.ms.gov.br/#/home>

