

Continue



Muitas pessoas desejam construir, mas nem sempre sabem do que é preciso para fazer essa casa, claro que não estamos falando em materiais de construção e sim da parte relacionada com a documentação, ou seja, o alvará de construção que é preciso ter para se construir algo. Os procedimentos burocráticos e os documentos exigidos são praticamente os mesmos em diversas cidades do país. O que varia são os valores das taxas e os nomes (nomenclatura) dos requerimentos e alvarás. Para quem não sabe como funciona, como fazer para ter esse alvará, está no lugar certo, pois vamos mostrar como esse procedimento funciona e como fazer o alvará. Saiba o passo a passo para fazer o Alvará de Construção O que é alvará de construção? O alvará de construção nada mais é do que um documento que a prefeitura da sua cidade vai emitir para alegar que a obra está adequada e pronta para ser executada. Ou seja, é um documento que atesta que todos os critérios legais estão sendo cumpridos. Um alvará de construção precisa seguir alguns critérios bem importantes para a liberação, como: Precisa ter um responsável técnico pela obra; Precisa estar adequdo a legislação vigente no município; Precisa respeitar os critérios de meio-ambiente; Precisa respeitar os critérios de saúde das pessoas envolvidas na obra; Precisa ter um prazo de início, meio e fim da obra (previsões); Ou seja, se você quer construir uma casa, já sabe: o alvará de execução da obra precisa ser aprovado com antecedência, pois este é um processo burocrático que, se feito em cima da hora, pode gerar dor de cabeça e atrasos desnecessários. Passo a passo para fazer o Alvará de Construção Dissemos que o alvará é necessário para todas as construções, mas não é bem assim, pois tem algumas delas que não é preciso, como por exemplo para: execução de pequenas reformas (pintura, troca de revestimento, substituição e consertos em esquadrias e portas, sem modificação de vãos, troca de telhas ou elementos de cobertura e reparos em instalações elétricas e hidráulicas). Como fazer o pedido do Alvará na Prefeitura? Antes de mais nada, você precisa ligar para a prefeitura da sua cidade e perguntar quais são os documentos necessários para dar entrada no pedido do alvará. Vale lembrar que todas as prefeituras possuem critérios diferentes para obtenção destes documentos. Por isso, é muito importante você verificar o que a sua cidade está pedindo. No entanto, de maneira geral, esta é uma lista de itens que provavelmente você vai precisar para fazer o pedido: Carnê do IPTU com a última parcela; Escritura do local; Documentos do proprietário (CNPJ, CPF, ou RG); Comprovante de que você pagou as taxas de emissão do alvará; Documentos do projeto em si (com descrição da obra); ART/RRT da pessoa que será responsável pela obra em si; Estes são documentos e dados básicos para você fazer o pedido do alvará. Mas nada impede que a prefeitura da sua cidade peça outros documentos ou deixe de pedir alguns desta lista. Documentos necessários para tirar o Alvará de Construção Para quem está pensando em realizar uma reforma que possa alterar a estrutura original do imóvel, aí sim é preciso ter o alvará para ter a aprovação que precisa para executar a reforma. Para isso, é muito simples, o primeiro passo é separar e providenciar toda a documentação necessária, ou seja, em xerox simples (sem autenticação): a cópia do último carnê do IPTU ou Incri (não precisa estar quitado), uma cópia de um título de propriedade (escritura, formal de partilha ou contrato particular de compra e venda registrado em cartório); duas cópias do projeto; duas cópias da carteira que comprove o registro do engenheiro responsável no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) duas cópias de seu Cadastro de Contribuintes Municipais (CCM); RG e CIC do proprietário do imóvel; comprovante de regularidade da construção existente (caso você não o possua, pode conseguir as cópias originais das plantas aprovadas do imóvel com a própria prefeitura). Esses são os documentos que precisam ser apresentados na hora de fazer o alvará de construção. Todos esses documentos devem ser levados até a prefeitura e no setor responsável pela construção, os mesmos serão avaliados e com isso o seu alvará ficará pronto, claro se tudo estiver dentro dos conformes, se a documentação estiver correta e também se o local escolhido para construir estiver apropriado. Agora que você já sabe que é muito simples de fazer, poderá ir sem medo até a prefeitura de sua cidade e solicitar a sua autorização para realizar a construção que deseja ou a reforma que tanto busca. Não sabemos dizer se tem um custo ou não para conseguir esse documento e isso precisa ser verificado na prefeitura, até porque cada uma delas tem um valor diferente. Exemplo de Alvará de Construção Estes são alguns exemplos básicos de alvará de construção. Não possuem validade e são apenas para você entender quais são os dados e informações contidos nele. Cada prefeitura vai emitir de uma maneira diferente, mas todos eles vão ter semelhanças nos dados e descritivos. Veja: Quem tem a responsabilidade de gerir uma obra, seja de forma profissional como para fins pessoais, depara-se com um conjunto de documentação, normas e critérios a respeitar, para garantir a sua legalidade. Tem uma obra pública ou particular? Sabia que é mandatório adquirir um alvará de construção? Conheça o que é, quais os tipos de alvará em Portugal, quanto custam e como pagar a Taxa Inicial necessário, deverá proceder ao preenchimento de alguns modelos específicos, quer para Pessoa Particular, como para Pessoa Coletiva:Pessoa singular:Modelo A1, Modelo A5, Modelo A7, Modelo A8 e Modelo A9Documento emitido pela Autoridade Tributária, em nome da pessoa singular onde consta o CAE da atividade da Construção, neste caso a Secção F dos CAE e o domicílio fiscal atualizado;Apresentação para confirmação de dados do Cartão de Cidadão ou do documento de identificação civil e do NIF da pessoa singular;Certificado do registo criminal da pessoa singular, cujo fim a que se destina deve ser: "EMPREITEIRO DE OBRAS PÚBLICAS/PARTICULARES", válido à data da entrada no IMPIC, I.P., ou nas Associações com protocolo com este Instituto. Caso algum dos representantes legais seja de nacionalidade estrangeira, deve enviar também o Certificado do registo criminal emitido pela entidade competente no Estado de origem, em língua portuguesa ou inglesa, ou com tradução certificada;Apresentação para confirmação de dados do documento de identificação civil, NIF e documento ou carteira profissional de cada técnico;Declaração de Remunerações conforme entregue na Segurança Social (referente ao último mês,) ou outro documento que comprove o vínculo contratual entre ambas as partes, designadamente, recibo de prestação de serviços, recibo de vencimento ou cópia do Contrato de Trabalho ou cópia do contrato de prestação de serviços* e**;* No caso em que o(s) técnico(s) seja(m) prestador(es) de serviços, terá de ser comprovada a posse de seguro de acidentes de trabalho para o próprio em atividade adequada ao âmbito do contrato a realizar.** No caso em que a pessoa singular acumula funções de técnico, é necessário apresentar o documento comprovativo da Segurança Social que comprove os descontos ou que está isento de os fazer, bem como comprovar que possui um seguro de acidentes de trabalho adequado à sua atividade - declaração de seguro, que mencione que a atividade coberta pelo seguro de acidentes de trabalho é a Construção ou Construção civil.Declaração da entidade seguradora, comprovando a posse do seguro de acidentes de trabalho (Minuta do IMPIC, I.P.), na qual conste a atividade adequada à área de trabalhos que se pretende executar;Para classe 3 e superior: Declaração Anual de Informação Empresarial Simplificada (IES), respetivo Anexo I (se o início da atividade for anterior ao ano corrente), para verificação dos seguintes rácios:Cumprir o valor mínimo de Capital Próprio igual ou superior a 10% do valor limite da maior classe detida ou no caso da classe se enquadrar na classe mais elevada prevista na portaria referida no nº2 do artigo 6º da Lei 41/2015, o valor do Capital Próprio igual ou superior a 20% do valor limite da classe anterior e apresentar um indicador financeiro da "Liquidez Geral" de, pelo menos, 100% e apresentar indicador financeiro da "Autonomia Financeira" de, pelo menos, 5%, consoante o estipulado na Portaria nº 274/2011, de 26/09.Pessoa Coletiva:Modelo A1, Modelo A6, Modelo A7, Modelo A8, Modelo A9;Certidão Permanente ou o respetivo código de acesso ao Portal da Empresa;Apresentação para confirmação de dados do Cartão de Cidadão, ou do documento de identificação civil e do NIF de cada representante legal da pessoa coletiva e de cada representante legal da pessoa coletiva: O fim a que se destina deve ser: "EMPREITEIRO DE OBRAS PÚBLICAS/PARTICULARES", válidos à data da entrada no IMPIC, I.P., ou nas Associações com protocolo com este Instituto. Caso algum dos representantes legais seja de nacionalidade estrangeira, deve enviar também o Certificado do registo criminal emitido pela entidade competente no Estado de origem, em língua portuguesa ou inglesa, ou com tradução certificada;Apresentação para confirmação de dados do documento de identificação civil, NIF e documento ou carteira profissional de cada técnico;Declaração de Remunerações conforme entregue na Segurança Social (referente ao último mês) ou outro documento que comprove o vínculo contratual entre ambas as partes, designadamente, recibo de prestação de serviços, recibo de vencimento ou cópia do Contrato de Trabalho ou cópia do contrato de prestação de serviços* e**;* No caso em que o(s) técnico(s) seja(m) prestador(es) de serviços, terá de ser comprovada a posse de seguro de acidentes de trabalho para o próprio em atividade adequada ao âmbito do contrato a realizar.** No caso em que o(s) gerente(s) não remunerado(s) acumule(m) função(ões) de técnico, é necessário apresentar cópia da ata referente a essa deliberação, bem como comprovar que possui um seguro de acidentes de trabalho adequado à sua atividade - declaração de seguro, que mencione que a atividade coberta pelo seguro de acidentes de trabalho é a Construção ou Construção civil.Declaração da entidade seguradora, comprovando a posse do seguro de acidentes de trabalho (Minuta do IMPIC, I.P.), na qual conste a atividade adequada à área de trabalhos que se pretende executar;Para classe 3 e superior: Declaração Anual e Anexo A da Declaração Anual (as 6 primeiras páginas), para verificação dos seguintes rácios:Cumprir o valor mínimo de Capital Próprio igual ou superior a 10% do valor limite da maior classe detida ou no caso da classe se enquadrar na classe mais elevada prevista na portaria referida no nº2 do artigo 6º da Lei 41/2015, o valor do Capital Próprio igual ou superior a 20% do valor limite da classe anterior e apresentar um indicador financeiro da "Liquidez Geral" de, pelo menos, 100% e apresentar indicador financeiro da "Autonomia Financeira" de, pelo menos, 5%, consoante o estipulado na Portaria nº 274/2011, de 26/09.Pessoa Coletiva:Modelo A1 e Modelo A6;Certidão Permanente ou o respetivo código de acesso ao Portal da Empresa;Apresentação para confirmação de dados do Cartão de Cidadão, ou do documento de identificação civil e do NIF de cada representante legal da pessoa coletiva;Certificados do registo criminal da pessoa coletiva e de cada representante legal da pessoa coletiva: o fim a que se destina deve ser: "EMPREITEIRO DE OBRAS PARTICULARES", válido à data da entrada no IMPIC, I.P., ou nas Associações com protocolo;Declaração da entidade seguradora, comprovando a posse do seguro de acidentes de trabalho (Minuta do IMPIC, I.P.), na qual conste a atividade adequada à área de trabalhos que se pretende executar;Para classe 3 e superior: Declaração Anual e Anexo A da Declaração Anual (as 6 primeiras páginas), para verificação dos seguintes rácios:Tem que cumprir o valor mínimo de Capital Próprio igual ou superior a 10% do valor limite da maior classe detida ou no caso da classe se enquadrar na classe mais elevada prevista na portaria referida no nº2 do artigo 6º da Lei 41/2015, o valor do Capital Próprio igual ou superior a 20% do valor limite da classe anterior e apresentar um indicador financeiro da "Liquidez Geral" de, pelo menos, 100% e apresentar indicador financeiro da "Autonomia Financeira" de, pelo menos, 5%, consoante o estipulado na Portaria nº 274/2011, de 26/09.Por fim, deve ter conhecimento que, atualmente, é controlado o cumprimento dos requisitos exigidos para a emissão do alvará, por parte do IMPIC, I.P. A falta de cumprimento dos requisitos exigidos para a habilitação que detém, levará à alteração do alvará ou ao seu cancelamento, de acordo com o artigo 15.º da Lei n.º 41/2015, de 3 de junho.Agora que já conhece todos os detalhes acerca dos alvarás de construção, caso tenha ficado com interesse em abrir uma empresa de Construção Civil, conheça todos os passos para o fazer e como criar um plano de negócios para tornar esse passo realidade.Se pretender encontrar a empresa ideal para fazer a sua obra ou para trabalhar consigo, informe-se acerca dos melhores franchisings de empresas de Obras e Construção. Achou o artigo interessante?