

SUPLEMENTO INTEGRANTE DO BOLETIM OFICIAL DO MUNICÍPIO DE ITANHAÉM  
12 A 23 DE JULHO DE 2019 | ANO 16 | Nº 556

# Prefeitura simplifica aprovação de PROJETOS DE CONSTRUÇÃO

**DESBUROCRATIZAÇÃO** - Objetivo da administração é estimular a construção civil, com a simplificação da tramitação dos processos, incluindo a emissão on-line de certidões

## CONFIRA AS RESOLUÇÕES

### **SECRETARIA DE OBRAS E DESENVOLVIMENTO URBANO - N.º 02**

*Reorganiza os procedimentos da análise e tramitação de processos de aprovação e regularização de obras no âmbito da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano*

### **SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE - N.º 13**

*Define procedimentos para intervenção em lotes urbanos com ou sem vegetação e revoga a Resolução SPMA nº 11 de 02 de agosto de 2018*



**SECRETARIA DE OBRAS E DESENVOLVIMENTO URBANO**
**RESOLUÇÃO SECRETARIA DE OBRAS E DESENVOLVIMENTO URBANO N.º 02/2019**

"Reorganiza os procedimentos da análise e tramitação de processos de aprovação e regularização de obras no âmbito da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano"

MARIA CRISTINA PREVIERO DE TOLEDO, Secretária de Obras e Desenvolvimento Urbano, no uso de suas atribuições legais e, Considerando a necessidade de agilizar os procedimentos para análise dos processos de aprovação e regularização de construções, definindo novos trâmites de documentos e responsabilidades, visando à celeridade e objetividade da sua análise;

Considerando que nenhuma edificação poderá ter sua construção ou ampliação iniciada sem aprovação do respectivo projeto e sem a licença para edificar;

Considerando que toda e qualquer edificação deverá ser obrigatoriamente construída em absoluta conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;

RESOLVE:

Art. 1 – Para efeitos de tramitação dos processos de construção, ampliação, reformas ou regularização de obras, serão exigidos os seguintes documentos impressos:

- I – Requerimento dirigido ao Prefeito;
- II – Certidão de Medidas e Confrontações, que será obtida no site da Prefeitura, no Serviço Cidadão, de forma gratuita;
- III – Certidão Técnica Ambiental, que será requerida no site da Prefeitura, no Serviço Cidadão e liberada 'on-line', após a quitação do boleto;
- IV – Termo de vistoria (taxa gerada no expediente de obras);
- V – 1 (uma) via do projeto;
- VI – 1 (uma) via do memorial descritivo;
- VII – 1 (uma) via do laudo técnico de vistoria atestando as condições da edificação, com o nº da ART/RRT/TRT com 3 fotos que comprovem que a edificação está concluída;
- VIII – 1 (uma) via da ART/RRT/TRT devidamente recolhida;
- IX – 1 (uma) via do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;
- X – Aprovação do projeto nos órgãos de defesa do patrimônio histórico ou outros órgãos específicos, quando for o caso;
- XI – 1 (uma) via do quadro específico de áreas, quando for o caso;
- XII – Procuração, quando necessário;
- XIII – CPF ou CNPJ do proprietário.

§1.º – Todas as cópias de plantas e memoriais deverão mencionar os nomes do(s) proprietário(s) e responsável(eis) técnico(s), assim como as respectivas assinaturas, n.º do CREA/n.º CAU, n.º CFT, n.º da inscrição municipal, ART/RRT/TRT.

§2.º – No caso de projetos específicos que requeiram aprovação em órgãos como CONDEPHAAT ou Corpo de Bombeiros, entre outros, estas aprovações poderão ser comprovadas até o final da construção, sendo que sem as mesmas não será expedido alvará de habitabilidade.

§3.º – Para a aprovação dos projetos descritos no parágrafo anterior, serão exigidas as notas em planta dando ciência da necessidade das liberações nos respectivos órgãos envolvidos, quando da liberação do Habite-se ou alvará de utilização.

§4.º – Todos os documentos exigidos e/ou suas cópias deverão ser legíveis, não suscitando dúvidas.

§5.º – Para instruir a análise do projeto e dos demais documentos, poderá ser aceita somente uma via, devendo ser acrescentadas outras 04 (quatro) vias de Projeto e 03 (três) vias de cada memorial/laudo posteriormente para receber o carimbo de aprovação.

§6.º – O responsável técnico deverá estar com o pagamento de seu ISS em dia no ato do protocolo do processo. Em caso de débitos não será possível gerar as taxas para protocolizar os processos;

§7.º – Os projetos dos loteamentos aprovados e já digitalizados estarão disponíveis no site da prefeitura para consulta;

§8.º – Não haverá a vistoria da fiscalização de obras no início da obra nos processos de aprovação, ampliação, demolição e reforma;

§9.º – Os prazos entre a expedição do Alvará de Construção e a Expedição do Alvará de Habitabilidade serão de:

ÁREA EM M2	PRAZO (DIAS)
Até 250	60
Acima de 251 e até 500	120
Acima de 501	150

§10.º – A vistoria para obtenção do Alvará de Habitabilidade dos processos protocolados após 01 de agosto de 2016 somente será feita se no ato do seu agendamento junto a Divisão de Fiscalização de Obras o requerente apresentar os seguintes documentos:

- a) Termo de Conclusão de Obra preenchido e assinado pelo responsável técnico;
- b) 3 Fotos do imóvel que comprovem que a edificação está concluída;
- c) Nota Fiscal e DOF da madeira utilizada na obra, somente para obras maiores que 500,00m<sup>2</sup>;
- d) AVCB para obras maiores que 750,00m<sup>2</sup>;
- e) Documentos referentes à Resolução n.º 6/2017 da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

§11.º – O responsável técnico estará ciente de todas as responsabilidades e penalidades pela veracidade das informações prestadas

nos processos sob sua responsabilidade.

Art. 2 – Nos casos de construção, o pedido será instruído com os itens I, II, III, IV, V e VI, VIII, IX, X, XI, XII, XIII do Artigo anterior.

Art. 3 – Nos casos de reforma que não implique em acréscimo de área e onde não haja demolição de elementos de alvenaria e/ou estruturais, o pedido será instruído com os itens I, II, IV, V, VI, VIII, IX, X, XI, XII e XIII do Artigo anterior, além da explicação no requerimento do que será executado e a declaração de ciência quanto à gestão e destinação dos resíduos de construção.

Art. 4 – No caso específico de demolição total, o pedido será instruído com os itens I, II, VIII, IX, XII e XIII do Art. 1.º.

Parágrafo único – A critério do órgão competente para análise, devido à complexidade ou volume da demolição, poderá ser exigido o item X.

Art. 5 – O projeto deverá ser feito em programa AUTOCAD e apresentado impresso, compondo-se obrigatoriamente de:

A) Para edificações até 02 (dois) pavimentos:

- I – planta de situação do terreno na quadra, mostrando as ruas circunvizinhas, desenhada no quadro de legenda e sem escala, contendo os lotes confrontantes, distância à esquina mais próxima e orientação norte;
- II – implantação da edificação no lote mostrando cotas de chamadas do lote, da construção e recuos, apresentada em conjunto com plantas dos pavimentos em escala 1:100, indicando: denominação de cada pavimento, seus compartimentos cotados, localização e dimensão dos poços de ventilação e iluminação, e cotas de nível;
- III – representação da fachada principal voltada para o logradouro público e da edificação secundária, quando existir, na escala de 1:100;
- IV – locar em planta os muros divisórios e respectivos acessos à edificação;
- V – memorial descritivo completo da edificação;
- VI – termo de ciência, notas de informação e quadros que devem constar da planta conforme o Anexo EDIF 03.

B) Para edificações com 03 (três) ou mais pavimentos e R.2.4, além de todos os itens constantes em A, apresentar também:

- I – planta de cobertura na escala mínima de 1:250, implantação da edificação no terreno em escala conveniente, contendo as informações relativas ao lote e às edificações, tais como: todos os recuos, cotas externas inclusive das saliências, poços de iluminação;
- II – corte transversal e longitudinal de divisa a divisa na escala de 1:100, passando pelas áreas molhadas e contendo as seguintes indicações: numeração dos pavimentos, altura dos pés-direitos, tipo e altura das barras impermeáveis, níveis e tipos de pisos e forros, altura total da edificação, tipo de cobertura e inclinação, tabela de esquadrias e denominação em planta;
- III – levantamento planialtimétrico, contendo a situação, medidas e angulação do terreno e laudo de sondagem.

Parágrafo Único – A escala exigida nos itens I e III do inciso B poderá ser alterada de maneira a facilitar a representação de uma edificação de grande porte, mas somente nos casos em que esta alteração não prejudique o entendimento e a compreensão dos dados e sempre a critério do órgão competente.

Art. 6 – No caso de regularização de edificação, o pedido será composto pelos itens I, II, III, IV, V, VII, VIII, X, XI, XII e XIII e os itens citados no inciso A do Artigo 5.º.

Art. 7 – No caso de desdobro, unificação ou remanejamento, o pedido será instruído com os documentos citados no Artigo 1.º, exceto os itens III, VI, IX, X e XI além do memorial de desdobro, unificação ou remanejamento de lotes.

Art. 8 – Para todo e qualquer projeto de edificação, os desenhos técnicos e sua representação e apresentação devem ser executados de acordo com as prescrições das Normas Gerais de Desenho Técnico da ABNT em vigor.

§1.º – As exigências do presente artigo compreendem as distintas modalidades de desenho técnico, formatos de papel A3, A2, A1 ou A0, indicação de escalas e de cotas, emprego de letras, algarismos e linhas, representação gráfica e dobramento de folhas.

§2.º – Cada folha desenhada deverá ter no ângulo direito inferior um quadro destinado à legenda, conforme desenho do anexo EDIF 1, na qual constarão as seguintes indicações mínimas:

- A – título da folha;
- B – número da folha;
- C – assunto, tipo e categoria de uso de edificação;
- D – local da edificação, contendo nome do logradouro, número do lote, número da quadra e nome do loteamento;
- E – nome do proprietário;
- F – escala;
- G – planta de situação do terreno sem escala, dentro da quadra com a distância do lote até a esquina;
- H – nome e assinatura dos proprietários;
- I – nome(s) do autor(es) do projeto e responsável(eis) técnico(s), assim como o(s) respectivo(s) n.º(s) do CREA/CAU/CFT, cadastro na Prefeitura e número da ART/RRT/TRT;
- J – quadro de áreas e taxa de Ocupação (T.O.) e Coeficiente de Aproveitamento (C.A.);
- L – local para aprovação do projeto com no mínimo 7,5cm (centímetros) de altura (local do carimbo de aprovação/regularização).

Parágrafo único – O Termo de Ciência e notas apresentados no Anexo EDIF 3 deverão ser dispostos, preferencialmente, acima do quadro de legenda - folha rosto.

Art. 9 – Na apresentação de projetos de reforma, deverão ser usados e demonstrados em legenda própria padrões diferenciados para as várias situações existentes, sendo que:

- I – se for usada à impressão colorida, a diferenciação por cores deverá ser assim convencionada:
  - a) preta ou azul existente a permanecer;

**CONSTRUÇÃO  
IRREGULAR  
PODE SER  
DEMOLIDA**



**CONSULTE A  
PREFEITURA  
ANTES DE  
COMPRAR SEU  
TERRENO**

**DENUNCIE**  
 **3421.1600**  
FISCALIZAÇÃO DE OBRAS





sem aumento de área.

f) Reforma com ampliação

Ampliar parte da construção existente e ao mesmo tempo executar uma reforma.

g) Mudança de Uso

Quando houver mudança de uso a que se destina a edificação, deverá ser especificada. Os itens "b", "c" e "d" ficarão assim:

Reforma com mudança de uso;

Ampliação com mudança de uso;

Regularização com mudança de uso.

h) Projeto Modificativo de (a, b ou c)

Qualquer alteração introduzida em projetos já aprovados, cuja licença ainda esteja em vigor.

i) Reconstrução

Executar de novo, no todo ou em parte, com as mesmas disposições, dimensões e posições originais, e a edificação que tenha sido destruída total ou parcialmente.

D - Local

Indicar o nome do logradouro, o número da quadra, o número do lote e o nome do loteamento conforme Certidão de Medidas e Confrontações.

E - Proprietário

Indicar o(s) nome(s) do(s) proprietário(s) do imóvel conforme Certidão de Medidas e Confrontações.

F - Escala

Indicar a(s) escala(s) adotada(s) no projeto (na folha em questão).

G - Situação

Croqui sem escala da situação do lote em questão indicando no mínimo a quadra, a orientação Norte/Sul, à distância até a esquina mais próxima, além dos nomes das vias que compõem a quadra, de modo a permitir a localização do imóvel.

H - Assinatura do Proprietário

Nome(s) do(s) proprietário(s) conforme consta na Certidão de Medidas e Confrontações, ou aqueles que tiverem procuração para este fim.

I - Assinatura do Autor/Responsável técnico do Projeto

Deverá ser indicado o título, número do CREA/CAU/CFT, do Registro na Prefeitura e ART/RRT/TRT do profissional.

J - Áreas

a) Lote..... m<sup>2</sup>

Indicar o número e a área do(s) lote(s).

b) As áreas relativas à edificação deverão ser indicadas em função do tipo de pedido:

Construção:

A construir..... m<sup>2</sup>

T.O.= C.A.=

Reforma:

Existente ..... m<sup>2</sup> e o número do processo que o aprovou;

Área objeto da reforma ..... m<sup>2</sup>;

A demolir (se houver) ..... m<sup>2</sup>;

Total ..... m<sup>2</sup>.

T.O.= C.A.=

Reforma com aumento de área:

Existente ..... m<sup>2</sup>;

Área objeto da reforma ..... m<sup>2</sup>;

A demolir (se houver) ..... m<sup>2</sup>;

A construir ..... m<sup>2</sup>;

Total ..... m<sup>2</sup>.

T.O.= C.A.=

Projeto modificativo, a área a construir já aprovada deverá ser indicada como:

A construir aprovada ..... m<sup>2</sup>.

Caso exista aumento da área a construir, indicar:

A ampliar ..... m<sup>2</sup>.

T.O.= C.A.=

Regularização:

Existente (se houver) ..... m<sup>2</sup>;

A regularizar ..... m<sup>2</sup>.

T.O.= C.A.=

OBS.: É considerada área "existente" aquela que tem sua regularidade comprovada.

As áreas construídas irregularmente, que se pretenda demolir, não deverão ser indicadas no quadro de área, apenas citadas no requerimento.

L - Aprovações

Espaço reservado para o carimbo da(s) aprovação(ões).

OBSERVAÇÃO: No caso do Projeto apresentar mais de uma folha, usar denominação Folha X/Y.

ANEXO EDIF 2 - PADRÃO DE HACHURAS PARA REPRESENTAÇÃO EM PROJETOS



Existente - Linha traçada a 45° a direita com distanciamento entre linhas de 2 a 3 mm



A Construir - Sem Preenchimento



A Regularizar - Preenchimento sólido



A Demolir - Linha Tracejada

### ANEXO EDIF 3 - TERMO DE CIENCIA, NOTAS E INFORMAÇÕES QUE DEVEM CONSTAR EM PLANTA NOS PROJETOS

Para adequação do exposto abaixo ao projeto apresentado - devendo constar somente as notas que se aplicam ao projeto específico apresentado, dependendo se projeto de aprovação, reforma, regularização, se ocupar o recuo frontal, se necessita aprovação em

órgãos específicos.

Parte A - PROJETOS DE APROVAÇÃO/REFORMA

Termo de Ciência

Declaro estar ciente que a obra deverá:

- Atender ao Código Sanitário do Estado de São Paulo - Lei 10.083 de 23/09/98 - quanto ao:

- Dimensionamento mínimo das escadas (quando houver).

- Pé Direito,

- Iluminação e ventilação

- Corredores;

- Atender o que dispõe ao decreto n.º 5.296 de 02/12/04 e a NBR 9050 quanto a acessibilidade;

- Atender ao disposto na NBR 7.229/82 quanto a implantação do Sistema de Esgoto;

- Dispor de caixa de correio e lixeira;

- Ter local para vaga de auto mesmo descoberta com dimensão mínima de 2,20m x 4,50m e/ou área de carga e descarga;

- Ter local específico para área de serviço.

- Apresentar AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) para obras maiores que 750,00m<sup>2</sup> de área construída ou que mesmo menores tenham grande concentração de pessoas ou comercializem materiais perigosos.

- Utilizar produtos e subprodutos de madeira com origem comprovadamente legal, conforme dispõe o artigo 2.º da Lei 3.955/14; e comprovar essa condição por ocasião do Habite-se.

Declaro estar ciente que:

- sou responsável pela correta gestão dos resíduos sólidos gerados;

- é proibida a disposição, em vias, passeios, canteiros, praças, jardins e quaisquer áreas e logradouros públicos de entulho, terra e materiais para construção, suas sobras e restos - Conforme lei municipal 4.111/2016;

- me comprometo a colaborar com o controle da dengue mantendo o local da obra livre de situações que permitam a proliferação do mosquito da dengue ou de qualquer outro inseto nocivo à saúde humana;

- a licença para construir não implica em autorização para supressão de vegetação e que qualquer intervenção na vegetação necessita de autorização específica do órgão municipal ou estadual.

Notas:

- Cotas de Soleira \_\_\_m

- Espessura das paredes: Interna \_\_\_m

Externa \_\_\_m

-Telhado com telha de \_\_\_\_, com inclinação mínima de \_\_\_\_%.

- Quando a obra ocupar o recuo frontal em Projetos de Aprovação de Uso Comercial ou Misto:

"Declaro estar ciente que a aprovação se refere apenas as leis municipais e que deverão ser 'consultados' por conta do proprietário e/ou responsável técnico os demais órgãos como: SABESP, ELEKTRO, CETESB, ETC.";

- Para obras que necessitem da Aprovação do CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico, ou seja, que estejam localizadas no Centro Histórico (vide mapa anexo):

"Declaro estar ciente que para obtenção do Alvará de Habitabilidade será necessário apresentar a aprovação do Condephaat";

Parte B - PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO

Notas:

- Espessura das paredes: Interna \_\_\_m e Externa \_\_\_m

Os resíduos de construção gerados na obra foram devidamente gerenciados, de acordo com as normas em vigor.

- Quando a obra ocupar o recuo frontal em Projetos de Regularização:

"Conforme lei (4277/2018 - art. 5.º - parágrafo único) - "Concordo que não serei indenizado pela benfeitoria realizada na área frontal do imóvel na hipótese de desapropriação do mesmo.".

ANEXO EDIF 4 - TERMO DE CONCLUSÃO DE OBRAS E OBTENÇÃO DO HABITE-SE

TERMO DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Para fins de Concessão de Habite-se junto a Secretaria de Obras, o Responsável técnico \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Título \_\_\_\_\_ CREA/CAU \_\_\_\_\_ CPF/CNPJ \_\_\_\_\_ responsável pela

execução da obra referida neste documento, e o proprietário \_\_\_\_\_ inscrito sob o CPF/

CNPJ \_\_\_\_\_, abaixo assinados, informam ter cumprido as obrigações estabelecidas na legislação municipal,

e no Termo de Ciência constante na Planta de Aprovação e estão cientes das sanções de natureza administrativa, cível e penal do descumprimento dessas obrigações e do presente termo. DECLARAM, sob as penas da Lei, que a edificação construída no(s)

lote(s) \_\_\_\_\_, da(s) quadra(s) \_\_\_\_\_, situado no logradouro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, N.º \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_ atendeu às condições e parâmetros previstos

pelas legislações, vigentes, foi executada conforme projeto aprovado através do Processo N.º \_\_\_\_\_, Alvará

N.º \_\_\_\_\_ e respondem integralmente pelas informações prestadas. DECLARAM ainda que, estão cientes de que a

assinatura do presente Termo de Responsabilidade não os isenta da obrigação de terem as demais exigências legais necessárias à

implantação da edificação e que qualquer alteração a ser realizada após concessão do Habite-se deverá ser previamente aprovadas

mediante licenciamento prévio.

Em anexo seguem: comprovante da destinação do entulho, AVCB (quando necessário), fotos e demais documentos exigidos.

Itanhaém, \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

\*Responsável Técnico pela execução da obra

CREA/CAU/CFT N.º \_\_\_\_\_

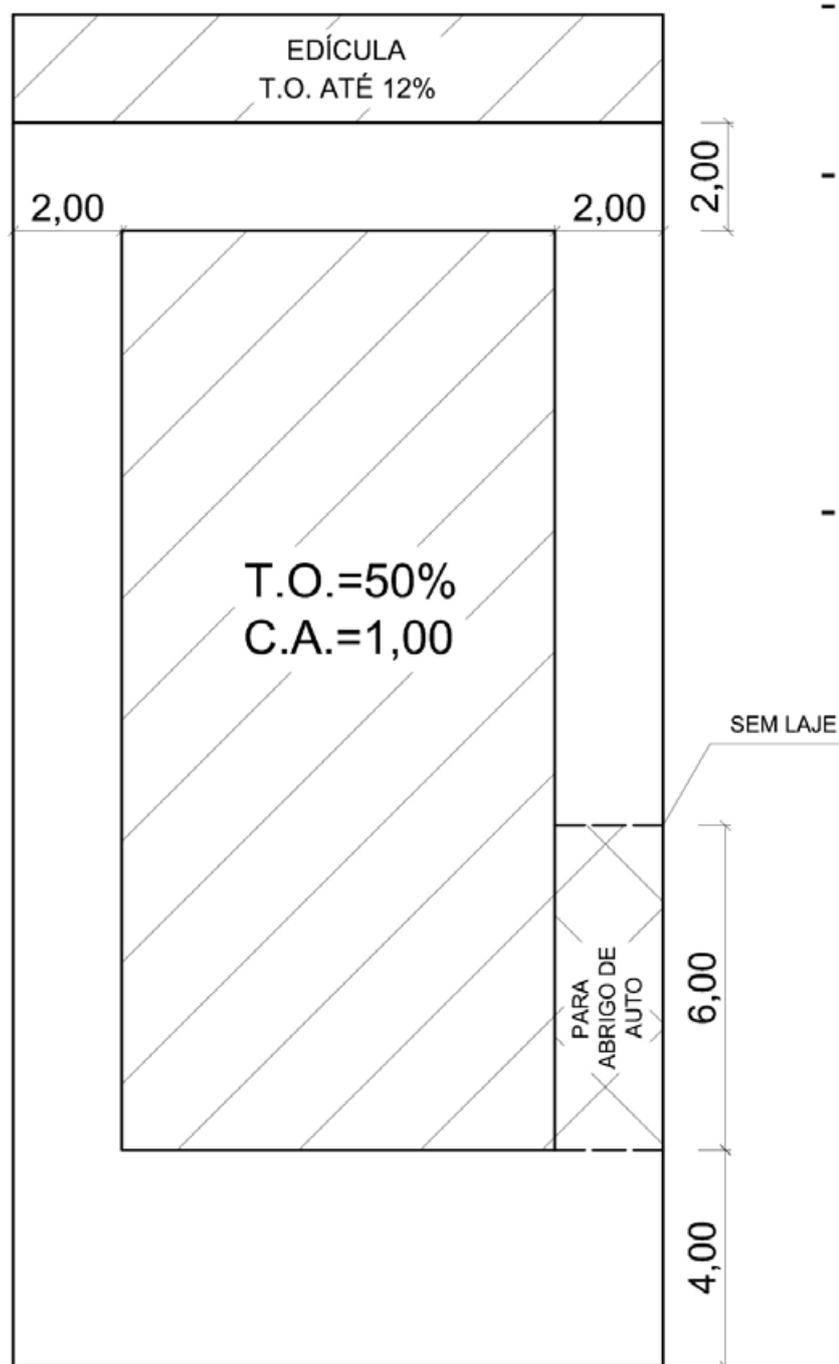
\*Proprietário do Imóvel ou representante legal

CPF/CNPJ \_\_\_\_\_

### ANEXO EDIF 5 - PRAZO DE VALIDADE DOS ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO

ÁREA EM m <sup>2</sup> A CONSTRUIR CONSTANTE DO ALVARÁ	PRAZO ( MESES )
Até 100	18
Acima de 100 e até 250	24
Acima de 250 e até 500	36
Acima de 500	48

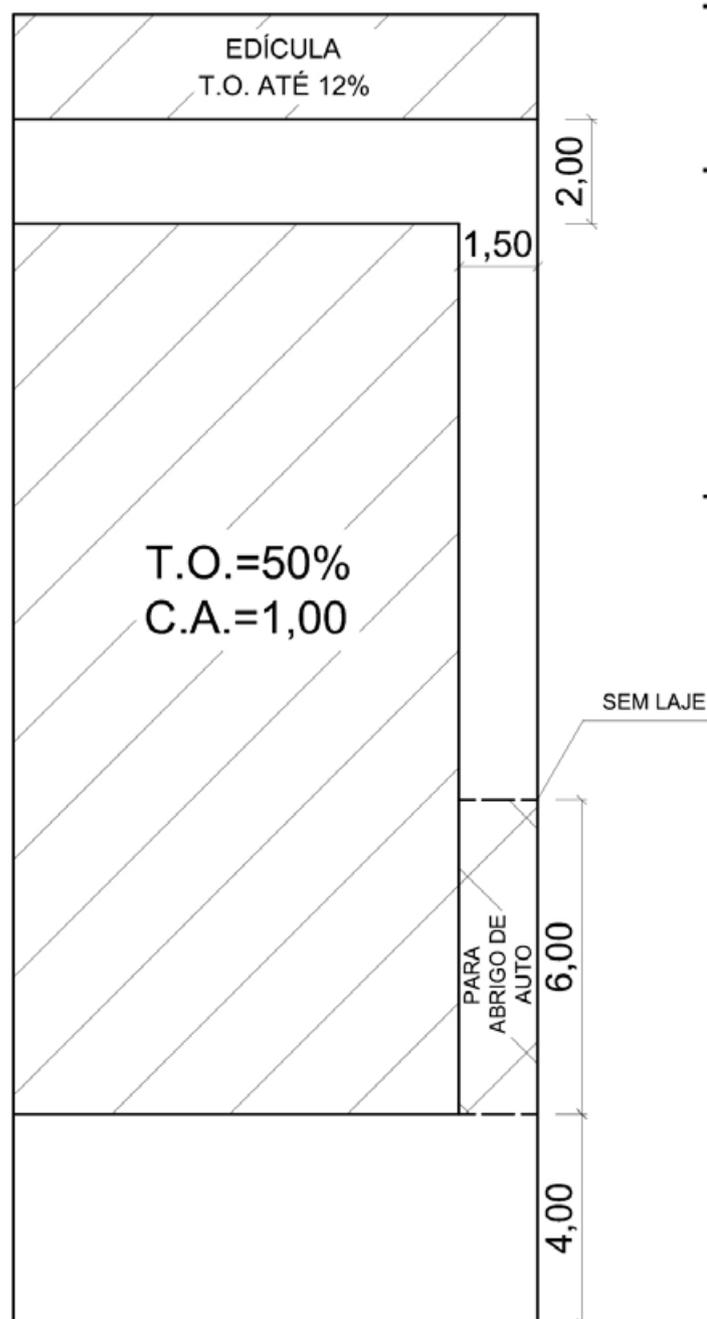
Residência Unifamiliar - R.1  
LOTE PADRÃO 12,00mX25,00m  
e 300,00m<sup>2</sup> de área  
MEIO DE QUADRA



TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

- A área coberta do recuo lateral pode ser fracionada.
- Sempre verificar antes de elaborar o projeto a situação cadastral do imóvel, verificando se há processos anteriores que devem constar no projeto.
- Na Avenida Beira Mar o recuo frontal obrigatório deve ser 5,00m.

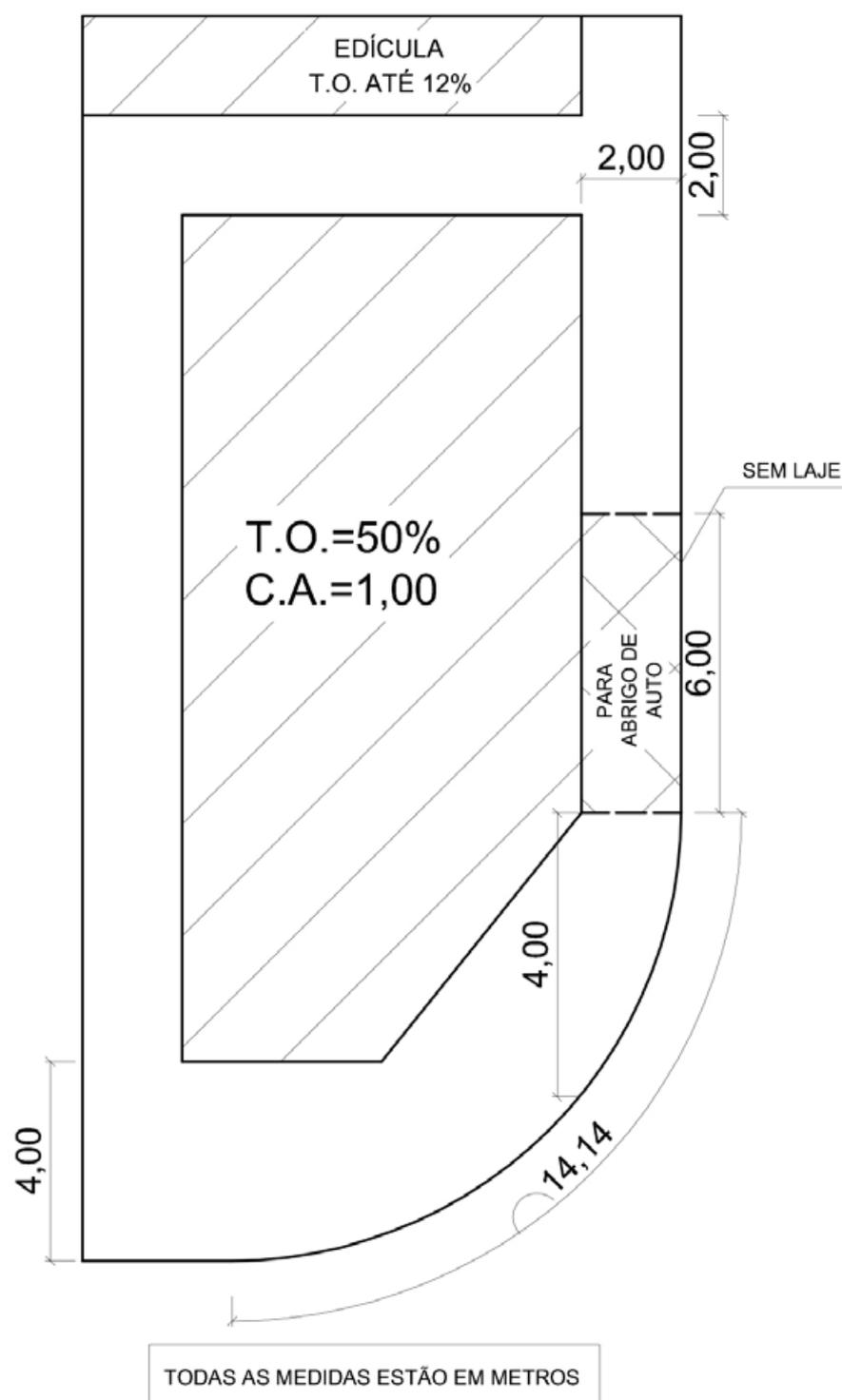
Residência Unifamiliar - R.1  
LOTES NÃO PADRÃO (com  
testada menor de 12,00m)



TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

- A área coberta do recuo lateral pode ser fracionada.
- Sempre verificar antes de elaborar o projeto a situação cadastral do imóvel, verificando se há processos anteriores que devem constar no projeto.
- Na Avenida Beira Mar o recuo frontal obrigatório deve ser 5,00m.

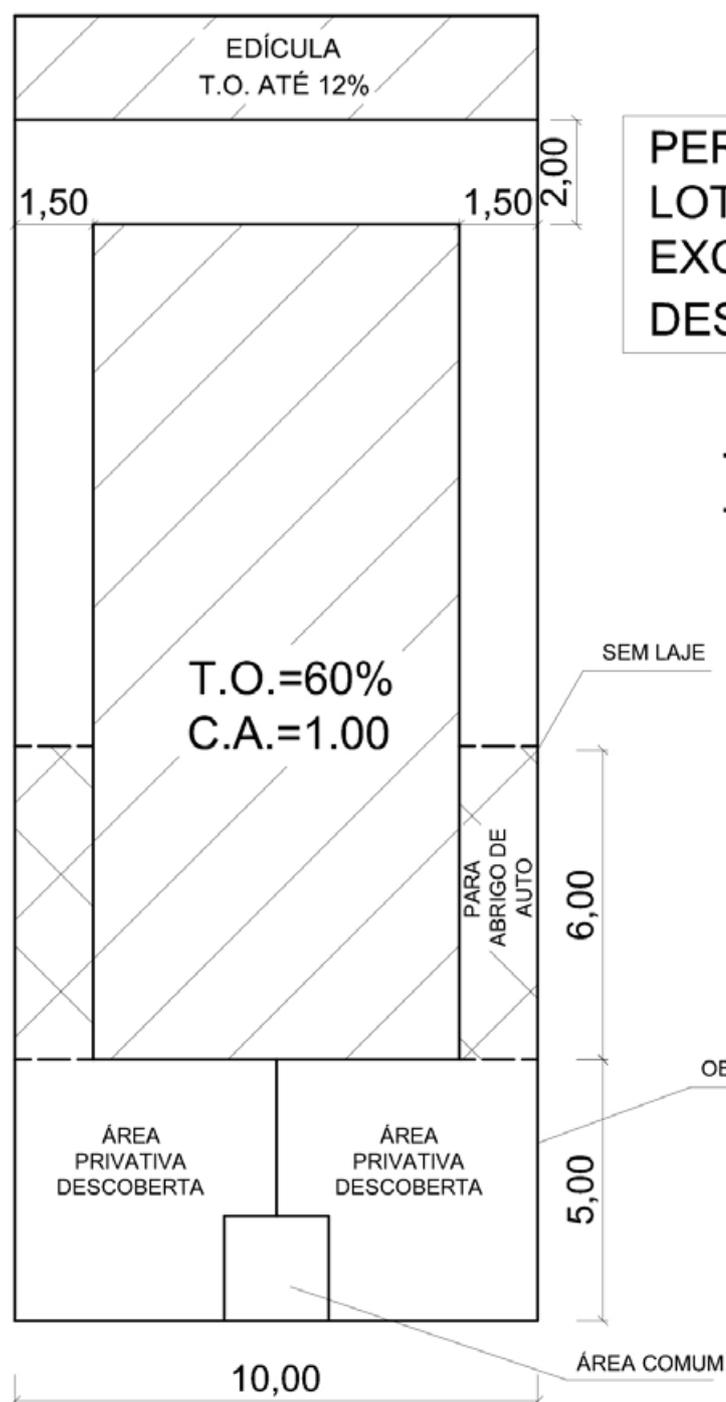
**Residência Unifamiliar - R.1**  
**LOTE PADRÃO (12,00X25,00)m e**  
**300,00m<sup>2</sup> de área**  
**EM ESQUINA**



- A área coberta do recuo lateral pode ser fracionada.
- Sempre verificar antes de elaborar o projeto a situação cadastral do imóvel, verificando se há processos anteriores que devem constar no projeto.
- Na Avenida Beira Mar o recuo frontal obrigatório deve ser 5,00m.



**Residência Multifamiliar R.2.1 -  
SOBREPOSTA**  
(Duas casas, sendo uma térrea e uma superior)



PERMITIDO EM TODA CIDADE EM LOTES DE 10,00m a 15,00m DE TESTADA, EXCETO EM LOTEAMENTOS DESTINADOS A CHÁCARA.

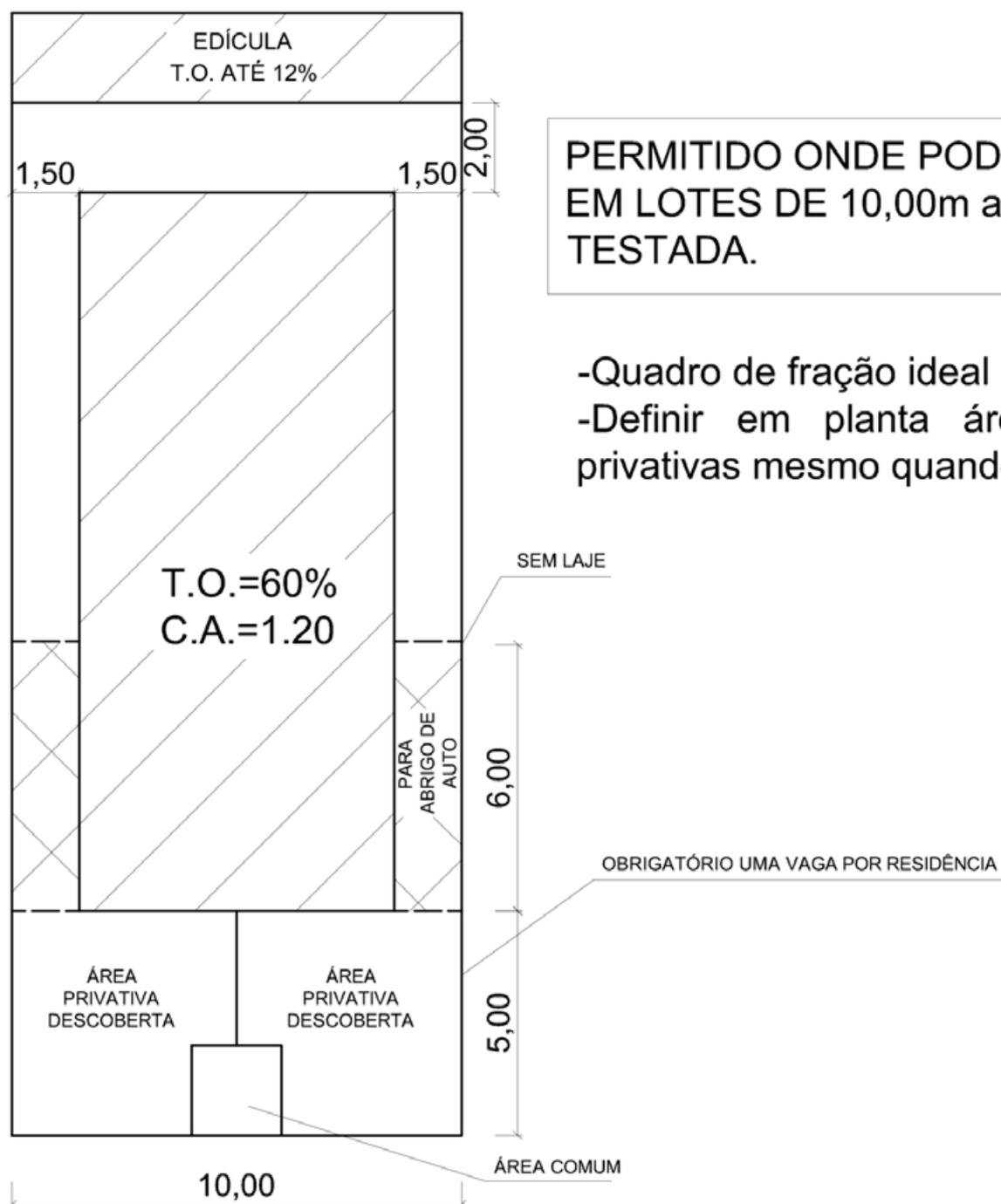
- Quadro de fração ideal (QFI).
- Definir em planta áreas comuns e privativas mesmo quando descobertas.

OBRIGATÓRIO UMA VAGA POR RESIDÊNCIA

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS



**Residência Multifamiliar  
R.2.2 - SOBREPOSTA**  
 (Até quatro casas, sendo no  
 máximo duas no térreo e  
 duas no superior)

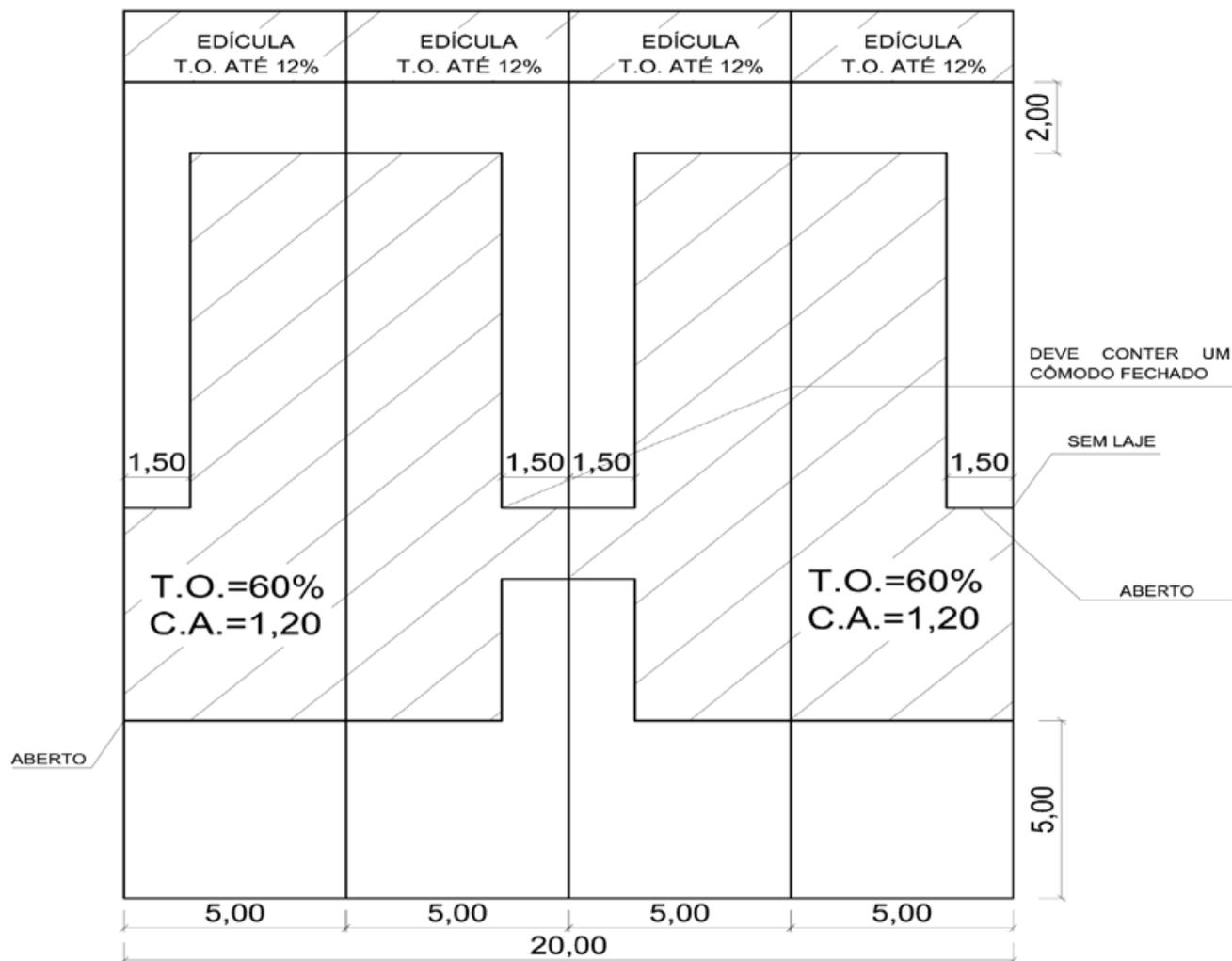


PERMITIDO ONDE PODE GEMINAR  
EM LOTES DE 10,00m a 20,00m DE  
TESTADA.

- Quadro de fração ideal (QFI).
- Definir em planta áreas comuns e privadas mesmo quando descobertas.

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

### R.2.3 CONJUNTO MULTIFAMILIAR

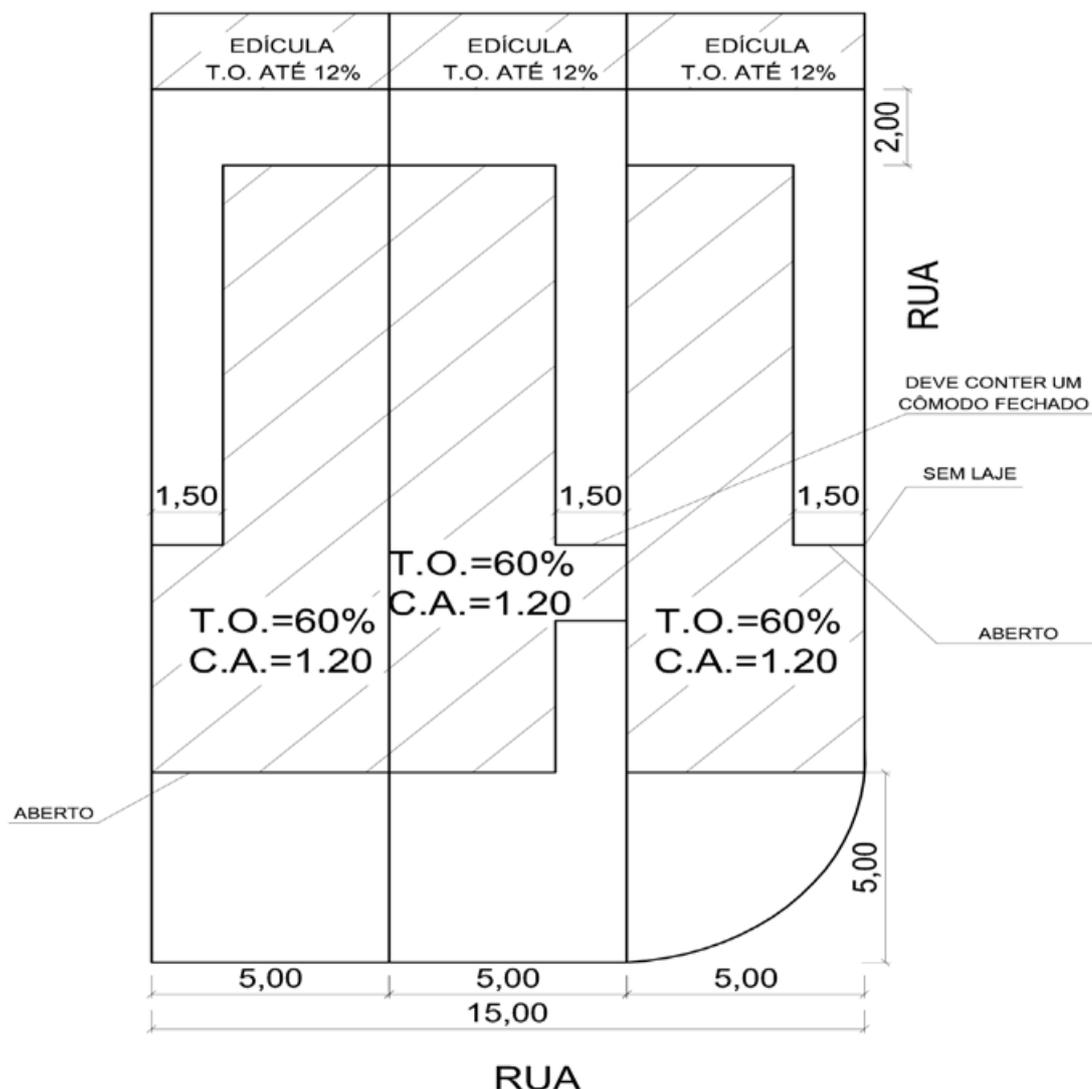


RUA

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

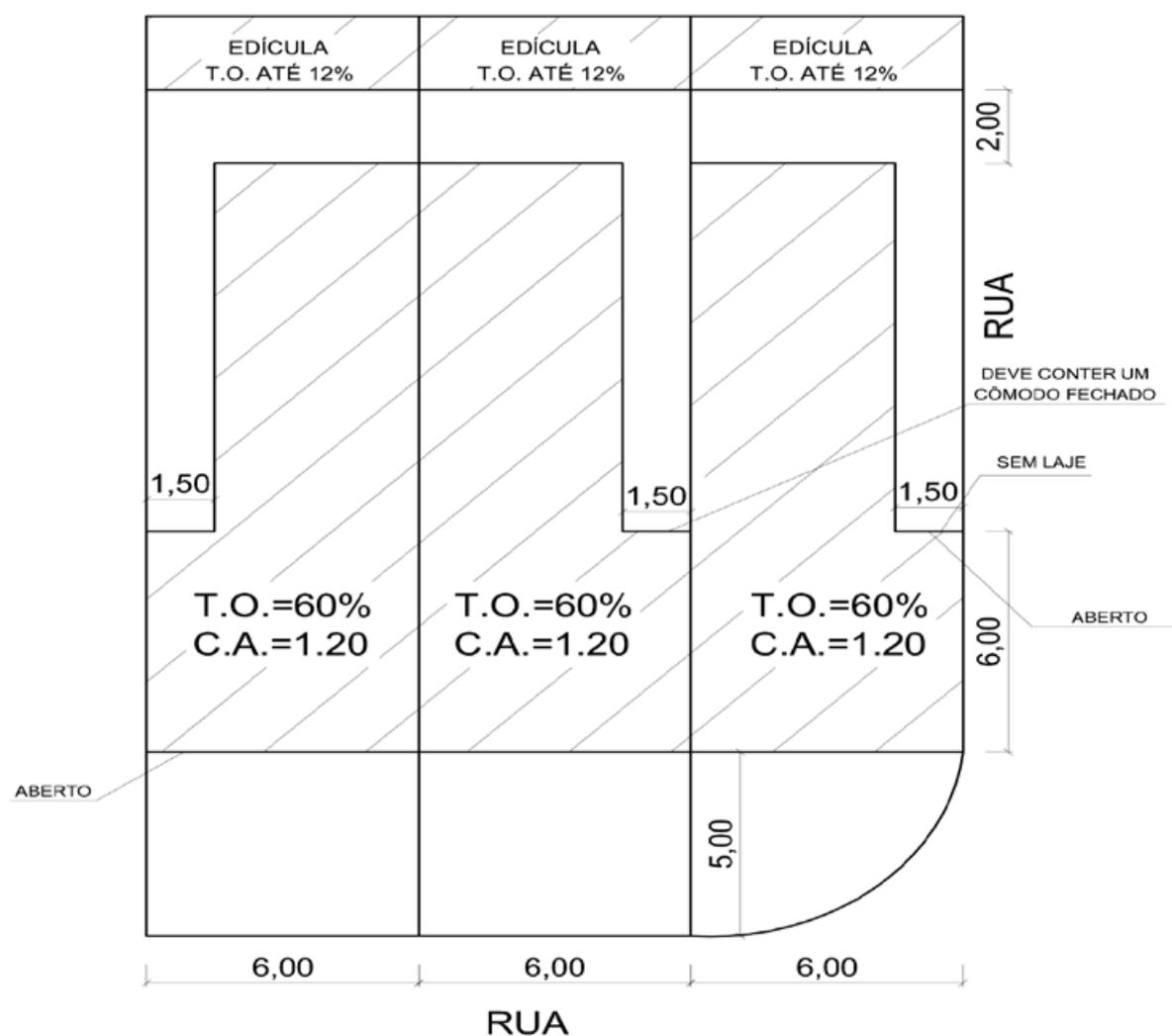
- Memorial de desdobro de lote.
- Situação atual e pretendida.
- Em locais onde é PROIBIDA a construção de residência geminada aprova-se a construção de R.2.3 desde que:
  - O lote possua no mínimo 450,00m<sup>2</sup> de área quando for esquina;
  - O lote possua no mínimo 500,00m<sup>2</sup> de área quando for no meio da quadra;
  - Cada parte do lote pretendido deve ficar no mínimo com 6,00 de testada e 150,00m<sup>2</sup> de área.
- Em locais onde a construção de residência geminada é permitida, aprova-se a construção de R.2.3 desde que:
  - O lote possua no mínimo 375,00m<sup>2</sup> de área quando for esquina;
  - O lote possua no mínimo 500,00m<sup>2</sup> de área quando for no meio da quadra;
  - Cada parte do lote pretendido deve ficar no mínimo com 5,00 de testada e 125,00m<sup>2</sup> de área.

### R.2.3 CONJUNTO MULTIFAMILIAR EM LOTE DE ESQUINA ONDE É PERMITIDO GEMINAR



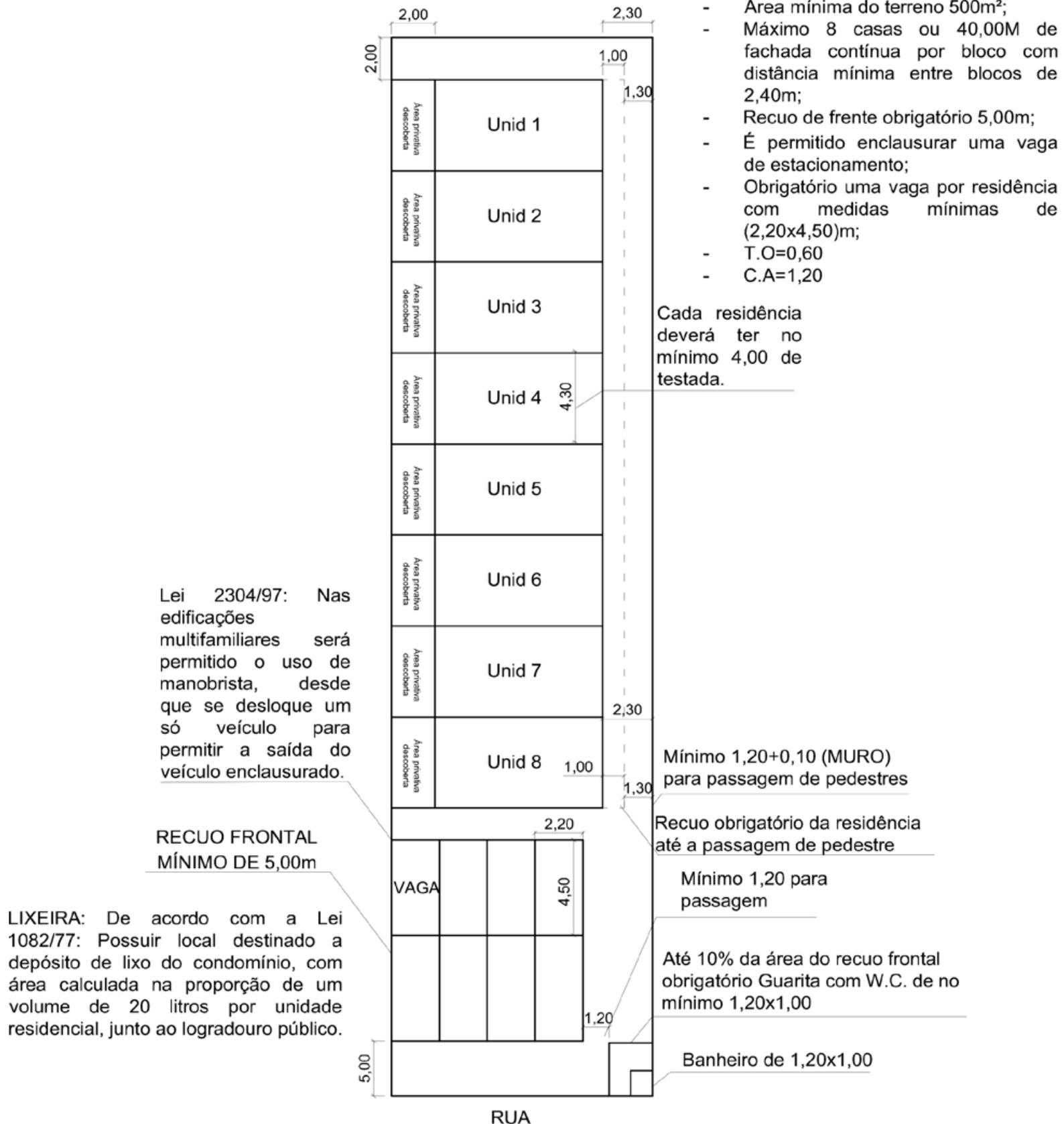
- Memorial de desdobro de lote.
  - Situação atual e pretendida.
- TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS
- Em locais onde é PROIBIDA a construção de residência geminada aprova-se a construção de R.2.3 desde que:
    - O lote possua no mínimo 450,00m<sup>2</sup> de área quando for esquina;
    - O lote possua no mínimo 500,00m<sup>2</sup> de área quando for no meio da quadra;
    - Cada parte do lote pretendido deve ficar no mínimo com 6,00 de testada e 150,00m<sup>2</sup> de área.
  - Em locais onde a construção de residência geminada é permitida, aprova-se a construção de R.2.3 desde que:
    - O lote possua no mínimo 375,00m<sup>2</sup> de área quando for esquina;
    - O lote possua no mínimo 500,00m<sup>2</sup> de área quando for no meio da quadra;
    - Cada parte do lote pretendido deve ficar no mínimo com 5,00 de testada e 125,00m<sup>2</sup> de área.

### R.2.3 CONJUNTO MULTIFAMILIAR EM LOTE DE ESQUINA ONDE É PROIBIDO GEMINAR



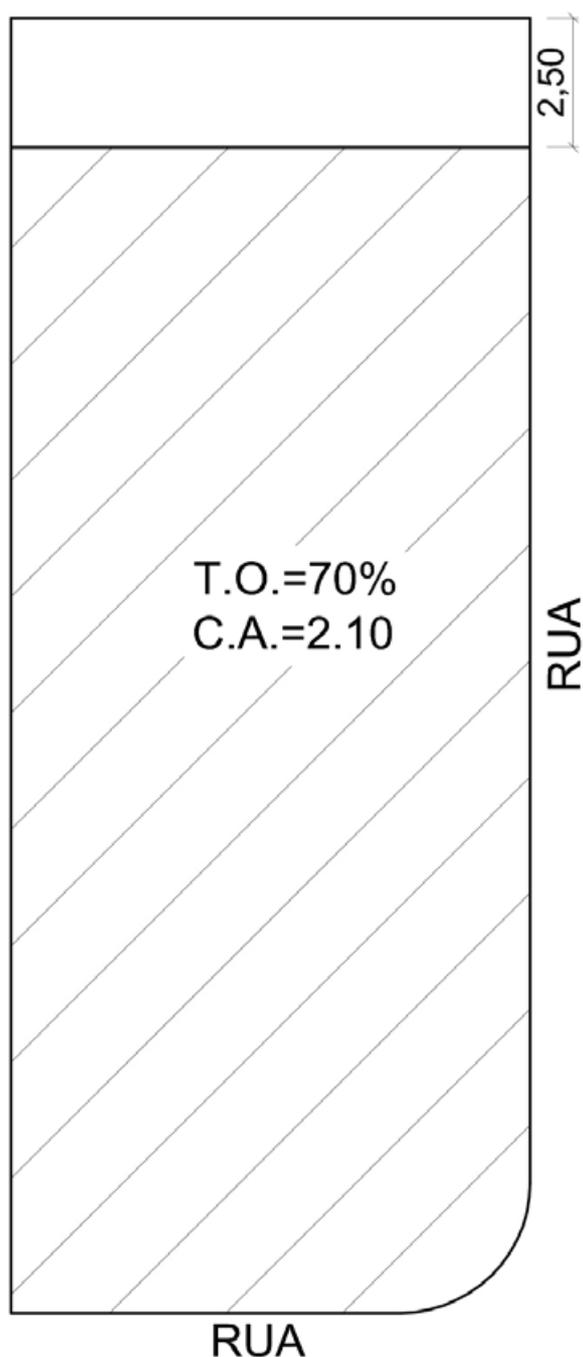
TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

- Memorial de desdobro de lote.
- Situação atual e pretendida.
- Em locais onde é PROIBIDA a construção de residência geminada aprova-se a construção de R.2.3 desde que:
  - O lote possua no mínimo 450,00m<sup>2</sup> de área quando for esquina;
  - O lote possua no mínimo 500,00m<sup>2</sup> de área quando for no meio da quadra;
  - Cada parte do lote pretendido deve ficar no mínimo com 6,00 de testada e 150,00m<sup>2</sup> de área.
- Em locais onde a construção de residência geminada é permitida, aprova-se a construção de R.2.3 desde que:
  - O lote possua no mínimo 375,00m<sup>2</sup> de área quando for esquina;
  - O lote possua no mínimo 500,00m<sup>2</sup> de área quando for no meio da quadra;
  - Cada parte do lote pretendido deve ficar no mínimo com 5,00 de testada e 125,00m<sup>2</sup> de área.


**R.3.1 CONDOMÍNIO**


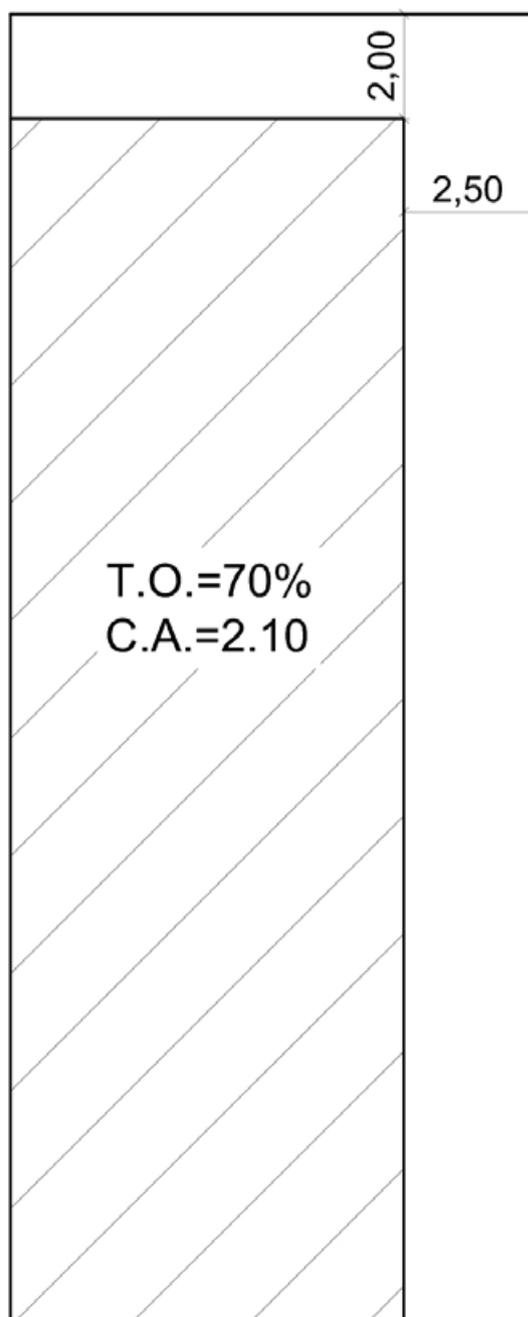
TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

**COMÉRCIO EM LOTE  
DE ESQUINA**



- Mínimo 10,00m de testada e 250,00m<sup>2</sup> de área;
- De acordo com a Lei 1082/77 e 2034/97 é permitido a construção de Comércios na ZONA MISTA (Z3) e em corredores comerciais ZONA Z4;
- Comércio em Z1 segue a implantação de residência;
- A soleira deverá ter no mínimo 0,20m acima do nível da rua;
- Obrigatório banheiros PNE seguindo a NBR 9050 tendo medidas mínimas de 1,50mx1,70m e a porta deverá ter no mínimo 0,80m com abertura para fora;

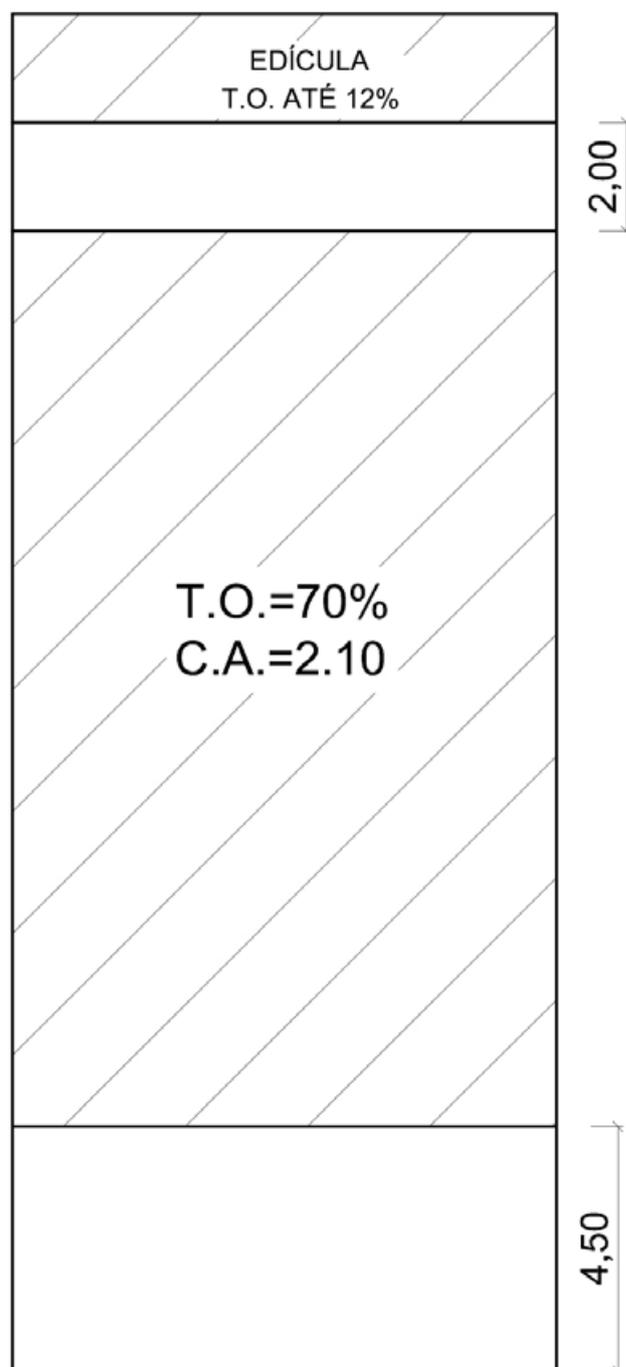
TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

COMÉRCIO EM LOTES  
NO MEIO DE QUADRA

- Mínimo 10,00m de testada e 250,00m<sup>2</sup> de área;
- De acordo com a Lei 1082/77 e 2034/97 é permitido a construção de Comércios na ZONA MISTA (Z3) e em corredores comerciais ZONA Z4;
- Comércio em Z1 segue a implantação de residência;
- A soleira deverá ter no mínimo 0,20m acima do nível da rua;
- Obrigatório banheiros PNE seguindo a NBR 9050 tendo medidas mínimas de 1,50mx1,70m e a porta deverá ter no mínimo 0,80m com abertura para fora;

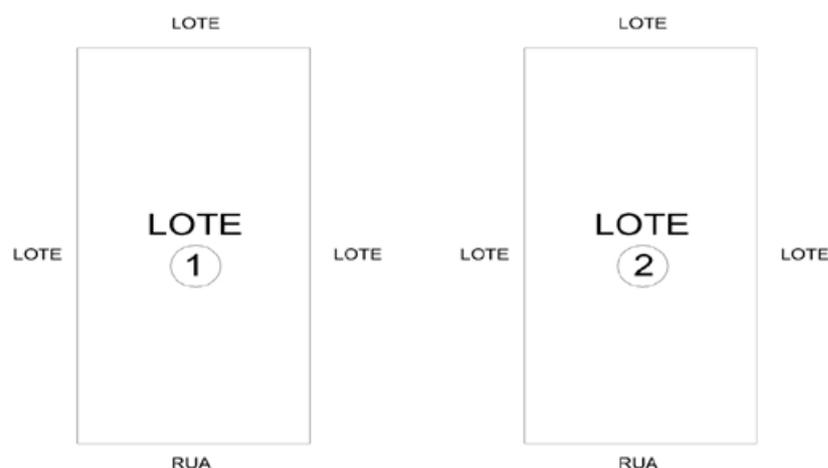
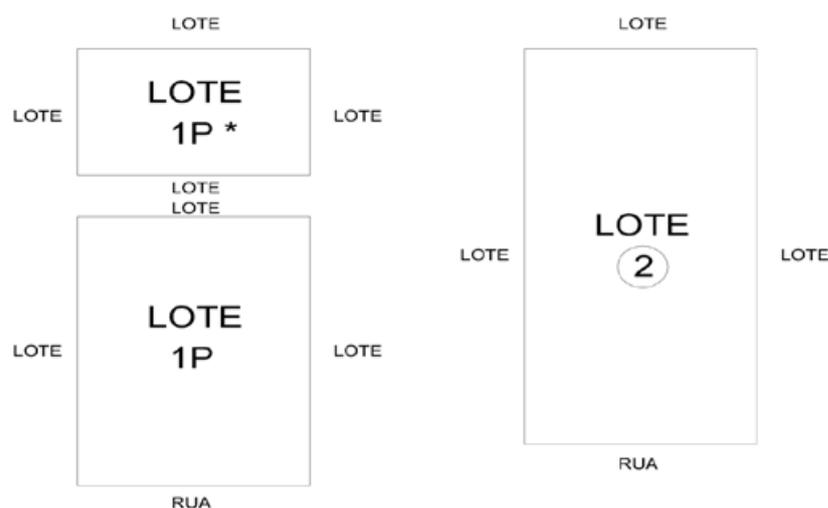
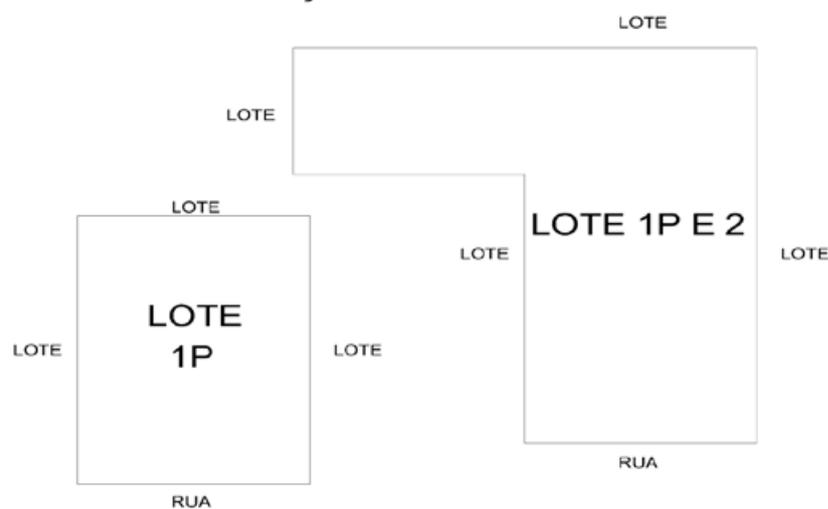
TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

## COMÉRCIO EM LOTES NO MEIO DE QUADRA



TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

- Mínimo 10,00m de testada e 250,00m<sup>2</sup> de área;
- De acordo com a Lei 1082/77 e 2034/97 é permitido a construção de Comércios na ZONA MISTA (Z3) e em corredores comerciais ZONA Z4;
- Comércio em Z1 segue a implantação de residência;
- A soleira deverá ter no mínimo 0,20m acima do nível da rua;
- Obrigatório banheiros PNE seguindo a NBR 9050 tendo medidas mínimas de 1,50mx1,70m e a porta deverá ter no mínimo 0,80m com abertura para fora;


**REMANEJAMENTO DE LOTES**
**SITUAÇÃO ATUAL**

**SITUAÇÃO INTERMEDIÁRIA**

**SITUAÇÃO PRETENDIDA**


- É permitido remanejamento de lotes com proprietários diferentes;
- As construções existentes nos lotes deverão estar ou serem regularizadas;
- \* A parte do lote a ser remanejada poderá ser inferior a 125,00m<sup>2</sup> na situação intermediária;
- Na situação pretendida as duas partes deverão ter no mínimo 125,00m<sup>2</sup>, quando for Cód. 2 (entre linha férrea e pista) e Cód. 3 (entre pista e serra). No Cód. 1 (entre praia e linha férrea) as duas partes deverão ter no mínimo 250,00m<sup>2</sup>.


**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**
**RESOLUÇÃO SPMA Nº 13, de 16 de julho de 2019**

"Define procedimentos para intervenção em lotes urbanos com ou sem vegetação e revoga a Resolução SPMA nº 11 de 02 de agosto de 2018."

WILLIAM DE SOUZA CARRILLO, Secretário de Planejamento e Meio Ambiente em exercício, no uso de suas atribuições legais e Considerando que a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente é o responsável por realizar a análise prévia ambiental de todos os processos administrativos de aprovação, e regularização de construções no município de Itanhaém;

Considerando que apesar da obrigatoriedade de análise de todos os processos, não é a totalidade dos casos que necessitam de regularização ambiental, sendo que os que não necessitam são prejudicados no prazo de seu tramite no Departamento de Meio Ambiente, tendo em vista o volume de processos existentes;

Considerando que esse procedimento interfere diretamente no andamento dos processos junto a Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano, em especial no prazo máximo definido por lei para a expedição do Alvará de Licença pela municipalidade;

Considerando que a análise dos processos em andamento pelo Departamento de Meio Ambiente podem ocasionar o indeferimento dos pedidos de aprovação e regularização de construções, devido às pendências ambientais, podendo ocasionar inclusive a revogação do Alvará de Habitabilidade;

Considerando que ao município compete editar normas sobre assuntos de seu peculiar interesse, além de suplementar os ditames estaduais e federais quando necessário, segundo o art. 30, I e II da Constituição Federal;

Considerando que a Análise Prévia de Situação Ambiental passou a integrar a relação de serviços disponibilizados através da plataforma digital SIGONLINE da Prefeitura de Itanhaém, de forma a dar celeridade à emissão das informações

**RESOLVE:**

Art. 1º. Fica obrigatória a análise prévia pelo Departamento de Planejamento Urbano para toda intervenção em lote urbano para fins de aprovação e regularização de construções, com ou sem vegetação, no município de Itanhaém.

Art. 2º. A análise será feita levando-se em consideração as informações disponibilizadas através do Sistema de Informações Geográficas de Itanhaém, além de outras ferramentas tecnológicas.

Art. 3º. A análise prévia deverá ser solicitada pelo proprietário ou seu representante legal, responsável técnico, e corretor de imóveis devidamente habilitados nos seus respectivos conselhos de classe, mediante o recolhimento do preço de análise definido pelo Decreto nº 3.148, de 25 de setembro de 2013, através do site <http://online.itanhaem.sp.gov.br/SIGonline>.

Art. 4º. Realizada a análise pelo Departamento de Planejamento Urbano, será emitido documento contendo as seguintes informações:

I – Se o imóvel possui registro de Autorização Ambiental;

II – Se o imóvel está inserido no Mapa de Cobertura Vegetal (Resolução SPMA nº 05/15);

III – Se o imóvel possui vegetação (maciço florestal);

IV – Se o imóvel possui árvores isoladas no seu interior ou no passeio;

V – Se o imóvel está inserido em Área de Preservação Permanente – APP;

VI – Se houve supressão no imóvel;

VII – Se houve autuação no imóvel

VIII – Se o imóvel está apto para fins de construção ou regularização;

IX – Se o imóvel possui ou não pendência ambiental;

X – As recomendações técnicas para regularização ambiental em caso de pendência.

§1º. Entende-se que o imóvel não está apto para fins de construção ou regularização, aquele decorrente da análise que identificar que o imóvel possui pendência ambiental e se enquadra em qualquer das situações dos incisos I a VII do caput deste artigo.

§2º. Entende-se que o imóvel está apto para fins de construção ou regularização, aquele decorrente da análise que identificar que o imóvel não possui pendência ambiental e não se enquadra em qualquer das situações dos incisos I a VII do caput deste artigo.

§3º. A informação contida no inciso VIII do caput deste artigo será disponibilizada mediante pedido especificado no ato da solicitação.

Art. 5º. Os documentos emitidos com a informação de que o imóvel está apto para construção ou regularização deverão subsidiar todos os processos de aprovação ou regularização de construções em lotes urbanos no âmbito da municipalidade, cabendo a secretaria responsável a sua conferência antes da protocolização do processo.

Parágrafo Único Os documentos emitidos com a informação de que o imóvel está apto para fins de construção ou regularização e que possuem pendência ambiental passível de regularização no âmbito municipal, poderão ser utilizadas para esta finalidade, sem prejuízo da abertura de procedimento próprio junto ao Departamento de Meio Ambiente para regularização da pendência ambiental.

Art. 6º. Os documentos emitidos com a informação de que o imóvel não está apto para fins de construção ou regularização, possuindo ou não pendência ambiental, não poderão ser utilizadas para esta finalidade até que a pendência seja regularizada junto ao órgão competente, devendo ser solicitada nova análise após a regularização

Parágrafo Único. A contestação das informações contidas no documento emitido poderão ser analisadas mediante apresentação de requerimento em processo autônomo junto ao Departamento de Meio Ambiente, contendo justificativa fundamentada, clara e objetiva dos pontos controversos, podendo ser juntada documentação comprobatória de suas alegações;

Art. 7º. Os documentos decorrentes de contestação de que trata o Parágrafo Único do Artigo 6º e da Resolução SPMA nº 05, de 10 de agosto de 2015, serão reemitidos sem custos.

Art. 8º. A constatação de falsificação, tentativa ou qualquer tipo de alteração fraudulenta do documento de análise emitido, será passível anulação do documento, bem como de aplicação das sanções penais, civis e administrativas competentes, inclusive junto aos respectivos conselhos de classe.

Art. 9º. Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação e revoga a Resolução SPMA nº 11 de 02 de agosto de 2018.

WILLIAM DE SOUZA CARRILLO

Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente

SECRETÁRIO EM EXERCÍCIO

**ANEXO 1 = MODELO DE DOCUMENTO DA ANÁLISE DE SITUAÇÃO AMBIENTAL**

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM</b> SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE Departamento de Planejamento Urbano <b>ANÁLISE PRÉVIA DE SITUAÇÃO AMBIENTAL</b> Nº _____		Código de Autenticidade
<b>DO EMPREENDIMENTO</b>		
Cadastro:	Inscrição:	Proprietário:
		CPF/CNPJ:
Endereço:		Bairro:
		Zona: Setor: Quadra: Lote:
<b>DA SITUAÇÃO AMBIENTAL</b>		
<b>Imóvel</b>		
1		
2		
2		
<b>Análise Prévia</b>		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
<b>Recomendações Técnicas</b>		
11		
12		
13		
14		
<b>OBSERVAÇÃO</b>		
Data da Expedição: _____ Validade: _____		
Departamento de Meio Ambiente		
_____ Técnico Responsável		
<b>Observação:</b> a) A presente certidão destina-se a informação prévia sobre a situação ambiental do imóvel, devendo ser utilizado para fins de instruir pedidos de aprovação, conservação, ampliação ou reforma de construções, nos termos da Resolução SPMA nº 11/18 b) A análise (ora certificada) foi realizada com base em dados disponibilizados através do Sistema de Informações Geográficas de Itanhaém/SP, além de outras ferramentas tecnológicas oficiais. c) A presente certidão não autoriza a supressão de qualquer tipo de vegetação existente sobre o lote, devendo nesse caso ser obtida a autorização ambiental dos órgãos competentes. d) A presente certidão não implica no reconhecimento, pelo Município de Itanhaém/SP, de propriedades, posse ou domínio útil de imóveis. e) Constatada a necessidade de regularização ambiental, as informações contidas na presente certidão serão encaminhadas à Fiscalização Ambiental para apuração do dano.		
Copyright © 2019 - P.M.I. Departamento de Tecnologia - Todos os Direitos Reservados.		

# FAÇA O DESCARTE DE FORMA CORRETA E CONSCIENTE.

*ganham você e o planeta*



## LOGÍSTICA REVERSA

Junte seu material. Diversos pontos de coleta estão espalhados pela Cidade. A Prefeitura irá recolher e realizar seu descarte de forma correta.