

## NOTA TÉCNICA

### Sesmaur/SSAUR/DLU nº 004/2023

Regulamenta o entendimento da Supervisão de Habite-se com relação ao procedimento administrativo de emissão da Certidão de Habite-se, conforme Lei Municipal nº 6.909, de 31 de maio de 1986 e Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais nº 2664692-53.2021.8.13.0000.

A Secretaria de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividades Urbanas (Sesmaur) no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos arts. 9º, 11 e 79, da Lei nº 13.830, de 31 de janeiro de 2019, e pelo art. 3º, do Decreto do Executivo nº 14.426, de 24 de março de 2021 e;

**Considerando** a Resolução nº 186 que aprova o Regimento Interno da Secretaria de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividades Urbanas (Sesmaur);

**Considerando** o Art. 12-A do Decreto do Executivo nº 15.445, de 12 de agosto de 2022 que descreve que nos casos em que houver dúvida na interpretação das normas urbanísticas ou econômicas será aplicada a norma mais favorável à pessoa física/jurídica.

**Considerando** o Parecer Jurídico orientativo constante nos Despachos 36 e 38 da Análise de Projeto nº 4351/2022 que foi estendido à vinculante a todos os processos que se encontram no Departamento de Licenciamento de Obras e Parcelamentos Urbanos (DLU).

**Considerando** a Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais nº 2664692-53.2021.8.13.0000.

**Considerando** o inciso II, do Art. 142 da Constituição do Estado de Minas Gerais que descreve a competência do Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais a coordenação e a execução de ações de defesa civil, a prevenção e combate a incêndio, perícias de incêndio, busca e salvamento e estabelecimento de normas relativas à segurança das pessoas e de seus bens contra incêndio ou qualquer tipo de catástrofe.

**Considerando** o Decreto do Executivo do Estado de Minas Gerais nº 47.998, de 01/07/2020.

**REPRODUZ:**

Art. 58 da Lei Municipal nº 6.909, de 31/05/1986:

Art. 58 - Só se concederá HABITE-SE, parcial ou total, após vistoria feita pelo serviço especializado do Corpo de Bombeiros, para o que o construtor deverá anexar ao pedido o certificado comprobatório expedido pela Corporação.

Art. 69-A da Lei Municipal nº 6.909, de 31/05/1986:

“Art. 69-A Tendo sido aceita a obra conforme art. 68 desta Lei, as certidões de habite-se, que podem ser solicitadas juntamente com o pedido de aceitação da obra ou separadamente, somente poderão ser expedidas se o interessado apresentar, além do requerimento padronizado, os seguintes documentos:

I - título de propriedade atualizado registrado em cartório de registro de imóveis ou escritura;

II - certidões negativas de débito relativas aos tributos municipais do imóvel, incluídas no verso do requerimento padronizado;

III - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Laudo Técnico de vistoria do Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico (SPCIP), conforme art. 58 desta Lei;

IV - quadros com as áreas, real e equivalente, e com as frações ideais de cada unidade autônoma;

V - declaração de responsabilidade, assinada pelo proprietário, com a garantia de que todas as unidades autônomas estão supridas de todos os serviços necessários para o seu uso e funcionamento, tais como, instalações de água, esgoto, energia elétrica e telefone.

Parágrafo único. Após a apresentação dos documentos necessários, o Poder Executivo expedirá as certidões de habite-se.”

---

## PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO MOTIVADO PELA ORIENTAÇÃO JURÍDICA:

### A. Emissão da Certidão de Habite-se: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OU MULTIFAMILIAR COM ENTRADAS INDEPENDENTES (SEM EXISTIR ÁREA DE USO COMUM)

#### Documentação:

- Título de propriedade atualizado registrado em cartório de registro de imóveis ou escritura;

Entende-se por título de propriedade a matrícula ou certidão de transcrição, desde que registrada em cartório de registro de imóveis e emitida com no máximo 180 (cento e oitenta dias) anteriores à data do requerimento de habite-se. Quanto à escritura, deverá ser registrada em cartório de notas, com reconhecimento de firma e com comprovação de recolhimento dos tributos devido à transmissão de bens imóveis;

- Certidões negativas de débito relativas aos tributos municipais do imóvel, incluídas no verso do requerimento padronizado;

Deverá constar no protocolo de requerimento da Certidão de Habite-se o parecer sobre a inexistência de Débitos Tributários relativos ao imóvel;

- Declaração de responsabilidade, assinada pelo proprietário, com a garantia de que todas as unidades autônomas estão supridas de todos os serviços necessários para o seu uso e funcionamento, tais como, instalações de água, esgoto, energia elétrica e telefone.

Documento elaborado pela Supervisão de Habite-se e encaminhado ao requerente. Caso o requerente anexe o documento nos autos do requerimento de habite-se, não há necessidade de encaminhar aquele elaborado pela Supervisão de Habite-se.

- Projeto de Construção Aprovado **com alvará** ou Projeto de Regularização Aprovado;

Documento elaborado pela Supervisão de Habite-se e encaminhado ao requerente. Caso o requerente anexe o documento nos autos do requerimento de habite-se, não há necessidade de encaminhar aquele elaborado pela Supervisão de Habite-se.

- Documentação complementar que se fizer necessária conforme processo administrativo de aprovação do projeto de construção ou de regularização;

### B. Emissão da Certidão de Habite-se: DEMAIS SITUAÇÕES

#### Documentação:

- Título de propriedade atualizado registrado em cartório de registro de imóveis ou escritura;

Entende-se por título de propriedade a matrícula ou certidão de transcrição, desde que registrada em cartório de registro de imóveis e emitida com no máximo 180 (cento e oitenta dias) anteriores à data do requerimento de habite-se. Quanto à escritura, deverá ser registrada em cartório de notas, com reconhecimento de firma e com comprovação de recolhimento dos tributos devido à transmissão de bens imóveis;

- Certidões negativas de débito relativas aos tributos municipais do imóvel, incluídas no verso do requerimento padronizado;

Deverá constar no protocolo de requerimento da Certidão de Habite-se o parecer sobre a inexistência de Débitos Tributários relativos ao imóvel;

- Declaração de responsabilidade, assinada pelo proprietário, com a garantia de que todas as unidades autônomas estão supridas de todos os serviços necessários para o seu uso e funcionamento, tais como, instalações de água, esgoto, energia elétrica e telefone.

Documento elaborado pela Supervisão de Habite-se e encaminhado ao requerente. Caso o requerente anexe o documento nos autos do requerimento de habite-se, não há necessidade de encaminhar aquele elaborado pela Supervisão de Habite-se.

- Projeto de Construção Aprovado **com alvará** ou Projeto de Regularização Aprovado;

Documento elaborado pela Supervisão de Habite-se e encaminhado ao requerente. Caso o requerente anexe o documento nos autos do requerimento de habite-se, não há necessidade de encaminhar aquele elaborado pela Supervisão de Habite-se.

- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Projeto de Prevenção de Combate a Incêndio e Pânico Aprovado pelo Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais (CBMMG)<sup>1</sup>;

O AVCB a ser aceito deverá estar dentro do prazo de validade, ou seja, independe se o AVCB foi emitido em data anterior ou posterior à data de aprovação do projeto de construção ou de regularização.

Quanto ao projeto aprovado pelo CBMMG, é facultativo ao requerente apresentar o projeto com selo de aprovação do CBMMG ou o resumo da página do Sistema de Informações do Serviço de Segurança Contra Incêndio e Pânico (Infoscip) que comprove a aprovação do projeto junto ao CBMMG.

O Certificado Provisório para Funcionamento não será aceito como substituto do AVCB ou do Projeto Aprovado pelo CBMMG para fins de emissão da Certidão de Habite-se.

A Declaração de Dispensa de Licenciamento será aceita como substituto do AVCB.

- Quadros I, II e V da NBR 12.721 para todos os casos que se tratar de duas ou mais unidades autônomas privativas;

---

<sup>1</sup> Trechos dos Pareceres Jurídicos constantes nos Despachos 36 e 38 da **Análise de Projeto nº 4351/2022**:

" (...) me parece que o Município, ao vincular a expedição de habite-se a apresentação do AVCB, estaria extrapolando sua competência legislativa, promovendo atos de competência exclusiva do Corpo de Bombeiros, conforme decidiu o Tribunal de Justiça de Minas Gerais."

" (...) conclui-se que o ato de aceitação, comprova que a obra encontra-se em condições de uso, ou seja, é habitável, cuja exteriorização se dá através do auto de conclusão de obra, comumente denominado habite-se."

" (...) Que nos processos em curso seja aplicado o entendimento supra, comunicando-se, imediatamente, tal qual ocorre com a Receita Federal, ao Corpo de Bombeiros para que possa exercer os atos que lhe são competentes;"

" (...) apenas à apresentação do projeto aprovado junto ao Corpo de Bombeiros (recomendação esta a ser aplicada em todos os casos que envolvam certidão de habite-se)."

- Documentação complementar que se fizer necessária conforme processo administrativo de aprovação do projeto de construção ou de regularização;

**C. Comunicação ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais acerca dos imóveis que houveram a emissão de Certidão de Habite-se**

Considerando a atribuição de fornecer relatórios e posterior encaminhamento aos órgãos competentes das informações relativas aos seus serviços, previstos no inciso IV, Art. 8º da Resolução 186 de 12/03/2021, cabe à Supervisão de Habite-se elaborar um relatório **quinzenal** de todos os imóveis com **proprietário, endereço do imóvel, número, bairro e tipologia construtiva** por meio de planilha eletrônica à Gerência do Departamento de Licenciamento de Obras e Parcelamentos Urbanos (DLU) da Secretaria de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Ordenamento Urbano (Sesmaur) que ficará responsável pela comunicação direta das informações ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais, considerando o Art. 4º do Decreto do Executivo do Estado de Minas Gerais nº 47.998, de 01/07/2020.

Registre-se, publique-se no Órgão Oficial do Município e cumpra-se.

Juiz de Fora, 27 de março de 2023.

- A. **Aline da Rocha Junqueira** - Secretária de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividades Urbanas
- B. **Raphael Lopes Ribeiro** - Subsecretário de Assuntos Ambientais e Urbanos

**Controle de Revisões:**

27/03/2023 - Emissão inicial.



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 583A-782B-0A36-146B

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ RAPHAEL LOPES RIBEIRO (CPF 113.XXX.XXX-83) em 27/03/2023 14:03:35 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ ALINE DA ROCHA JUNQUEIRA (CPF 035.XXX.XXX-24) em 27/03/2023 14:56:38 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/583A-782B-0A36-146B>