

NITERÓI-RJ

PREFEITURA DE NITERÓI - RIO DE JANEIRO

Fiscal de Obras

**EDITAL N° 01, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2019
RETIFICADO EM 20 DE ABRIL DE 2023**

CÓD: SL-050MA-23
7908433236153

Língua Portuguesa

| | |
|---|----|
| 1. Leitura, compreensão e interpretação de textos..... | 7 |
| 2. Estruturação do texto e dos parágrafos. | 8 |
| 3. Articulação do texto: pronomes e expressões referenciais, nexos, operadores sequenciais. Equivalência e transformação de estruturas..... | 8 |
| 4. Significação contextual de palavras e expressões..... | 10 |
| 5. Sintaxe: processos de coordenação e subordinação..... | 10 |
| 6. Emprego de tempos e modos verbais.Flexão nominal e verbal. | 13 |
| 7. Pontuação..... | 18 |
| 8. Estrutura e formação de palavras..... | 20 |
| 9. Funções das classes de palavras. | 22 |
| 10. Pronomes: emprego, formas de tratamento e colocação. | 30 |
| 11. Concordância nominal e verbal..... | 31 |
| 12. Regência nominal e verbal..... | 32 |
| 13. Ortografia oficial. | 34 |
| 14. Acentuação gráfica..... | 35 |

Raciocínio Lógico

| | |
|--|----|
| 1. Estrutura lógica de relações arbitrárias entre pessoas, lugares, objetos ou eventos fictícios;..... | 45 |
| 2. dedução de novas informações das relações fornecidas e avaliação das condições usadas para estabelecer a estrutura daquelas relações. | 49 |
| 3. Compreensão e análise da lógica de uma situação, utilizando as funções intelectuais: raciocínio verbal, raciocínio matemático, raciocínio sequencial, orientação espacial e temporal, formação de conceitos, discriminação de elementos. | 56 |
| 4. Operações com conjuntos. | 59 |
| 5. Raciocínio lógico envolvendo problemas aritméticos, geométricos e matriciais..... | 61 |

Noções de Informática

| | |
|---|-----|
| 1. Dispositivos de entrada e saída e de armazenamento de dados. Impressoras, teclado, mouse, disco rígido, pendrives, scanner, plotter, discos ópticos..... | 67 |
| 2. Noções do ambiente Windows..... | 69 |
| 3. MSOffice (Word, Excel, Powerpoint, Outlook)..... | 79 |
| 4. LibreOffice (Writer, Calc, Impress, eM Client)..... | 85 |
| 5. Conceitos relacionados à Internet..... | 122 |
| 6. correio eletrônico..... | 129 |
| 7. Noções de sistemas operacionais..... | 134 |
| 8. Ícones, atalhos de teclado, pastas, tipos de arquivos; localização, criação, cópia e remoção de arquivos; cópias de arquivos para outros dispositivos; ajuda do Windows, lixeira, remoção e recuperação de arquivos e de pastas; cópias de segurança/backup, uso dos recursos..... | 134 |

Legislação Institucional

| | |
|---|-----|
| 1. Constituição Federal: da Administração Pública (do Art. 37 ao Art. 41) | 137 |
| 2. Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001)..... | 141 |
| 3. Lei Orgânica do Município de Niterói | 149 |
| 4. Plano Diretor (Lei nº 3.385/19)..... | 191 |
| 5. Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 1.470/95) | 256 |
| 6. Planos Urbanísticos (Leis nº 1967/02 e 1968/02, Lei nº 2.233/05 e Lei nº 3.195/16)..... | 269 |
| 7. Código de Posturas (Lei nº 2.624/08) | 357 |
| 8. Noções Básicas de Direito Administrativo (Poder de Polícia e Atos Administrativos)..... | 398 |
| 9. Direito Penal (Crimes contra a Administração Pública)..... | 411 |
| 10. Estatuto dos Funcionários Públicos | 413 |
| 11. Regime Jurídico Único dos Servidores Públicos do Município de Niterói (regime estatutário, regime disciplinar e estágio probatório) | 433 |
| 12. Deveres e proibições dos servidores públicos da Administração Municipal..... | 433 |

Conhecimentos Específicos Fiscal de Obras

| | |
|---|-----|
| 1. Obras: destinação, planejamento, condicionantes, aprovação e licença de projetos | 437 |
| 2. Conclusão de projetos aprovados..... | 438 |
| 3. Recebimento das Obras: vistorias para emissão de aceite, revisão de IPTU, reclassificação e recadastramento de áreas construídas dos imóveis, verificação de denúncias, numeração de imóveis e verificação da acessibilidade. | 439 |
| 4. Vistorias ensejadas por determinação judicial | 440 |
| 5. Condições gerais das edificações..... | 440 |
| 6. Elementos Básicos de um Projeto: plantas, cortes e fachadas. | 441 |
| 7. Áreas. Classificação dos compartimentos. Circulação em um mesmo nível..... | 449 |
| 8. Desenho de Arquitetura: símbolos e convenções. Formatos. | 451 |
| 9. Desenho topográfico. Projeto de reforma e de modificação..... | 451 |
| 10. Elementos de uma Construção: fundações, paredes, coberturas, revestimentos e estruturas..... | 455 |
| 11. Noções básicas dos materiais de construção: argamassas, materiais cerâmicos, materiais betuminosos, concreto simples, madeira e aço. | 466 |
| 12. Execução de obras: armação, concretagem, ferramentas e metragem; cálculos simples de áreas e volumes. | 491 |
| 13. Instalações elétricas prediais. | 499 |
| 14. Instalações hidráulicas prediais: de água potável, de esgotos sanitários e de águas pluviais. | 502 |
| 15. Ligação de redes de abastecimento de água. Redes de esgoto. Redes de águas pluviais. | 509 |
| 16. Fiscalização: conhecimentos de elaboração de processos administrativos, correspondências e protocolos..... | 519 |
| 17. Noções de documentos fiscais: multas, notificações, embargos, interdições, demolições e fechamento de estabelecimentos. Vistorias, análises, pareceres em processos e ações, de acordo com a legislação. | 519 |
| 18. Transformação de uso e ocupação indevida de espaços públicos. | 523 |
| 19. Atendimento ao público para esclarecimentos, orientação e recebimento de denúncias..... | 523 |

Interpretar um texto permite a compreensão de todo e qualquer texto ou discurso e se amplia no entendimento da sua ideia principal. Compreender relações semânticas é uma competência imprescindível no mercado de trabalho e nos estudos.

Quando não se sabe interpretar corretamente um texto pode-se criar vários problemas, afetando não só o desenvolvimento profissional, mas também o desenvolvimento pessoal.

Busca de sentidos

Para a busca de sentidos do texto, pode-se retirar do mesmo os **tópicos frasais** presentes em cada parágrafo. Isso auxiliará na apreensão do conteúdo exposto.

Isso porque é ali que se fazem necessários, estabelecem uma relação hierárquica do pensamento defendido, retomando ideias já citadas ou apresentando novos conceitos.

Por fim, concentre-se nas ideias que realmente foram explicitadas pelo autor. Textos argumentativos não costumam conceder espaço para divagações ou hipóteses, supostamente contidas nas entrelinhas. Deve-se ater às ideias do autor, o que não quer dizer que o leitor precise ficar preso na superfície do texto, mas é fundamental que não sejam criadas suposições vagas e inespecíficas.

Importância da interpretação

A prática da leitura, seja por prazer, para estudar ou para se informar, aprimora o vocabulário e dinamiza o raciocínio e a interpretação. A leitura, além de favorecer o aprendizado de conteúdos específicos, aprimora a escrita.

Uma interpretação de texto assertiva depende de inúmeros fatores. Muitas vezes, apressados, descuidamo-nos dos detalhes presentes em um texto, achamos que apenas uma leitura já se faz suficiente. Interpretar exige paciência e, por isso, sempre releia o texto, pois a segunda leitura pode apresentar aspectos surpreendentes que não foram observados previamente. Para auxiliar na busca de sentidos do texto, pode-se também retirar dele os tópicos frasais presentes em cada parágrafo, isso certamente auxiliará na apreensão do conteúdo exposto. Lembre-se de que os parágrafos não estão organizados, pelo menos em um bom texto, de maneira aleatória, se estão no lugar que estão, é porque ali se fazem necessários, estabelecendo uma relação hierárquica do pensamento defendido, retomando ideias já citadas ou apresentando novos conceitos.

Concentre-se nas ideias que de fato foram explicitadas pelo autor: os textos argumentativos não costumam conceder espaço para divagações ou hipóteses, supostamente contidas nas entrelinhas. Devemos nos ater às ideias do autor, isso não quer dizer que você precise ficar preso na superfície do texto, mas é fundamental que não criemos, à revelia do autor, suposições vagas e inespecíficas. Ler com atenção é um exercício que deve ser praticado à exaustão, assim como uma técnica, que fará de nós leitores proficientes.

ESTRUTURAÇÃO DO TEXTO E DOS PARÁGRAFOS.

Uma boa redação é dividida em ideias relacionadas entre si ajustadas a uma ideia central que norteia todo o pensamento do texto. Um dos maiores problemas nas redações é estruturar as ideias para fazer com que o leitor entenda o que foi dito no texto. Fazer uma estrutura no texto para poder guiar o seu pensamento e o do leitor.

Parágrafo

O parágrafo organizado em torno de uma ideia-núcleo, que é desenvolvida por ideias secundárias. O parágrafo pode ser formado por uma ou mais frases, sendo seu tamanho variável. No texto dissertativo-argumentativo, os parágrafos devem estar todos relacionados com a tese ou ideia principal do texto, geralmente apresentada na introdução.

Embora existam diferentes formas de organização de parágrafos, os textos dissertativo-argumentativos e alguns gêneros jornalísticos apresentam uma estrutura-padrão. Essa estrutura consiste em três partes: a ideia-núcleo, as ideias secundárias (que desenvolvem a ideia-núcleo) e a conclusão (que reafirma a ideia-básica). Em parágrafos curtos, é raro haver conclusão.

Introdução: faz uma rápida apresentação do assunto e já traz uma ideia da sua posição no texto, é normalmente aqui que você irá identificar qual o problema do texto, o porque ele está sendo escrito. Normalmente o tema e o problema são dados pela própria prova.

Desenvolvimento: elabora melhor o tema com argumentos e ideias que apoiem o seu posicionamento sobre o assunto. É possível usar argumentos de várias formas, desde dados estatísticos até citações de pessoas que tenham autoridade no assunto.

Conclusão: faz uma retomada breve de tudo que foi abordado e conclui o texto. Esta última parte pode ser feita de várias maneiras diferentes, é possível deixar o assunto ainda aberto criando uma pergunta reflexiva, ou concluir o assunto com as suas próprias conclusões a partir das ideias e argumentos do desenvolvimento.

Outro aspecto que merece especial atenção são os conectores. São responsáveis pela coesão do texto e tornam a leitura mais fluente, visando estabelecer um encadeamento lógico entre as ideias e servem de ligação entre o parágrafo, ou no interior do período, e o tópico que o antecede.

Saber usá-los com precisão, tanto no interior da frase, quanto ao passar de um enunciado para outro, é uma exigência também para a clareza do texto.

Sem os conectores (pronomes relativos, conjunções, advérbios, preposições, palavras denotativas) as ideias não fluem, muitas vezes o pensamento não se completa, e o texto torna-se obscuro, sem coerência.

Esta estrutura é uma das mais utilizadas em textos argumentativos, e por conta disso é mais fácil para os leitores.

Existem diversas formas de se estruturar cada etapa dessa estrutura de texto, entretanto, apenas segui-la já leva ao pensamento mais direto.

ARTICULAÇÃO DO TEXTO: PRONOMES E EXPRESSÕES REFERENCIAIS, NEXOS, OPERADORES SEQUENCIAIS. EQUIVALÊNCIA E TRANSFORMAÇÃO DE ESTRUTURAS.

— Definições e diferenciação

Coesão e coerência são dois conceitos distintos, tanto que um texto coeso pode ser incoerente, e vice-versa. O que existe em comum entre os dois é o fato de constituírem mecanismos fundamentais

XVII - a proibição de acumular estende-se a empregos e funções e abrange autarquias, fundações, empresas públicas, sociedades de economia mista, suas subsidiárias, e sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo poder público; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)

XVIII - a administração fazendária e seus servidores fiscais terão, dentro de suas áreas de competência e jurisdição, precedência sobre os demais setores administrativos, na forma da lei;

XIX – somente por lei específica poderá ser criada autarquia e autorizada a instituição de empresa pública, de sociedade de economia mista e de fundação, cabendo à lei complementar, neste último caso, definir as áreas de sua atuação; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)

XX - depende de autorização legislativa, em cada caso, a criação de subsidiárias das entidades mencionadas no inciso anterior, assim como a participação de qualquer delas em empresa privada;

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.(Regulamento)

XXII - as administrações tributárias da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, atividades essenciais ao funcionamento do Estado, exercidas por servidores de carreiras específicas, terão recursos prioritários para a realização de suas atividades e atuarão de forma integrada, inclusive com o compartilhamento de cadastros e de informações fiscais, na forma da lei ou convênio. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)

§ 1º A publicidade dos atos, programas, obras, serviços e campanhas dos órgãos públicos deverá ter caráter educativo, informativo ou de orientação social, dela não podendo constar nomes, símbolos ou imagens que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos.

§ 2º A não observância do disposto nos incisos II e III implicará a nulidade do ato e a punição da autoridade responsável, nos termos da lei.

§ 3º A lei disciplinará as formas de participação do usuário na administração pública direta e indireta, regulando especialmente: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)

I - as reclamações relativas à prestação dos serviços públicos em geral, asseguradas a manutenção de serviços de atendimento ao usuário e a avaliação periódica, externa e interna, da qualidade dos serviços;(Incluído pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)

II - o acesso dos usuários a registros administrativos e a informações sobre atos de governo, observado o disposto no art. 5º, X e XXXIII; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)(Vide Lei nº 12.527, de 2011)

III - a disciplina da representação contra o exercício negligente ou abusivo de cargo, emprego ou função na administração pública. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)

§ 4º - Os atos de improbidade administrativa importarão a suspensão dos direitos políticos, a perda da função pública, a indisponibilidade dos bens e o ressarcimento ao erário, na forma e gradação previstas em lei, sem prejuízo da ação penal cabível.

§ 5º A lei estabelecerá os prazos de prescrição para ilícitos praticados por qualquer agente, servidor ou não, que causem prejuízos ao erário, ressalvadas as respectivas ações de ressarcimento.

§ 6º As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.

§ 7º A lei disporá sobre os requisitos e as restrições ao ocupante de cargo ou emprego da administração direta e indireta que possibilite o acesso a informações privilegiadas. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)

§ 8º A autonomia gerencial, orçamentária e financeira dos órgãos e entidades da administração direta e indireta poderá ser ampliada mediante contrato, a ser firmado entre seus administradores e o poder público, que tenha por objeto a fixação de metas de desempenho para o órgão ou entidade, cabendo à lei dispor sobre: (Incluído pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998) (Regulamento)(Vigência)

I - o prazo de duração do contrato; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)

II - os controles e critérios de avaliação de desempenho, direitos, obrigações e responsabilidade dos dirigentes;(Incluído pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)

III - a remuneração do pessoal. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)

§ 9º O disposto no inciso XI aplica-se às empresas públicas e às sociedades de economia mista, e suas subsidiárias, que receberem recursos da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios para pagamento de despesas de pessoal ou de custeio em geral.(Incluído pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)

§ 10. É vedada a percepção simultânea de proventos de aposentadoria decorrentes do art. 40 ou dos arts. 42 e 142 com a remuneração de cargo, emprego ou função pública, ressalvados os cargos acumuláveis na forma desta Constituição, os cargos eletivos e os cargos em comissão declarados em lei de livre nomeação e exoneração. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998) (Vide Emenda Constitucional nº 20, de 1998)

§ 11. Não serão computadas, para efeito dos limites remuneratórios de que trata o inciso XI do caput deste artigo, as parcelas de caráter indenizatório previstas em lei. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 47, de 2005)

§ 12. Para os fins do disposto no inciso XI do caput deste artigo, fica facultado aos Estados e ao Distrito Federal fixar, em seu âmbito, mediante emenda às respectivas Constituições e Lei Orgânica, como limite único, o subsídio mensal dos Desembargadores do respectivo Tribunal de Justiça, limitado a noventa inteiros e vinte e cinco centésimos por cento do subsídio mensal dos Ministros do Supremo Tribunal Federal, não se aplicando o disposto neste parágrafo aos subsídios dos Deputados Estaduais e Distritais e dos Vereadores. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 47, de 2005)

§ 13. O servidor público titular de cargo efetivo poderá ser readaptado para exercício de cargo cujas atribuições e responsabilidades sejam compatíveis com a limitação que tenha sofrido em sua capacidade física ou mental, enquanto permanecer nesta condição, desde que possua a habilitação e o nível de escolaridade exigidos para o cargo de destino, mantida a remuneração do cargo de origem. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 103, de 2019)

§ 14. A aposentadoria concedida com a utilização de tempo de contribuição decorrente de cargo, emprego ou função pública, inclusive do Regime Geral de Previdência Social, acarretará o rompimento do vínculo que gerou o referido tempo de contribuição. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 103, de 2019)

documento pode ser enviado pela internet, por meio do site da Receita, para que as informações sobre a obra sejam validadas pelo órgão. Após somente a regularização da obra junto à Receita Federal é que será possível obter a Certidão Negativa de Débito (CND) referente à construção, o que permitirá a averbação nos cartórios de registro de imóveis. A validade da CND é de 180 dias a partir da data de emissão.

- **ISS:** O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) é um tributo municipal que incide sobre a prestação de serviços. No caso das obras de construção civil, o ISS é devido sobre os serviços realizados pela empresa construtora, empreiteira ou profissionais autônomos contratados para executar a obra. É regulamentado por leis municipais e cada município pode estabelecer suas próprias alíquotas e regras de cobrança.

- **CREA:** do responsável pela obra.

ART

A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) foi estabelecida pela Lei nº 6.496, de 07-12-77, com o objetivo de garantir empreendimento realizados no âmbito das profissões vinculadas ao Sistema CONFEA/CREAs, visando proteger a sociedade contra a atuação de indivíduos não habilitados e promover o desempenho adequado do profissional habilitado e responsável perante o órgão fiscalizador.

A ART define, para fins legais, os técnicos responsáveis pela elaboração de projetos, execução de obras ou prestação de serviços nas áreas de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e outras ciências relacionadas ao Sistema CONFEA/CREAs.

Nenhuma obra ou serviço de Arquitetura ou Engenharia pode ser iniciada sem a ART devida. Esse documento, em cinco vias, deve ser observado ao registro no CREA. Ao emitir uma ART, o profissional assume o dever e a responsabilidade de acompanhar detalhadamente a realização dos trabalhos, verificando com precisão e responsabilidade própria tudo o que será executado, em conformidade com o Código de Edificação, conforme Normas da ABNT e como boas práticas técnicas, a fim de garantir a satisfação do cliente e a segurança dos usuários e do empreendimento.

Destinação de uma obra

Refere-se à definição do propósito e uso final da construção. Pode ser uma residência, um edifício comercial, uma infraestrutura pública, entre outros. Essa definição é fundamental para direcionar todas as etapas subsequentes do projeto.

Planejamento da obra

É uma etapa em que são definidos todos os detalhes do projeto, como a arquitetura, o dimensionamento estrutural, a parte elétrica e hidráulica, os acabamentos, entre outros aspectos. Nessa fase, também são elaborados os cronogramas físicos e financeiros, a fim de estabelecer prazos e custos para a execução da obra.

Condicionantes

São elementos que devem ser respeitados no planejamento e execução da obra, tais como restrições legais, normas técnicas, características do terreno, impactos ambientais, ambientais, entre outros. Essas condicionantes podem impor restrições ou exigências específicas que devem ser atendidas durante o processo da obra.

Concessão da licença de projetos

Autorização oficial concedida pelo poder público para que a obra seja iniciada e executada. Ela é permitida após a aprovação do projeto e o cumprimento de todas as exigências legais e condicionantes. A licença de projetos garante a legalidade da obra e a segurança para todos os envolvidos.

Exigências legais - Aprovação de projetos de arquitetura

As exigências legais para a aprovação de projetos de arquitetura envolvendo a análise de leis e normas que estabelecem os requisitos legais necessários para a obtenção de licenças de construção. É responsabilidade do arquiteto estudar e compreender essas regulamentações, protegidas pelos órgãos reguladores e fiscalizadores nos âmbitos municipal, estadual e federal.

O processo de aprovação de um projeto requer a consideração de vários condicionantes pelas leis. O arquiteto precisa ter um processo de criação, uma vez que certos artigos presentes nestas leis podem impor restrições às formas e dimensões dos elementos construtivos. Aspectos como altura máxima, área máxima de construção, taxa de permeabilidade do solo, zonas de ocupação, afastamentos em relação ao terreno e edifícios vizinhos, entre outros, são alguns dos observados na ampla gama de observações que devem ser respeitadas ao desenvolver um novo projeto.

Dependendo da complexidade do empreendimento, podem existir legislações específicas relacionadas ao tema do projeto. Por exemplo, projetos na área da saúde podem ter leis e normas adicionais a serem consideradas, além das regulamentações tradicionais. Essa análise é sempre realizada pelo profissional responsável pelo projeto, levando em conta as exigências dos órgãos competentes.

CONCLUSÃO DE PROJETOS APROVADOS

A conclusão de projetos aprovados é uma etapa fundamental no ciclo de desenvolvimento de uma construção ou empreendimento. Depois de obter todas as aprovações e licenças necessárias, é hora de colocar o projeto em prática e finalizá-lo de acordo com as especificações e requisitos estabelecidos.

Envolve diferentes aspectos, como a contratação de mão de obra qualificada, a aquisição dos materiais necessários, o cumprimento dos prazos, a supervisão adequada da obra e a realização dos testes e verificações finais.

Durante a execução da obra, é fundamental garantir que todos os aspectos do projeto aprovado sejam seguidos rigorosamente. Isso inclui a aplicação correta das técnicas construtivas, a utilização dos materiais especificados, a instalação adequada dos sistemas elétricos, hidráulicos e de climatização, entre outros.

Além disso, é importante realizar inspeções regulares para garantir a conformidade com as normas e regulamentos em vigor. Essas inspeções podem ser realizadas por profissionais especializados, como engenheiros ou arquitetos, que verificam se todas as etapas estão sendo executadas de acordo com o projeto aprovado e dentro dos padrões de qualidade e segurança exigidos.

Após a conclusão da obra, é necessário realizar os testes finais e obter as devidas certificações ou laudos, quando aplicável. Esses testes podem incluir ensaios clínicos, testes de desempenho dos sistemas instalados e verificação do atendimento às normas de acessibilidade, por exemplo.

A conclusão de um projeto aprovado representa o momento em que a construção se torna uma realidade tangível. É o resultado de um trabalho conjunto entre os profissionais envolvidos, a equipe de execução e o acompanhamento técnico. Uma conclusão bem-sucedida implica não apenas na entrega da obra finalizada, mas também na garantia da qualidade, da segurança e da conformidade com as normas e regulamentações vigentes.

Em suma, a conclusão de projetos aprovados requer dedicação, planejamento adequado e atenção aos detalhes para garantir que todas as etapas sejam realizadas com excelência. Ao seguir as diretrizes proibidas no projeto aprovado e cumprir as normas técnicas e regulamentações cumprir, é possível alcançar um resultado, que atenda às expectativas e necessidades dos envolvidos.

RECEBIMENTO DAS OBRAS: VISTORIAS PARA EMISSÃO DE ACEITE, REVISÃO DE IPTU, RECLASSIFICAÇÃO E RECADASTRAMENTO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS DOS IMÓVEIS, VERIFICAÇÃO DE DENÚNCIAS, NUMERAÇÃO DE IMÓVEIS E VERIFICAÇÃO DA ACESSIBILIDADE.

Essa fase envolve uma série de vistorias e verificações para assegurar que o imóvel esteja de acordo com as normas e regulamentos vigentes, além de atender às especificações do projeto aprovado. Além disso, o recebimento das obras também envolve processos administrativos, como a revisão do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), a reclassificação e recadastramento de áreas construídas dos imóveis, a verificação de denúncias, a numeração de imóveis e a avaliação da acessibilidade.

Vistoria para emissão de aceite

É realizada para verificar se todas as obras e instalações foram executadas de acordo com o projeto aprovado e conforme as normas técnicas. Nessa etapa, são avaliados aspectos relacionados, sistemas elétricos e hidráulicos, acabamentos, entre outros elementos relevantes para a segurança e qualidade da edificação. Caso tudo esteja em conformidade, é emitido o termo de aceite, que formaliza a conclusão das obras e a entrega do imóvel ao proprietário.

Revisão do IPTU

O proprietário, compromissário ou possuidor devidamente registrado no cadastro imobiliário que não concorda com o lançamento tributário gerado em determinado exercício tem o direito de solicitar a revisão do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). No pedido de revisão, o contribuinte deve detalhar os motivos que o levam a requerer uma revisão do lançamento.

Em casos de revisão do padrão de construção, revisão da área construída ou revisão do valor venal, devem ser seguidos procedimentos específicos. Se o pedido for feito dentro do prazo legal, até 30 dias após o envio dos carnês, a solicitação resultará em uma suspensão temporária da obrigação de pagamento. Se uma revisão for aprovada, um novo carnê será emitido com novas datas e valores. Se por indeferida, um novo carnê será emitido apenas com novas datas de vencimento, para que o contribuinte possa confirmar o pagamento sem incorrer em multas e juros.

Reclassificação e recadastramento de áreas construídas dos imóveis

Ocorrem quando há mudanças na estrutura do imóvel. Nesse caso, é necessário atualizar os registros cadastrais junto aos órgãos competentes, para que a classificação e a preferência estejam de acordo com a nova realidade do imóvel.

Verificação de denúncias

Envolve a análise de possíveis irregularidades na construção, como desvio de padrões, falta de licenciamento, não cumprimento das normas de segurança, entre outros. Caso haja denúncias, é realizada uma vistoria específica para avaliar a situação e tomar as medidas necessárias para regularizar a situação.

Matrícula do imóvel ou numeração dos imóveis

Este documento identifica o imóvel pela localização e descrição exata, com o registro das mudanças do imóvel e outras informações, como nome dos antigos proprietários e a data da primeira matrícula.

É preciso ter certeza de que o terreno escolhido para o projeto está regularizado. Pesquise a matrícula do terreno e certifique-se disso. Tal consulta deve ser feita no cartório de registro de imóveis. Hoje, em alguns estados como São Paulo, por exemplo, já é possível fazer esta consulta on-line pela Central de Registradores.

Verificação da acessibilidade

Essencial para garantir que o imóvel atenda às normas de acessibilidade, possibilitando a utilização por pessoas com mobilidade reduzida ou deficiência. São considerados aspectos como rampas de acesso, corrimãos, sinalização tátil, entre outros elementos que visam garantir a inclusão e autonomia das pessoas.

O Decreto 9.451-18, publicado em julho de 2018, determina que construtoras e incorporadoras são proibidas de cobrar a mais para adaptar os imóveis às necessidades do morador e, além disso, devem incluir recursos de acessibilidade na estrutura do imóvel.

Outra norma é que, quem adquire um empreendimento na planta pode solicitar, por escrito, a adaptação de sua unidade, listando quais os itens necessários para o caso específico.

Moradores portadores de deficiência também têm direito a reservar vagas de estacionamento, fazendo uma troca pela que é oferecida pela construtora em conjunto com a unidade.

Além disso, as construtoras e incorporadoras incluírem a acessibilidade em seus projetos é uma questão de responsabilidade social, já que o portador de deficiência que mora em um condomínio deve poder usufruir de todos os espaços ofertados, como salão de festas, churrasqueiras, piscinas, entre outros ambientes coletivo

A rota acessível constitui a garantia do direito de ir e vir a todas as pessoas, com ou sem limitações da mobilidade. Significa assegurar o livre trânsito pelos espaços externos e internos da cidade e das edificações. Para cumprir a sua finalidade a rota acessível deve ser dotada de dimensões e sinalização capazes de orientar qualquer tipo de pessoa, incluindo aquela com deficiência, seja física, seja sensorial, ou idosa.