



PREFEITURA DE ITANHAÉM



prefeituramunicipaldeitanhaem



pref\_itanhaem



governomunicipaldeitanhaem



governomunicipal



prefeituradeitanhaem

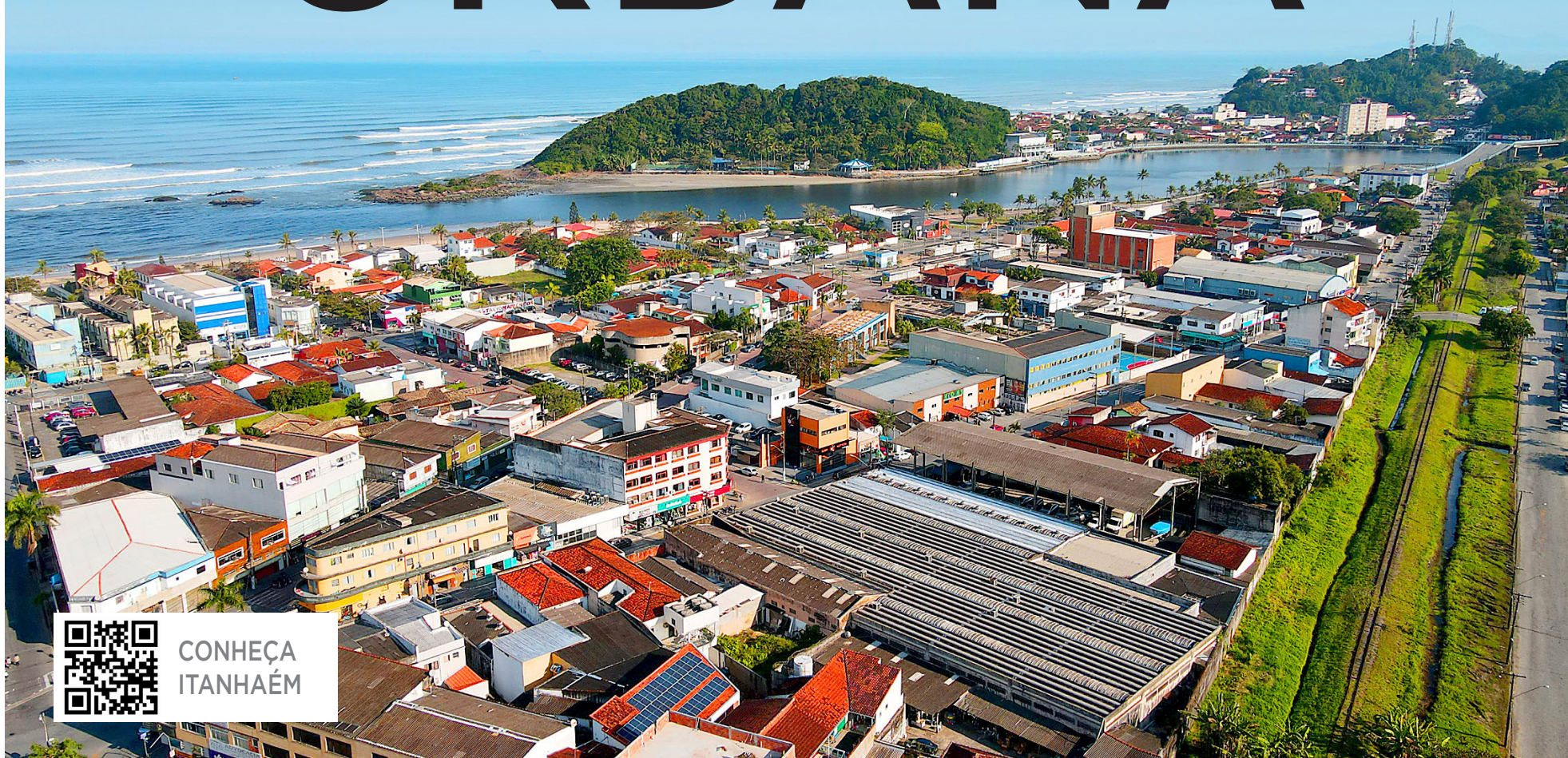
# BOLETIM OFICIAL

24 DE AGOSTO DE 2022

[www.itanhaem.sp.gov.br](http://www.itanhaem.sp.gov.br)

ANO 19 | Nº 759

## ITANHAÉM DISPONIBILIZA CONSULTA PÚBLICA SOBRE A REFORMA DA LEGISLAÇÃO URBANA



CONHEÇA  
ITANHAÉM



## EXPEDIENTE

## PREFEITURA DE ITANHAÉM

Av. Washington Luiz, 75 - Centro - Cep. 11.740-000 - Tel. (13) 3421-1600

**TIAGO RODRIGUES CERVANTES**  
Prefeito Municipal

**RODRIGO DIAS DE OLIVEIRA**  
Vice-prefeito

**BOLETIM OFICIAL DO MUNICÍPIO**  
Criado pela Lei nº 3.039, de 12/11/2003

**PRODUÇÃO:**  
Secretaria de Comunicação Social (SECOM)  
comunicacao@itanhaem.sp.gov.br

## SECRETARIAS

ADMINISTRAÇÃO  
**Gilberto Andriquetto Júnior**

ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL  
**Hugo Di Lallo**

COMUNICAÇÃO SOCIAL  
**Luciano Santos Netto**

EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTES  
**Márcia Galdino Alves**

FAZENDA  
**Ronnie Alexandre Aleluia**

GESTÃO E CONTROLE  
**Mara Sanches Figueiredo**

GOVERNO MUNICIPAL  
**Rodrigo Dias de Oliveira**

HABITAÇÃO  
**Rafael Indalêncio**

OBRAS E DESENVOLVIMENTO URBANO  
**Vinicius Camba de Almeida**

PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
**César Augusto de Souza Ferreira**

RELAÇÕES DO TRABALHO  
**Eliseu Braga Chagas**

RELAÇÕES INSTITUCIONAIS  
**Renato Lancellotti**

SAÚDE  
**Guacira Nóbrega Barbi**

SERVIÇOS E URBANIZAÇÃO  
**Luíz Gustavo Coquemala**

TRÂNSITO E SEGURANÇA MUNICIPAL  
**Milton Saldiba Passarelli de Campos Júnior**

TURISMO  
**Rodrigo Andrade Zanella Ramos**

## PROCURADORIA

PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO  
**Jorge Eduardo dos Santos**

## CÂMARA MUNICIPAL

## Vereadores

Silvio Cesar de Oliveira  
**Presidente**  
Fabio dos Santos Pereira  
**Vice-Presidente**  
Fernando da Silva Xavier de Miranda  
**1º Secretário**  
Lucas Gabriel Setubal Abbasi  
**2º Secretário**

Arlindo dos Santos Martins  
Carlos Henrique Silvestre Garzon  
Edinaldo dos Santos Barros  
José Roberto Pereira do Nascimento  
Rutinaldo da Silva Bastos  
Wilson Oliveira Santos

## ITANHAÉM PREV

Previdência dos Servidores  
Públicos do Município de Itanhaém

LUCIANO MOURA DOS SANTOS  
Superintendente

## MÍDIAS SOCIAIS

[www.facebook.com/prefeituramunicipaldeitanhaem](http://www.facebook.com/prefeituramunicipaldeitanhaem)

[www.twitter.com/pref\\_itanhaem](http://www.twitter.com/pref_itanhaem)

[www.flickr.com/governomunicipaldeitanhaem](http://www.flickr.com/governomunicipaldeitanhaem)

[www.instagram.com/prefeituradeitanhaem](http://www.instagram.com/prefeituradeitanhaem)

[www.youtube.com/governomunicipal](http://www.youtube.com/governomunicipal)

UNIDADE FISCAL DO MUNICÍPIO (UFM)  
2021 • R\$ 3,71 | 2022 • R\$ 4,07

**OPORTUNIDADE** • O escritório sobre rodas estará na Praça Narciso de Andrade, no Centro, entre os dias 22 e 26 de agosto, das 10 às 16 horas

## SEBRAE MÓVEL AUXILIA EMPREENDEDORES DE ITANHAÉM E REGIÃO ATÉ SEXTA-FEIRA (26)

A Prefeitura de Itanhaém, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, em parceria com o Sebrae Aqui e a Associação Comercial (ACAI), disponibiliza até sexta-feira (26), o Sebrae Móvel, que objetiva apoiar os empreendedores do município e região. O veículo estará na Praça Narciso de Andrade das 10 às 16 horas.

O Sebrae Móvel funciona como um escritório sobre rodas, em uma van customizada para o atendimento ao público, equipada com computadores, internet, ar condicionado e cartilhas com informações e orientações para quem já tem, ou deseja investir em um pequeno negócio.

Esta é uma ótima oportunidade para quem tem o desejo de empreender. A equipe do Sebrae Aqui Itanhaém estará no local oferecendo todo o auxílio necessário aos empreendedores da cidade, e principalmente, as pessoas interessadas em abrir sua própria empresa e se tornar um empreendedor de sucesso", explicou o Gestor Municipal do Sebrae, Wellington Miranda.



**ITANHAÉM****CONSULTA PÚBLICA SOBRE A REFORMA DA LEGISLAÇÃO URBANA****PLANEJAMENTO**

• O munícipe pode consultar a 3ª etapa do estudo e enviar sua sugestão no endereço <https://www2.itanhaem.sp.gov.br/legislacao-urbana/>

Itanhaém está preparando uma das mais profundas reformas na legislação de desenvolvimento urbana de sua história. Trata-se da atualização das leis que disciplinam e normatizam a expansão comercial, empresarial e residencial na Cidade, como as leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e do Código de Edificações e Verticalização. E, para isso, conta com a participação da população para debater este importante tema.

O estudo conduzido pela empresa Geo Brasilis está em sua 3ª Etapa e o documento completo pode ser conferido no site oficial da prefeitura [www.itanhaem.sp.gov.br](http://www.itanhaem.sp.gov.br). O munícipe pode enviar sua sugestão no endereço <https://www2.itanhaem.sp.gov.br/legislacao-urbana/>, até dia 12 de

setembro de 2022, deixando registrado o nome completo, CPF, telefone, e-mail, bairro e cidade.

Após essa data, as contribuições serão compiladas e discutidas em reunião com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU) e apresentadas em Audiência Pública.

“Estamos abrindo um amplo espaço democrático de debate, para envolver sociedade, Câmara Municipal, investidores, engenheiros e arquitetos nesta modernização da nossa legislação. Vamos acompanhar o crescimento do mercado e enfrentar os grandes desafios do futuro, como a geração de empregos e de novas oportunidades de empreendedorismo”, destacou o prefeito de Itanhaém, Tiago Cervantes.

**AUDIÊNCIA PÚBLICA**

Em janeiro deste ano, a Prefeitura de Itanhaém realizou a 1ª audiência pública da Reforma da Legislação Urbana de Itanhaém. O encontro teve a participação de autoridades, representantes de conselhos municipais, entidades civis e moradores. A reunião foi transmitida pelas redes sociais da Prefeitura e acompanhada no auditório por cerca de 80 pessoas.

O vídeo com a íntegra da apresentação da 2ª etapa pode ser acessado pelo canal do YouTube ([www.youtube.com/governomunicipal](http://www.youtube.com/governomunicipal)) da Prefeitura de Itanhaém.



## SECRETARIA DE OBRAS E DESENVOLVIMENTO URBANO

### RESOLUÇÃO SECRETARIA DE OBRAS E DESENVOLVIMENTO URBANO Nº 03/2022

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

Marcelo Gomes da Silva, Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano em exercício, no uso de suas atribuições legais e,

Considerando a necessidade de agilizar os procedimentos para análise dos processos de aprovação e regularização de construções, atualizando os trâmites de procedimentos, visando à celeridade e objetividade da sua análise;

Considerando que nenhuma edificação poderá ter sua construção ou ampliação iniciada sem aprovação do respectivo projeto;

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; (<https://sigonline.itanhaem.sp.gov.br/#dashboard>)

III - Análise Prévia de Situação Ambiental apta para Construção/Regularização de obras que será requerida no site da Prefeitura, no Serviço Cidadão e liberada 'on-line' após a quitação da taxa; (<https://sigonline.itanhaem.sp.gov.br/#requisicaoowizards>)

IV - 1 (uma) via do projeto;

V - 1 (uma) via do memorial descritivo;

VI - 1 (uma) via do memorial de desdobro/unificação/remanejamento de lotes caso houver;

VII - 1 (uma) via do laudo técnico de vistoria atestando as condições da edificação, com o n.º 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 Aprovado;

X - 1 (uma) via do Croqui de Entulho referente ao PGRCC;

XI - Aprovação do projeto nos órgãos de defesa do patrimônio histórico ou outros órgãos específicos, quando for o caso;

XII - 1 (uma) via do quadro específico de áreas, quando for o caso;

XIII - Procuração (em caso de desdobro/unificação/remanejamento de lotes deverá ser de todos os proprietários), quando necessário;

XIV - CPF ou CNPJ do proprietário;

XV - Certidão de Óbito e CPF do proprietário falecido em caso de espólio;

XVI - Contrato Social (em caso de pessoa jurídica).

§ 1º- O responsável técnico deverá ser inscrito como autônomo no município e efetuar o seu cadastramento junto a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente para gerar acesso ao sistema SIGONLINE e ao SIMGER. (<https://sigonline.itanhaem.sp.gov.br/#dashboard> e <https://sigonline.itanhaem.sp.gov.br/simger/#login>)

§ 2º- 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, nº do CREA/nº CAU, nº CFT, nº da inscrição do responsável técnico no município de Itanhaém, ART/RRT/TRT.

§ 3º- No caso de projetos específicos que requeiram aprovação em órgãos como Corpo de Bombeiros e Sabesp, estas aprovações poderão ser comprovadas até o final da construção, sendo que sem as mesmas não será expedido alvará de habitabilidade.

§ 4º- Para a aprovação dos projetos descritos no parágrafo anterior, serão exigidas Declarações dando ciência da necessidade das liberações nos respectivos órgãos envolvidos, quando da liberação do Habite-se ou alvará de utilização.

§ 5º- Todos os documentos exigidos e/ou suas cópias deverão ser legíveis, não suscitando dúvidas.

§ 6º- 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.

§ 7º- 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;

§ 8º- Os projetos dos loteamentos aprovados e já digitalizados estarão disponíveis no site da prefeitura para consulta;

§ 9º- Não haverá a vistoria da fiscalização de obras no início da obra nos processos de aprovação, ampliação, reforma e demolição;

§10º- Será verificado no programa “Google Earth Pro”, na foto mais atualizada, se há algum tipo de edificação sobre o lote, as obras iniciadas sem a devida licença serão passíveis de multa conforme

disposto na Lei Complementar nº 31/2000.

§11º- O responsável técnico estará ciente de todas as responsabilidades e penalidades pela veracidade das informações prestadas nos processos sob sua responsabilidade.

§12º- Os Alvarás serão expedidos de forma digital, assinados eletronicamente pelo servidor municipal responsável pela aprovação do respectivo processo.

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, XIV, XV, XVI 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, V, VIII, IX, X, XI e XIII, XIV, XV, XVI do Artigo anterior, além da explicação no requerimento do que será executado.

Art. 4 - No caso específico de demolição total, o pedido será instruído com os itens I, II, VIII, IX, X, XI, XIII, XIV, XV, XVI.

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, VII, VIII, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI 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, V, VII, IX, X, XI, XII, 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) nº(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:

- preta ou azul existente a permanecer;
- amarela a demolir;
- vermelha a construir;
- marrom a regularizar;

II - se for usada à impressão monocromática, deverá ser seguida a diferenciação conforme definido no anexo EDIF 2.

Art. 10 - Todo processo deverá ser submetido à Análise Prévia e este só poderá ser protocolizado após o atendimento de eventuais comunicados.

Art. 11 - Poderá ser agendado atendimento presencial para o responsável técnico dirimir eventual dúvida através da plataforma SIGONLINE (<https://sigonline.itanhaem.sp.gov.br/#agendamentodigital>) referente à Atendimento de Dúvidas da Análise de Projetos (Somente para novos empreendimentos).

Art. 12 - Notificado o autor do projeto ou responsável técnico através de "comunicado digital" por deficiências ou insuficiências apuradas na análise do projeto, o interessado terá 15 (quinze) dias para o seu atendimento a contar da data do envio do comunicado digital, sendo que todos os itens deverão ser atendidos de uma única vez.

§1º- Será cobrada a Taxa de Análise Prévia (conforme Tabela V do Código Tributário Municipal) cada vez que o processo retornar ao Setor de Análise para atendimento de comunicados permanecidos.

§2º- Será cobrada nova Taxa de Vistoria (conforme Tabela V do Código Tributário Municipal) para cada vez que a fiscalização retornar à obra para constatação de atendimento a exigência técnica.

§3º- Se o 'comunique-se' suscitar dúvida técnica, esta poderá ser questionada pessoalmente pelo responsável técnico junto ao setor de análise de projetos no horário definido para atendimento ao público sendo este horário previamente agendado pelo site da Prefeitura. (<https://sigonline.itanhaem.sp.gov.br/#agendamentodigital>)

Art. 13- Decorrido o prazo citado no artigo anterior sem o cumprimento das exigências que motivaram o 'comunique-se', o processo será indeferido por abandono e após o seu cadastramento por 'ex-offício', arquivado.

§1º- Ocorrido o descrito no parágrafo anterior, o processo seguirá apenas no âmbito interno da Prefeitura para as providências e sanções cabíveis, sendo em seguida encaminhado para arquivo, não podendo ser dada sua continuidade pelo interessado.

§2º- Para ser retomada, pelo interessado, a análise de solicitação arquivada por abandono, este deverá protocolar um novo pedido, instruindo-o com todos os documentos e taxas exigidas.

§3º- Os documentos que poderão ser retirados do processo arquivado para reutilização no novo pedido são a procuração e a ART/RRT/TRT.

§4º- A execução da obra dependerá de nova aprovação do respectivo projeto, ficando subordinada à observância de eventuais alterações da legislação e ao pagamento de novas taxas.

Art. 14- A análise técnica dos projetos constará somente da verificação de adequação quanto ao: uso e ocupação do solo, implantação da edificação no lote, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, dimensionamento mínimo de cômodos e fachadas.

§1º- A responsabilidade pelo cumprimento dos demais itens constantes do Termo de Ciência de projeto são do autor do projeto e do proprietário.

Art. 15 - Pequenas alterações em projeto aprovado com licença ainda em vigor poderão ser efetuadas mediante solicitação à Prefeitura através de projeto modificativo, assinado pelo proprietário e pelo mesmo profissional responsável, sendo que:

I - no caso de alterações sem acréscimo ou diminuição de área sem mudança de uso e quando não há necessidade de emissão de nova licença, devendo o pedido ser instruído com:

- requerimento;
- projeto anteriormente aprovado;
- projeto alterado;
- Taxa de Reanálise de Projeto.

II - no caso de pequenas alterações com acréscimo ou diminuição de área - aquelas que não alterem mais do que 10% (dez por cento) do projeto aprovado, há necessidade de emissão de nova licença, devendo o pedido ser instruído com:

- requerimento;
- projeto anteriormente aprovado;
- projeto alterado;
- Alvará de Construção;
- Taxa por m<sup>2</sup> referente à diferença de Área e da Taxa de Expedição do novo Alvará

§1º-Depois de aceitas as alterações e recolhidas às devidas taxas os novos documentos serão

reaprovados;

§2º- Para efeito do prazo de validade do alvará de licença, prevalecerá sempre a data da expedição do alvará original.

§3º- As alterações deverão ser solicitadas antes ou durante a execução da obra, não podendo ser feita após a sua conclusão.

Art. 16 - O prazo de validade do alvará de construção das edificações será o especificado no Anexo EDIF 4. O alvará poderá ser revalidado por igual período, sendo o novo prazo anotado no alvará original.

Parágrafo Único - A solicitação de renovação do alvará de construção deverá ser feita junto ao setor de Expediente de Obras através de requerimento ou pedido específico instruído com o alvará original, além do pagamento das taxas de acordo com o Código Tributário Municipal.

Art. 17 - No caso de obra não iniciada, a renovação do alvará deverá ser requerida no próprio processo, sendo esta autorizada uma única vez.

§1º- Decorrido o prazo de validade do alvará sem que o mesmo tenha sido revalidado, cessam automaticamente os seus efeitos, cancelando-se a aprovação do projeto e arquivando-se o processo.

§2º- No caso do parágrafo anterior, a execução da obra dependerá de nova aprovação do respectivo projeto, ficando subordinada à observância de eventuais alterações da legislação e ao pagamento de novas taxas.

Art. 18 - No caso de obra iniciada e não concluída no prazo do alvará, a sua renovação deverá ser obrigatoriamente requerida.

§1º- Decorrido o prazo de validade do alvará sem que o mesmo tenha sido revalidado, será aplicada penalidade de multa por edificar sem autorização, juntamente com o embargo da obra.

§2º- Permanecendo a pendência, o alvará será cancelado e a obra deverá ser regularizada mediante Processo de Regularização.

§3º- Se for executada construção após o vencimento do alvará no caso definido no artigo anterior, aplicam-se as mesmas penalidades descritas no §1º do presente artigo.

Art. 19 - As vistorias serão realizadas nas seguintes circunstâncias:

- antes da concessão de habite-se ou termo de conclusão de obra;
- nos processos de regularização, reforma, desdobro, unificação e remanejamento de lotes;
- a critério do órgão competente da Prefeitura, a qualquer tempo, durante a execução dos serviços de construção;
- a pedido de terceiros, durante a execução dos serviços de construção;
- em face de iminente perigo de desmoronamento ou ruína;
- em edificações já existentes, nos casos de ameaça à segurança pública ou às edificações vizinhas, a critério da Prefeitura ou a pedido de terceiros.

§1º- As vistorias citadas nos incisos III e IV deverão ser previamente agendadas junto à Secretaria de Obras.

§2º- O habite-se deverá ser requerido no site da prefeitura de forma "on-line" pelo responsável técnico. (<https://sigonline.itanhaem.sp.gov.br/#dashboard>)

I - Aceitar o Termo de Conclusão de Obra;

II - Anexar em arquivo PDF:

- 3 Fotos do imóvel que comprovem que a edificação está concluída;
- Nota Fiscal e DOF da madeira utilizada na obra, somente para obras maiores que 500,00m<sup>2</sup> ;
- AVCB para obras maiores que 750,00m<sup>2</sup> ,

III - Estar com o Plano de Gestão de Resíduos (PGRCC referente a Resolução nº 6) encerrado;

§3º- Caso não esteja no local o proprietário ou seu representante para abertura do imóvel na data e horário agendados, impedindo a realização da vistoria, a mesma deverá ser reagendada mediante pagamento de nova taxa.

§4º- Os prazos entre a expedição do Alvará de Construção e a Expedição do Alvará de Habitabilidade serão de:

Área em m <sup>2</sup>	PRAZO ( DIAS )
Até 250	60
Acima de 251 e até 500	120
Acima de 501	150

§5º- Se uma edificação for habitada, ocupada ou utilizada sem ter sido procedida à vistoria e concedido o habite-se ou alvará de utilização, ainda que parcial, pelo órgão competente da Prefeitura, serão aplicadas ao proprietário as penalidades estabelecidas na Lei Complementar n.º 31/2000.

Art. 20- Os processos com análise de aprovação em andamento poderão, mediante requerimento do interessado, ser reanalisados de acordo com esta resolução.

Art. 21- Os casos omissos e os que suscitarem dúvidas de interpretação serão apreciados, mediante solicitação do interessado, pela Comissão de Análise de Projeto.

Art. 22- Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

MARCELO GOMES DA SILVA

Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano  
(em exercício)



## ANEXO EDIF 1 - QUADRO LEGENDA

		17,50			
		14,50		3,00	1,00
2,00	7,00	6,00	6,00	7,50	1,00
28,50					1,00
	<b>A</b>			<b>B</b>	
	<b>C</b>	ASSUNTO			
	<b>D</b>	LOCAL			
	<b>E</b>	PROPRIETÁRIO		<b>F</b>	ESCALA
	<b>G</b>	SITUAÇÃO	DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO		
		<b>H</b>	PROPRIETÁRIO		
	<b>J</b>	ÁREAS	RESPONSÁVEL TÉCNICO CREA/CAU/CFT ISS ART/RRT/TRT		
		T.O.=	C.A.=		
		<b>L</b>			
		MARGEM			
		LINHA DE CORTE DA CÓPIA			
		LINHA DE CORTE DO ORIGINAL			

**A - Título da Folha**

Projeto Simplificado (Art. 5 item A) ou Projeto Completo (Art. 5 item B)

No caso do projeto não ser apresentado em folha única, deverá indicar as peças gráficas que serão apresentadas em cada folha (levantamento topográfico, implantação, planta baixa, cortes, etc).

**B - Número de Folhas**

Indicar sempre, quando não se tratar de folha única, da seguinte forma x/y (número da folha/número total de folhas).

**C - Assunto**

Deverá corresponder ao tipo de licença que se está solicitando, acompanhado do tipo de edificação e da categoria de uso que se destina.

Poderão ser:

**a) Construção (Edificação Nova)**

Qualquer construção a ser executada em terreno não edificado ou onde se demolirá totalmente a construção existente.

**b) Reforma**

Qualquer ampliação, demolição parcial ou reforma interna, com ou sem mudança de uso, em edificação regular.

**c) Ampliação**

Aumento de área construída de uma edificação, mesmo que esta se constitua na construção de um bloco independente dentro do mesmo lote.

**d) Regularização**

Regularizar em parte ou na totalidade uma edificação construída sem licença ou em desacordo com o projeto aprovado.

**e) Reforma com Regularização**

Regularizar parte da construção existente construída sem a devida aprovação e ao mesmo tempo executar uma reforma de área existente aprovada com ou sem aumento de área.

**f) Reforma com ampliação**

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

**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****D - Local**

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.

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) proprietários 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 e os lotes confrontantes conforme indicado na certidão de medidas e confrontações, 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.

**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**

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

T.O.=                      C.A.=

**Reforma:**

Existente.....m e o número do processo que o aprovou;

Área objeto da reforma.....m ;

A demolir (se houver).....m ;

Total.....m .

T.O.=                      C.A.=

**Reforma com aumento de área:**

Existente.....m ;

Área objeto da reforma.....m ;

A demolir (se houver).....m ;

A construir.....m ;

Total.....m .

T.O.=                      C.A.=

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

A construir aprovada.....m .

Caso exista aumento da área a construir, indicar: A ampliar.....m .

T.O.=                      C.A.=

**Regularização:**

Existente (se houver).....m ;

A regularizar.....m .

T.O.=                      C.A.=



OBS.: É considerada área “existente” aquela que tem sua regularidade comprovada. As áreas construídas irregularmente, que se pretenda demolir, deverão ser indicadas como área em “ex- officio” à demolir.

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 \_\_\_\_\_ - “Concordo que não serei indenizado pela benfeitoria realizada na área frontal do imóvel na hipótese de desapropriação do mesmo.”.

ANEXO EDIF 4 - PRAZO DE VALIDADE DOS ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO

ÁREA EM m2 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

RELAÇÃO DE LOTEAMENTOS DESTINADOS A CHÁCARAS

LOTEAMENTO	SETOR	PROC. DE APROVAÇÃO
CHÁCARAS BOPIRANGA	193	-
CHÁCARAS CIBRATEL	90	1729/88
CHÁCARAS EDUCANDÁRIO ANALIA FRANCO	86	915/86
CHÁCARAS FENIX	217	1316/80
CHÁCARAS GAIVOTA	179	277/66
CHÁCARAS GLORIA	164	227/65
CHÁCARAS ITAMAR	165	435/65
CHÁCARAS MARROCOS	189	N/C
CHÁCARAS MIYAWAKI	181	
CHÁCARAS PALMEIRAS	(JD.	
DAS PLAMEIRAS III CHÁCARAS)	183	1416/70
CHÁCARAS PONTA NEGRA	188	2153/74
ESTÂNCIA SUÍÇA	194	-
JARDIM AGUAPEÚ	201	-
JARDIM COMENDADOR / PARCIALMENTE	6	427/63
JARDIM SÃO FERNANDO (3º GLEBA)	33	673/80
PARQUE NOVARO ITANHAÉM	169	201º/67
PARQUE REAL	212	751/80
PARQUE RIOMAR	170	200º/67
PARQUE VERGARA	225	1817/81
PESCA E CHÁCARA JARDIM SUARÃO	171	N/C
PUERTA DE MADRID	230	967/83
RECANTO DOS PESCADORES	174	N/C
RECANTO INDÁIA	180	940/69
RECREIO CHÁCARAS PALMEIRAS	177	702/69
TERRA DE STA. ROSA (GLEBA A)	224	2330/82
TERRA DE STA. ROSA (GLEBA B)	224	353/84
VERDE MAR SIT. E CHÁCARA	172	N/C
VILA PARQUE FLUVIAL	115	N/C

OBSERVAÇÕES

Chácaras Itamar / Parque Novaro / Parque Riomar: não é permitido casa de madeira. Em loteamentos aprovados como chácaras não aprova QFI (Quadro de Fração Ideal).

ÁREA MÍNIMA DE AMBIENTES PARA RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES / GEMINADAS CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL

UNIFAMILIAR	
AMBIENTE	ÁREA / DIMENSÃO
SALA	8,00 m <sup>2</sup>
SALA / DORMITÓRIO	16,00 m <sup>2</sup>
COZINHA	4,00 m <sup>2</sup>
ÁREA DE SERVIÇO	≤ 2,00 m <sup>2</sup> ou ≥ 6,00 m <sup>2</sup>
QUARTO DE VESTIR	4,00 m <sup>2</sup>
BANHEIRO (mínimo 01)	2,50 m <sup>2</sup> - dimensão mínima 1,00m

LAVABOS	Apenas bacia sanitária - 1,20 m <sup>2</sup> / dimensão mínima 1,00m Bacia Sanitária e lavatório - 1,50 m <sup>2</sup> / dimensão mínima 1,00m	
DORMITÓRIOS	01 dorm.	12,00 m <sup>2</sup>
	02 dorms.	10,00 m <sup>2</sup> cada
	03 dorms.	1 - 10,00 m <sup>2</sup>
		2 - 8,00 m <sup>2</sup>
04 dormitórios	1 - 10,00 m <sup>2</sup> 2 - 8,00 m <sup>2</sup> 1 - 6,00 m <sup>2</sup>	
EDÍCULA	DORM. EMPREGADA	6,00 m <sup>2</sup>
	DESPENSA	≤ 2,00 m <sup>2</sup> ou ≥ 6,00 m <sup>2</sup>
	DESPEJO	
	DEPÓSITO	
EDÍCULA	DORM. EMPREGADA	6,00 m <sup>2</sup>
	DESPENSA	≤ 2,00 m <sup>2</sup> ou ≥ 6,00 m <sup>2</sup>
	DESPEJO	
	DEPÓSITO	
ESCADA (largura útil)	0,90 m	
CORREDOR	0,90 m	
PÉ DIREITO MÍNIMO	0,90 m	
PARA O PAVIMENTO TÉRREO	3,00 m	
PARA OS DEMAIS PAVIMENTOS	2,70 m	
PARA O SUBSOLO	2,30 m	
Para acessibilidade a edificações, consultar NBR 9050/2020		

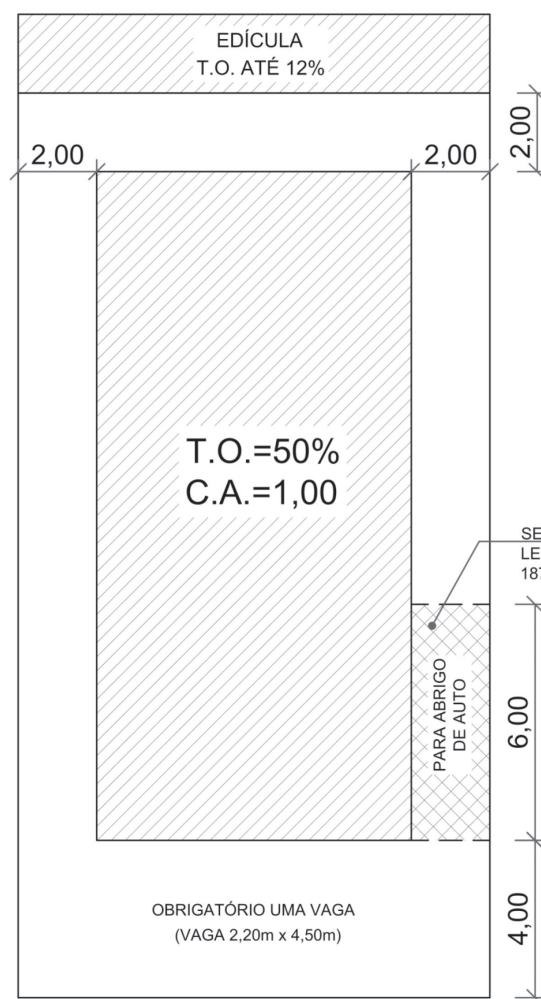
## ÁREA MÍNIMA DE AMBIENTES PARA RESIDÊNCIAS MULTIFAMILIARES - LEI 2339/1998

MULTIFAMILIAR	2,30 m
AMBIENTE	ÁREA / DIMENSÃO
SALA E DORMITÓRIO	8,00 m <sup>2</sup>
COZINHA	4,00 m <sup>2</sup>
ÁREA DE SERVIÇO	2,00 m <sup>2</sup>
QUARTO DE VESTIR	4,00 m <sup>2</sup>
BANHEIRO (mínimo 01)	2,50 m <sup>2</sup> e dimensão mínima 1,00m
DORMITÓRIO DE EMPREGADA	6,00 m <sup>2</sup>
BANHEIRO DE EMPREGADA	1,80 m <sup>2</sup>
LAVABO	1,50 m <sup>2</sup>
CORREDOR DE USO PRIVADO	0,90 m largura
CORREDOR DE USO COMUM	1,20 m largura
ESCADA DE USO PRIVATIVO	0,90 m largura
ESCADA DE USO COMUM	1,20 m largura
ÁREAS INTERNAS PARA VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO	4,00 m <sup>2</sup> com largura mínima de 1,50 m
Os demais compartimentos e áreas de uso comum deverão observar a	

legislação municipal vigente e/ou o Código Sanitário Estadual	
PÉ DIREITO MÍNIMO	
PARA O PAVIMENTO TÉRREO	3,00 m
PARA OS DEMAIS PAVIMENTOS	2,70 m
PARA O SUBSOLO	2,30 m
Para acessibilidade a edificações, consultar NBR 9050/2020	
Quadro de Fração Ideal (Q.F.I) - R.2.1, R.2.2, R.3 / Uso Misto	

## ANEXOS EXPLICATIVOS

## RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR - R.1

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

- 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.
- Só poderá ter pérgola mesmo que descoberta sobre os recuos onde possa haver construção - Lei Complementar nº 31/2000.

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

**PROTEJA A**  
**infância**

LONGE DAS ESCOLAS, AS CRIANÇAS E ADOLESCENTES VÍTIMAS DE VIOLÊNCIA PODEM NÃO TER A QUEM PEDIR AJUDA DURANTE ISOLAMENTO SOCIAL. FIQUE ALERTA! DENUNCIE.

EMERGÊNCIA  
**190**  
DISQUE  
**100**

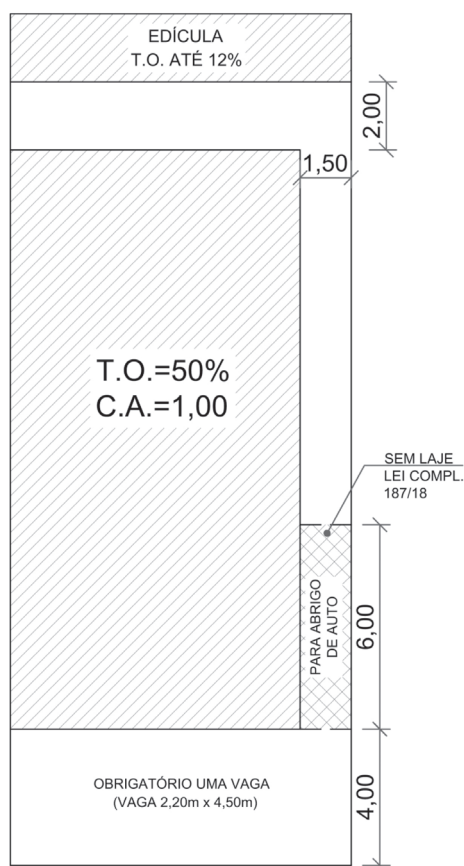
PROMOTORIA DE JUSTIÇA  
DA INFÂNCIA E  
JUVENTUDE DE ITANHAÉM  
pjitanhaem@mpsp.mp.br

**MPSP**.mp.br

CONSELHO TUTELAR  
DE ITANHAÉM  
13 3426.3500



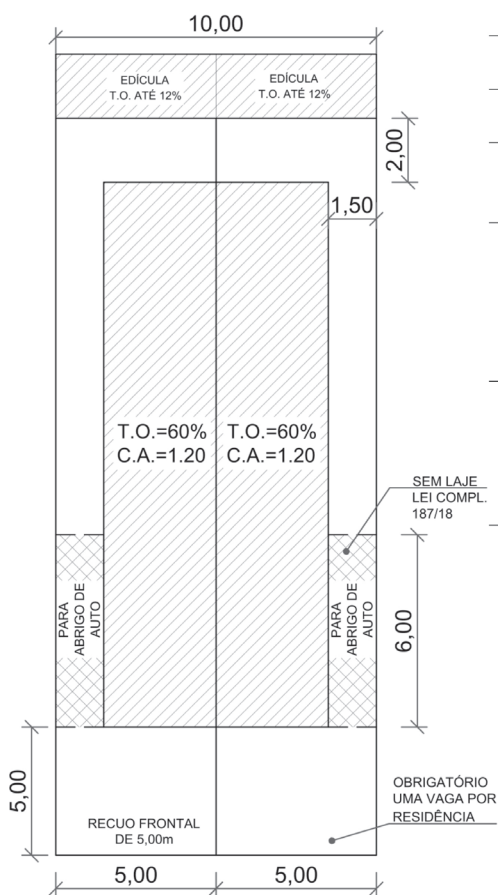
**RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR - R.1**  
LOTES NÃO PADRÃO (com testada menor de 12,00m)



- 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.
- Só poderá ter pérgola mesmo que descoberta sobre os recuos onde possa haver construção - Lei Complementar nº 31/2000.

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

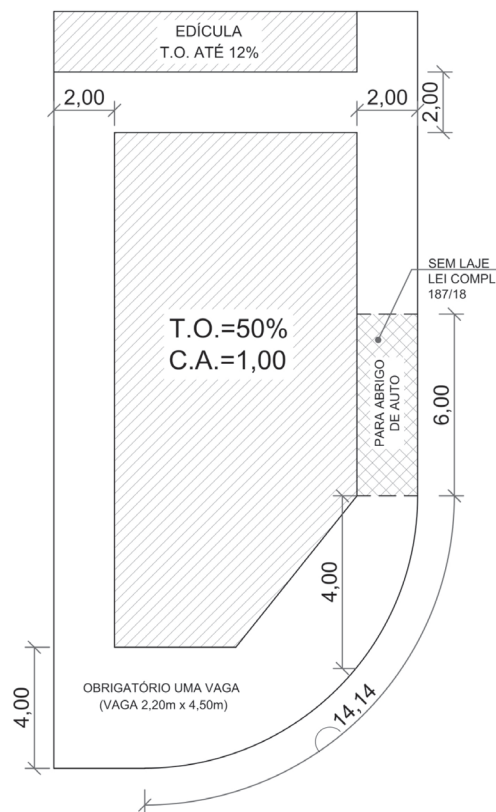
Parágrafo único 1082/77  
**R.1 - GEMINADAS**



- Memorial de desdobro de lote.
- Situação atual e pretendida.
- A área mínima de cada lote após o desdobro deve ser 125,00m².
- É permitido geminar em toda a cidade exceto: no Cód. 1 (entre praia e linha férrea) e nos loteamentos aprovados como chácara. \*Vide listagem em anexo
- Entre a Rua Maranhão até a divisa com o loteamento Estância Balneária Tupy no Cód. 2 (entre linha férrea e pista) é PROIBIDO geminar.
- Entre a Rua Maranhão (Estância Balneária Itanhaém) até a Rua Harry Forssell é permitido o desdobro de lote, desde que cada parte fique com no mínimo 5,00m de testada e 125,00m² de área mesmo sem construção.

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

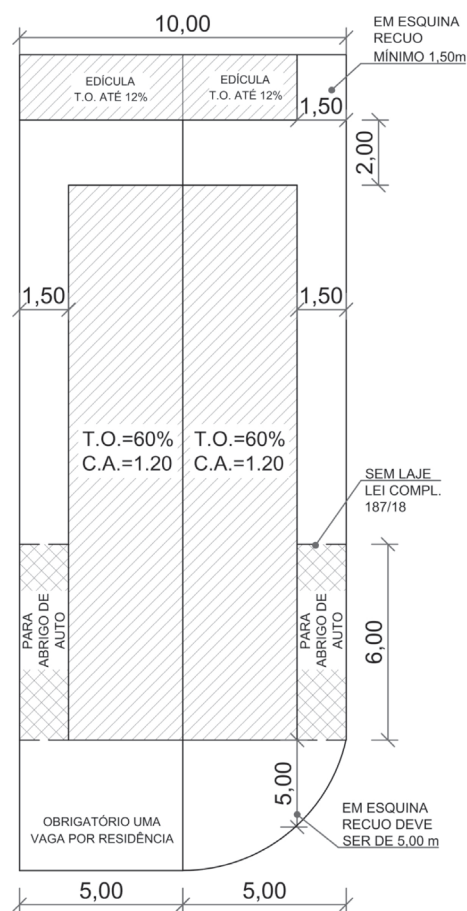
**RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR - R.1**  
LOTE PADRÃO (12,00x25,00)m e 300,00m² de área EM ESQUINA



- 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.
- Só poderá ter pérgola mesmo que descoberta sobre os recuos onde possa haver construção - Lei Complementar nº 31/2000.

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

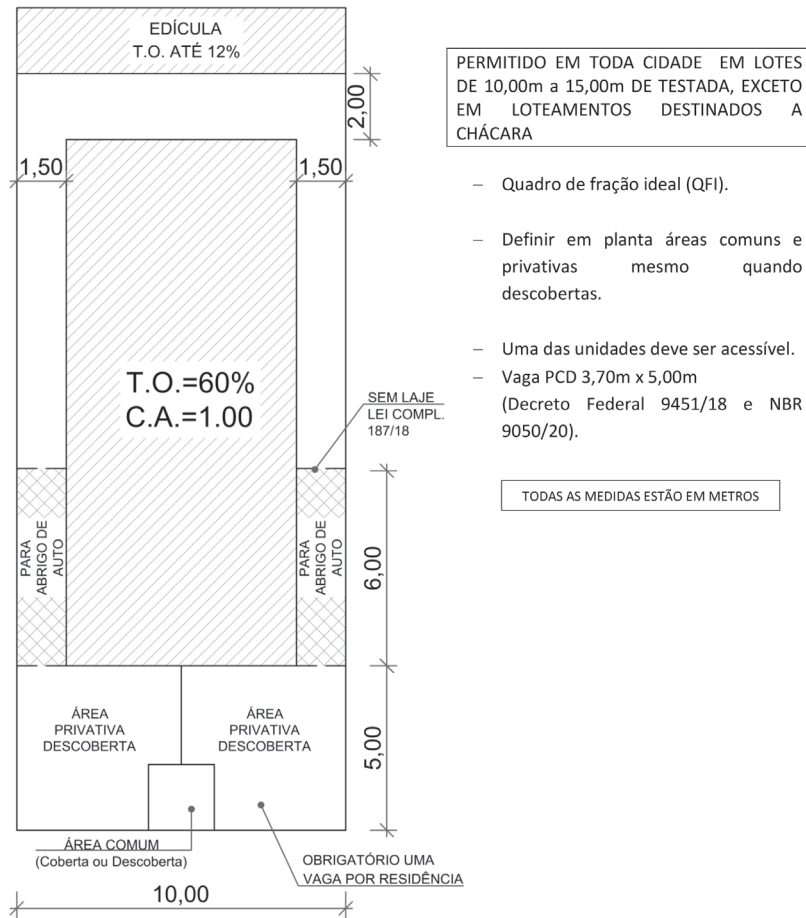
Parágrafo único 1082/77  
**R.1 - GEMINADAS EM LOTE DE ESQUINA**



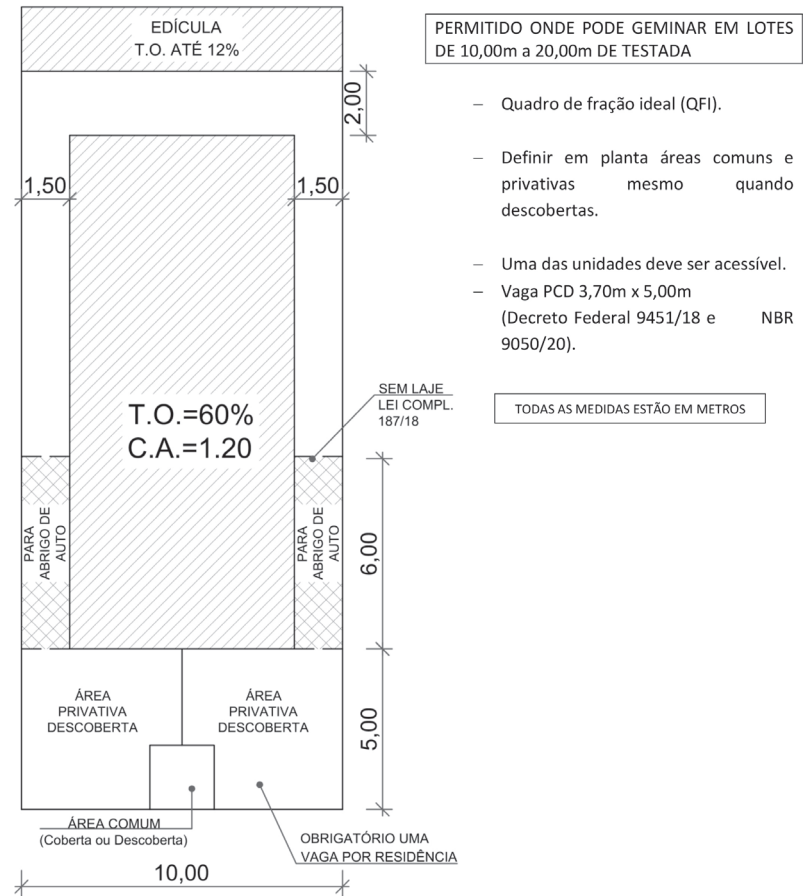
- Memorial de desdobro de lote.
- Situação atual e pretendida.
- A área mínima de cada lote após o desdobro deve ser 125,00m².
- É permitido geminar em toda a cidade exceto: no Cód. 1 (entre praia e linha férrea) e nos loteamentos aprovados como chácara. \*Vide listagem em anexo
- Entre a Rua Maranhão até a divisa com o loteamento Estância Balneária Tupy no Cód. 2 (entre linha férrea e pista) é PROIBIDO geminar.
- Entre a Rua Maranhão (Estância Balneária Itanhaém) até a Rua Harry Forssell é permitido o desdobro de lote, desde que cada parte fique com no mínimo 5,00m de testada e 125,00m² de área mesmo sem construção.

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

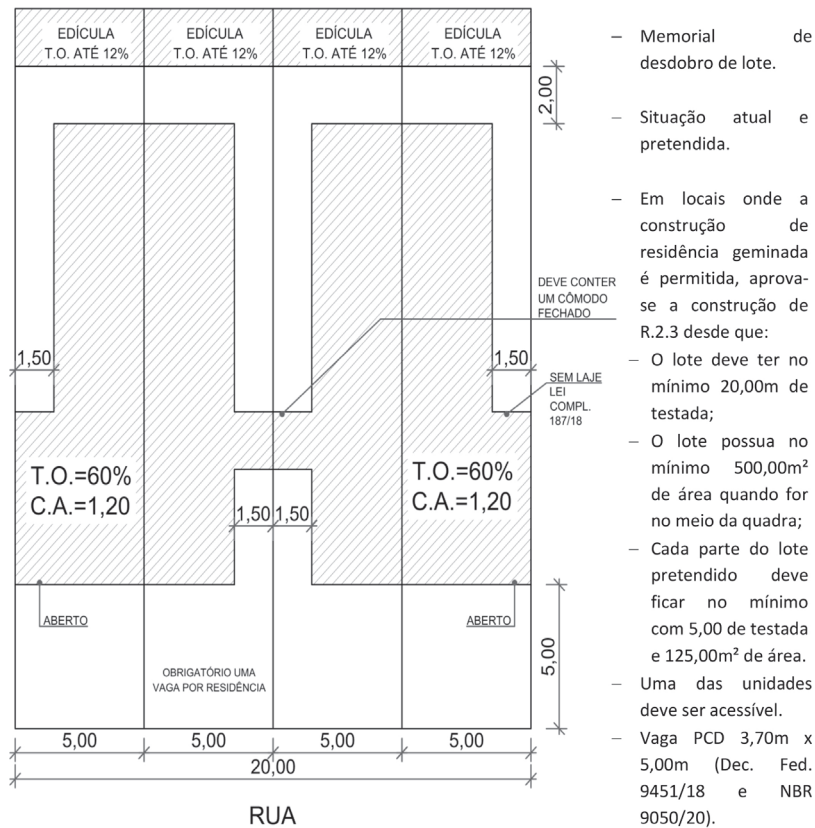
**RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR R.2.1 - SOBREPOSTA**  
(Duas casas, sendo uma térrea e uma superior)



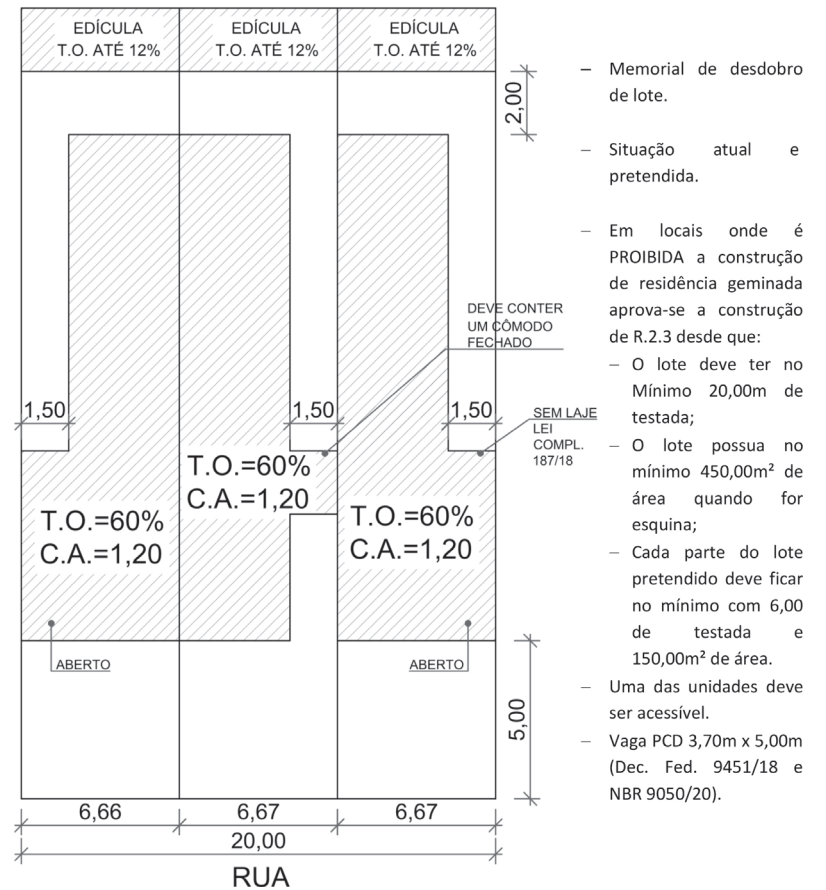
**RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR R.2.2 - SOBREPOSTA**  
(Até quatro casas, sendo no máximo duas no térreo e duas no superior)



**R.2.3 - CONJUNTO MULTIFAMILIAR**  
(Onde é PERMITIDO geminar)

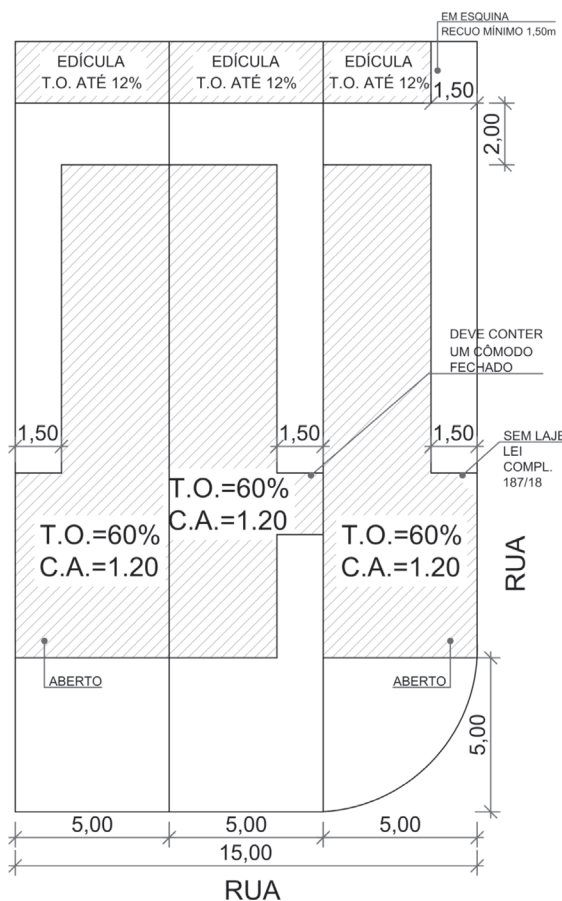


**R.2.3 - CONJUNTO MULTIFAMILIAR**  
(Onde é NÃO É PERMITIDO geminar)



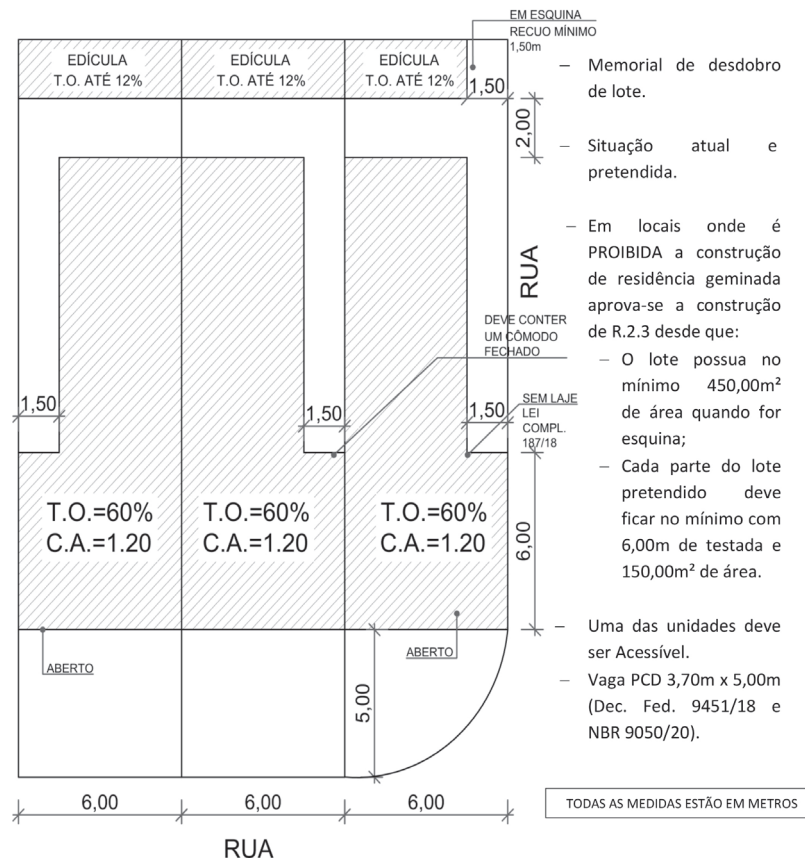


**R.2.3 CONJUNTO MULTIFAMILIAR EM LOTE DE ESQUINA**  
(ONDE É PERMITIDO GEMINAR)



- Memorial de desdobra de lote.
- Situação atual e pretendida.
- 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;
  - Cada parte do lote pretendido deve ficar no mínimo com 5,00 de testada e 125,00m<sup>2</sup> de área
- Uma das unidades deve ser acessível.
- Vaga PCD 3,70m x 5,00m (Dec. Fed. 9451/18 e NBR 9050/20).

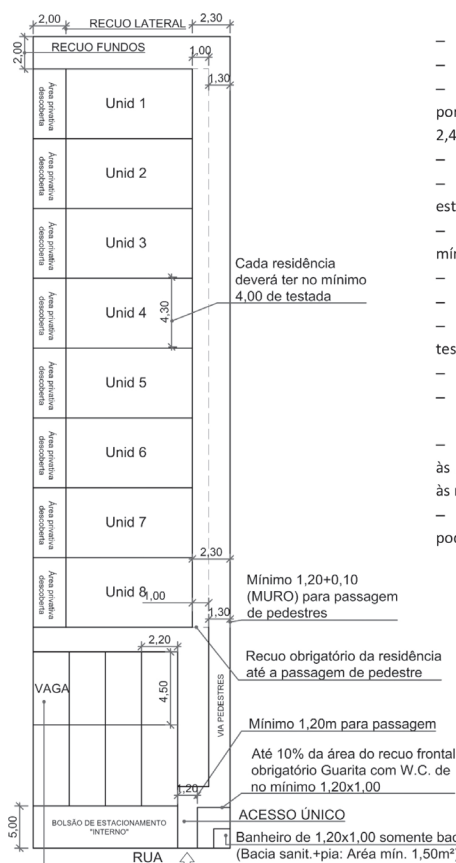
**R.2.3 CONJUNTO MULTIFAMILIAR EM LOTE DE ESQUINA**  
(ONDE É PROIBIDO GEMINAR)



- Memorial de desdobra 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;
  - Cada parte do lote pretendido deve ficar no mínimo com 6,00m de testada e 150,00m<sup>2</sup> de área.
- Uma das unidades deve ser Acessível.
- Vaga PCD 3,70m x 5,00m (Dec. Fed. 9451/18 e NBR 9050/20).

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

**R.3.1 CONDOMÍNIO**

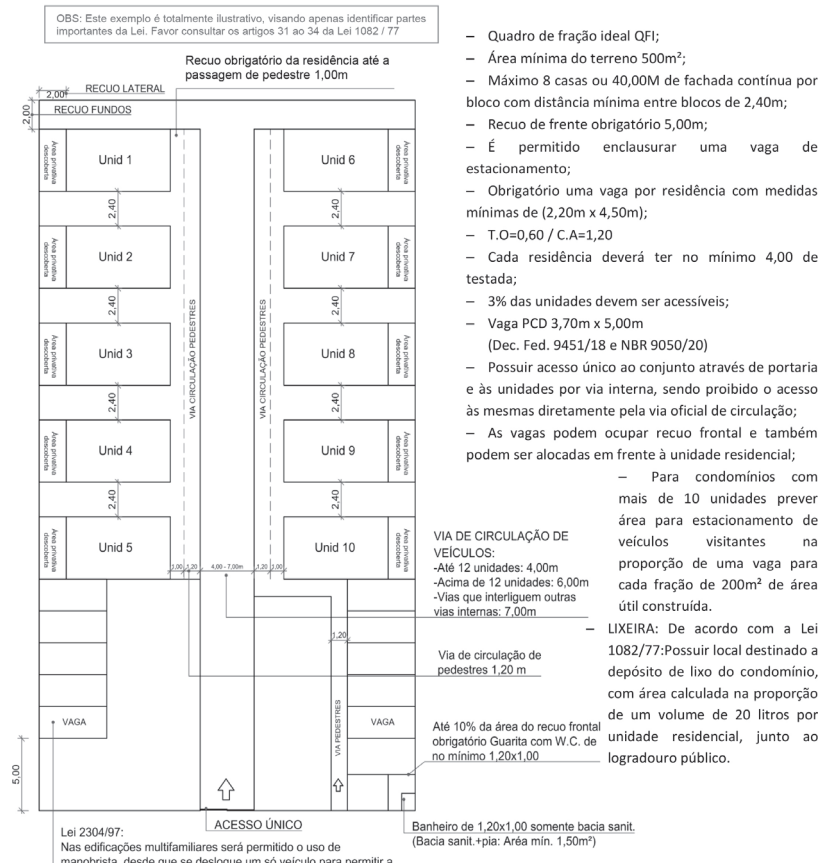


- Quadro de fração ideal QFI;
- Área mínima do terreno 500m<sup>2</sup>;
- Máximo 8 casas ou 40,00m de fachada contínua por bloco com distância mínima entre blocos de 2,40m;
- Recuo de frente obrigatório 5,00m;
- É permitido enclausurar uma vaga de estacionamento;
- Obrigatório uma vaga por residência com medidas mínimas de (2,20m x 4,50m);
- T.O.=0,60
- C.A.=1,20
- Cada residência deverá ter no mínimo 4,00 de testada;
- 3% das unidades devem ser acessíveis;
- Vaga PCD 3,70m x 5,00m (Dec. Fed. 9451/18 e NBR 9050/20)
- Possuir acesso ao conjunto através de portaria e às unidades por via interna, sendo proibido o acesso às mesmas diretamente pela via oficial de circulação;
- As vagas podem ocupar recuo frontal e também podem ser alocadas em frente à unidade residencial;
- Para condomínios com mais de 10 unidades prever área para estacionamento de veículos visitantes na proporção de uma vaga para cada fração de 200m<sup>2</sup> de área útil construída.
- LIXEIRA: De acordo com a Lei 1082/77: Possuir local destinado a depósito de lixo do condomínio, com área calculada na proporção de um volume de 20 litros por unidade residencial, junto ao logradouro público.

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

**R.3.1 CONDOMÍNIO**

Exemplo edificações separadas



OBS: Este exemplo é totalmente ilustrativo, visando apenas identificar partes importantes da Lei. Favor consultar os artigos 31 ao 34 da Lei 1082 / 77

- Quadro de fração ideal QFI;
- Área mínima do terreno 500m<sup>2</sup>;
- Máximo 8 casas ou 40,00m de fachada contínua por bloco com distância mínima entre blocos de 2,40m;
- Recuo de frente obrigatório 5,00m;
- É permitido enclausurar uma vaga de estacionamento;
- Obrigatório uma vaga por residência com medidas mínimas de (2,20m x 4,50m);
- T.O.=0,60 / C.A.=1,20
- Cada residência deverá ter no mínimo 4,00 de testada;
- 3% das unidades devem ser acessíveis;
- Vaga PCD 3,70m x 5,00m (Dec. Fed. 9451/18 e NBR 9050/20)
- Possuir acesso único ao conjunto através de portaria e às unidades por via interna, sendo proibido o acesso às mesmas diretamente pela via oficial de circulação;
- As vagas podem ocupar recuo frontal e também podem ser alocadas em frente à unidade residencial;
- Para condomínios com mais de 10 unidades prever área para estacionamento de veículos visitantes na proporção de uma vaga para cada fração de 200m<sup>2</sup> de área útil construída.
- LIXEIRA: De acordo com a Lei 1082/77: Possuir local destinado a depósito de lixo do condomínio, com área calculada na proporção de um volume de 20 litros por unidade residencial, junto ao logradouro público.

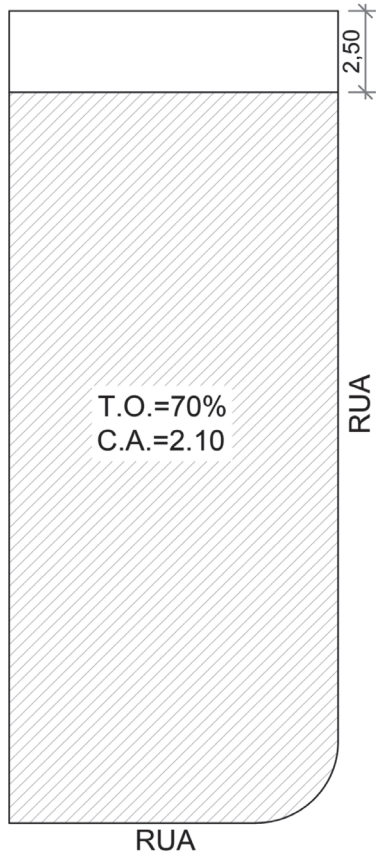
Lei 2304/97: Nas edificações multifamiliares será permitido o uso de manobrista, desde que se desloque um só veículo para permitir a saída do veículo enclausurado.

Banheiro de 1,20x1,00 somente bacia sanit. (Bacia sanit.+pia: Área mín. 1,50m<sup>2</sup>)

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

Lei 2304/97: Nas edificações multifamiliares será permitido o uso de manobrista, desde que se desloque um só veículo para permitir a saída do veículo enclausurado.

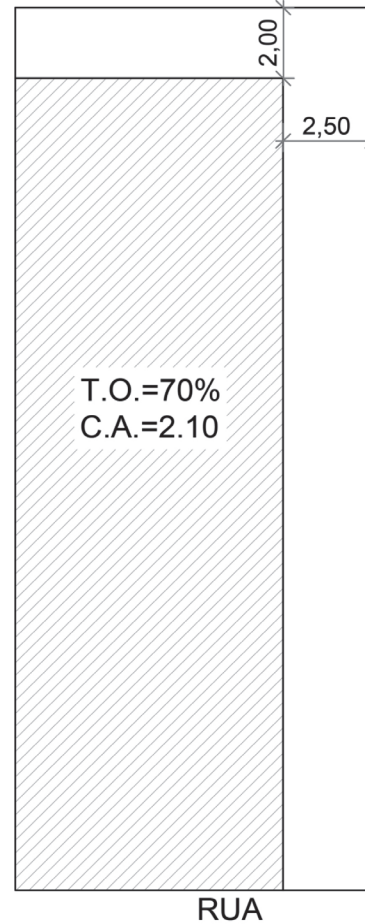
COMÉRCIO EM LOTE DE ESQUINA



- De acordo com a Lei 1082/77 e 2034/97 é permitido a construção de Comércios na ZONA MISTA (Z3) e em Corredores Comerciais e ZONA Z4;
- Comércio em Z1 segue a implantação de residência;
- Mínimo 10,00m de testada e 250,00m<sup>2</sup> de área;
- A soleira deverá ter no mínimo 0,20m acima do nível da rua;
- Obrigatório banheiros PCD seguindo a NBR 9050. Porta deverá ter no mínimo 0,80m com abertura para fora;
- O comércio todo deve ser acessível;
- Vaga PCD 3,70m x 5,00m (Dec. Fed. 9451/18 e NBR 9050/20).

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

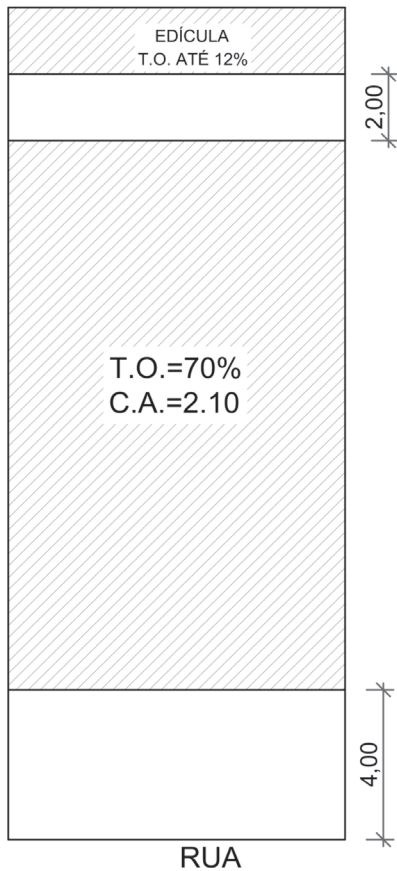
COMÉRCIO EM LOTES NO MEIO DE QUADRA



- De acordo com a Lei 1082/77 e 2034/97 é permitido a construção de Comércios na ZONA MISTA (Z3) e em Corredores Comerciais e ZONA Z4;
- Comércio em Z1 segue a implantação de residência;
- Mínimo 10,00m de testada e 250,00m<sup>2</sup> de área;
- A soleira deverá ter no mínimo 0,20m acima do nível da rua;
- Obrigatório banheiros PCD seguindo a NBR 9050. Porta deverá ter no mínimo 0,80m com abertura para fora;
- O comércio todo deve ser acessível;
- Vaga PCD 3,70m x 5,00m (Dec. Fed. 9451/18 e NBR 9050/20).

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

COMÉRCIO EM LOTES NO MEIO DE QUADRA



- De acordo com a Lei 1082/77 e 2034/97 é permitido a construção de Comércios na ZONA MISTA (Z3) e em Corredores Comerciais e ZONA Z4;
- Comércio em Z1 segue a implantação de residência;
- Mínimo 10,00m de testada e 250,00m<sup>2</sup> de área;
- A soleira deverá ter no mínimo 0,20m acima do nível da rua;
- Obrigatório banheiros PCD seguindo a NBR 9050. Porta deverá ter no mínimo 0,80m com abertura para fora;
- O comércio todo deve ser acessível;
- Vaga PCD 3,70m x 5,00m (Dec. Fed. 9451/18 e NBR 9050/20).

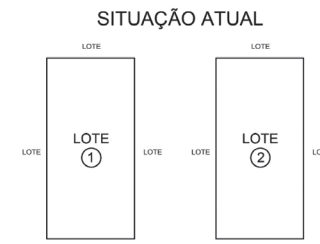
TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

REMANEJAMENTO DE LOTES

- 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;



- É permitido remanejamento de lotes com proprietários diferentes;

- As construções existentes nos lotes deverão estar ou serem regularizadas;

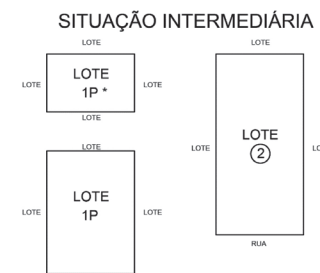
- \* A parte do lote a ser remanejada poderá ser inferior a 125,00m<sup>2</sup> na situação intermediária;

SITUAÇÃO PRETENDIDA

- Para Geminadas: 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), com testada mínima de 5,00m. No Cód. 1 (entre praia e linha férrea) as duas partes deverão ter no mínimo 250,00m<sup>2</sup>.

- Para desdobro sem construção em Cód. 1 e 2: As duas partes deverão ter no mínimo 250,00m<sup>2</sup> com testada mínima de 10,00m. Caso seja loteamento padrão, as duas partes deverão ter no mínimo 300,00m<sup>2</sup> com testada mínima de 12,00m.

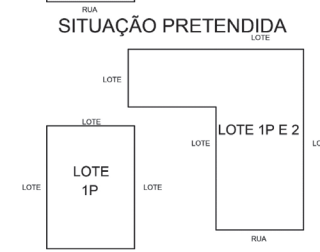
Em código 3: As duas partes deverão ter no mínimo 125,00m<sup>2</sup> com testada mínima de 5,00m.



- Para Geminadas: 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), com no mínimo 5,00m de testada.

- No Cód. 1 (entre praia e linha férrea) as duas partes deverão ter no mínimo 250,00m<sup>2</sup>.

- OBSERVAÇÃO: No loteamento 138 - Estância Balneária de Itanhaém não pode geminar.



- Para desdobro sem construção em Cód. 1 e 2: Na situação pretendida as duas partes deverão ter no mínimo 250,00m<sup>2</sup> com 10,00 de testada. Caso seja loteamento padrão deverão ter no mínimo 300,00m<sup>2</sup> com testada mínima de 12,00m.

Em código 3: Na situação pretendida as duas partes deverão ter no mínimo 125,00m<sup>2</sup> com testada mínima de 5,00m.



## EXPLICATIVO QUADRO DE FRAÇÃO IDEAL (QFI)

## QUADRO DE FRAÇÃO IDEAL – QFI

EXPLICATIVO

PREFEITURA DE  
ITANHAÉM

DENOMINAÇÃO	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	1		PRIVATIVA DESCOBERTA (m <sup>2</sup> )	3	4	5	6
		COMUM COBERTA (m <sup>2</sup> )	COMUM DESCOBERTA (m <sup>2</sup> )					
CASA 01	53,340	1,609	35,238	22,075	54,9489	120,66	20,11	2,41
CASA 02	52,830	1,593	34,901	21,857	54,4234	119,51	19,92	2,39
CASA 03	52,830	1,593	34,901	21,857	54,4234	119,51	19,92	2,39
CASA 04	52,830	1,593	34,901	21,857	54,4234	119,51	19,92	2,39
CASA 05	53,410	1,611	35,284	63,890	55,0209	120,82	20,14	2,42
<b>TOTAL</b>	<b>265,240</b>	<b>8,000</b>	<b>175,224</b>	<b>151,536</b>	<b>273,240</b>	<b>600,00</b>	<b>100,00</b>	<b>12,00</b>

Todas as células da linha final (em azul), devem ser a somatória de cada unidade

Área Total do Lote (m <sup>2</sup> )	600,00	inserir dados conforme quadro de áreas
Testada Total (m)	12,00	
Área Comum Coberta (m <sup>2</sup> )	8,000	dados conforme projeto
Área Comum Descoberta (m <sup>2</sup> )	175,224	
Área Total Construída (m <sup>2</sup> ) (área bruta)	273,24	

## OBSERVAÇÕES !

- Para inexistência de área privativa descoberta, desconsiderar coluna 5 da tabela;
- Em casos onde a área comum coberta e/ou descoberta não sejam compartilhadas com todas as unidades existentes, elaborar o cálculo (1) somente com a área útil total das unidades que partilhem dessas áreas.

## CÁLCULOS

Os cálculos abaixo são explicativos das colunas em destaque e exemplificam a segunda linha da tabela, sendo os cálculos para "CASA 01". Ao final realizar a soma de todas as unidades.

1  
ÁREA COMUM COBERTA

$$\left( \frac{\text{área comum total}}{\text{área útil total}} \right) \times \text{área útil da unidade}$$

$$\left( \frac{8,00}{265,24} \right) \times 53,34 = \text{ÁREA COMUM} = 1,6089 \text{ m}^2$$

2  
ÁREA COMUM DESCOBERTA

$$\left( \frac{\text{área comum desc. total}}{\text{área útil total}} \right) \times \text{área útil da unidade}$$

$$\left( \frac{175,224}{265,24} \right) \times 53,34 = \text{ÁREA COMUM DESCOBERTA} = 35,238 \text{ m}^2$$

3  
ÁREA BRUTA

área útil + área comum coberta

$$\text{ÁREA BRUTA} = 53,34 + 1,6089 = 54,9489 \text{ m}^2$$

4  
FRAÇÃO IDEAL (m<sup>2</sup>)

$$\left( \frac{\text{área total do lote}}{\text{área bruta total}} \right) \times \text{área bruta da unidade}$$

$$\left( \frac{600,00}{273,24} \right) \times 54,9489 = \text{FI (m}^2\text{)} = 120,66 \text{ m}^2$$

5  
FRAÇÃO IDEAL (%)

$$\left( \frac{\text{FI (m}^2\text{)}}{\text{área total lote}} \right) \times 100$$

$$\left( \frac{120,66}{600,00} \right) \times 100 = \text{FI (\%)} = 20,110 \text{ m}^2$$

6  
TESTADA

$$\left( \frac{\text{testada total}}{\text{área total lote}} \right) \times \text{FI (m}^2\text{) unidade}$$

$$\left( \frac{12,00}{600,00} \right) \times 120,66 = \text{TESTADA} = 2,41 \text{ m}$$

Bilhete  
Único

MAIS INFORMAÇÕES

Telefone: (13) 3427-9090

ESCRITÓRIO EMPRESA FÊNIX

Avenida João Batista Leal, 659 - Centro

PREFEITURA DE  
ITANHAÉM

www.itanhaem.sp.gov.br

AGOSTO LILÁS

# ITANHAÉM DIZ **NÃO** À VIOLÊNCIA CONTRA A MULHER

LEI Nº 4.588, DE 22 DE JUNHO DE 2022

SE VOCÊ FOI VÍTIMA DE  
ASSÉDIO, NÃO SE CALE!



PREFEITURA DE  
**ITANHAÉM**