



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### Resolução Secretária 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.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**§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 m <sup>2</sup>	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:

- Termo de Conclusão de Obra preenchido e assinado pelo responsável técnico;
- 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>,
- 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.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**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;



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**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:



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**I** - se for usada à impressão colorida, a diferenciação por cores deverá ser assim convencionada:

- a) preta ou azul existente a permanecer;
- b) amarela a demolir;
- c) vermelha a construir;
- d) marrom a regularizar;

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

**Art. 10** - Notificado o autor do projeto ou responsável técnico através de 'comunique-se' por deficiências ou insuficiências apuradas na análise do projeto, o interessado terá 15 (quinze) dias para o seu atendimento, 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 os 'comunique-se' suscitarem dúvidas técnicas, estas deverão ser questionadas pessoalmente pelo responsável técnico junto ao setor de análise no horário definido para atendimento ao público.

**Art. 11** - Decorrido o prazo citado no artigo anterior sem o cumprimento das exigências que motivaram o 'comunique-se', o requerimento será indeferido por abandono e o processo 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. 12** - 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. 13** - 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 profissional responsável, sendo que:



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

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

- a) projeto anteriormente aprovado;
- b) projeto alterado;

**II** - no caso de pequenas alterações com acréscimo de área - aquelas que não alterem e não ampliem mais do que 10% (dez por cento) do projeto aprovado, há necessidade de emissão de nova licença, devendo o pedido ser instruído com os projetos citados acima, além do Alvará de Construção.

**§1.º**- Depois de aceitas as alterações e recolhidas às devidas taxas, deverão ser efetuadas as observações necessárias nos documentos.

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

**Art. 14** - O prazo de validade do alvará de construção das edificações será o especificado no Anexo EDIF 5. 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. 15** - No caso de obra não iniciada, a renovação do alvará poderá ser requerida, sendo esta autorizada uma única vez.

**§1.º**- 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.

**§2.º**- 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. 16** - No caso de obra iniciada e não concluída no prazo do alvará, a sua renovação deverá ser obrigatoriamente requerida.

**§1.º**- 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.

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

**§3.º**- 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. 17** - As vistorias serão realizadas nas seguintes circunstâncias:

- I** - antes da concessão de habite-se;
- II** - nos processos de regularização ou reforma;



**Prefeitura Municipal de Itanhaém**  
**Estância Balneária**  
Estado de São Paulo

- III** - a critério do órgão competente da Prefeitura, a qualquer tempo, durante a execução dos serviços de construção;
- IV** - a pedido de terceiros, durante a execução dos serviços de construção;
- V** - em face de iminente perigo de desmoronamento ou ruína;
- VI** - em edificações já existentes, nos casos de ameaça à segurança pública ou às edificações vizinhas, a critério da Prefeitura ou a pedido de terceiros.

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

**§2.º**- Para agendamento da vistoria citada no inciso III, deverá ser apresentado o documento conforme o anexo EDIF 4.

**§3.º**- 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.

**Art. 18** - 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.

**Art. 19** - Os processos com análise de aprovação em andamento poderão, mediante requerimento do interessado, ser reanalisados de acordo com esta resolução.

**Art. 20** - Os casos omissos e os que suscitarem dúvidas de interpretação serão apreciados, mediante solicitação do interessado, pela Comissão de Análise de Projeto.

**Art. 21** - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 23 de Julho de 2019.

MARIA CRISTINA PREVIERO DE TOLEDO  
Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano



**Prefeitura Municipal de Itanhaém**  
**Estância Balneária**  
Estado de São Paulo

**ANEXO EDIF 1 - QUADRO LEGENDA**

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





# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

---

### INFORMAÇÕES QUE DEVEM CONSTAR DO QUADRO LEGENDA

#### 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 com ou sem aumento de área.

##### f) Reforma com ampliação

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

##### g) Mudança de Uso



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

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) 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, 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.=



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### 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.





# Prefeitura Municipal de Itanhaém


## Estância Balneária

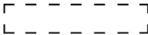
Estado de São Paulo

### ANEXO EDIF 2 - PADRÃO DE HACHURAS PARA REPRESENTAÇÃO EM PROJETOS

 Existente - Linha traçada a 45º 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.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

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.”.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## 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 \_\_\_\_\_



**Prefeitura Municipal de Itanhaém**  
**Estância Balneária**  
Estado de São Paulo

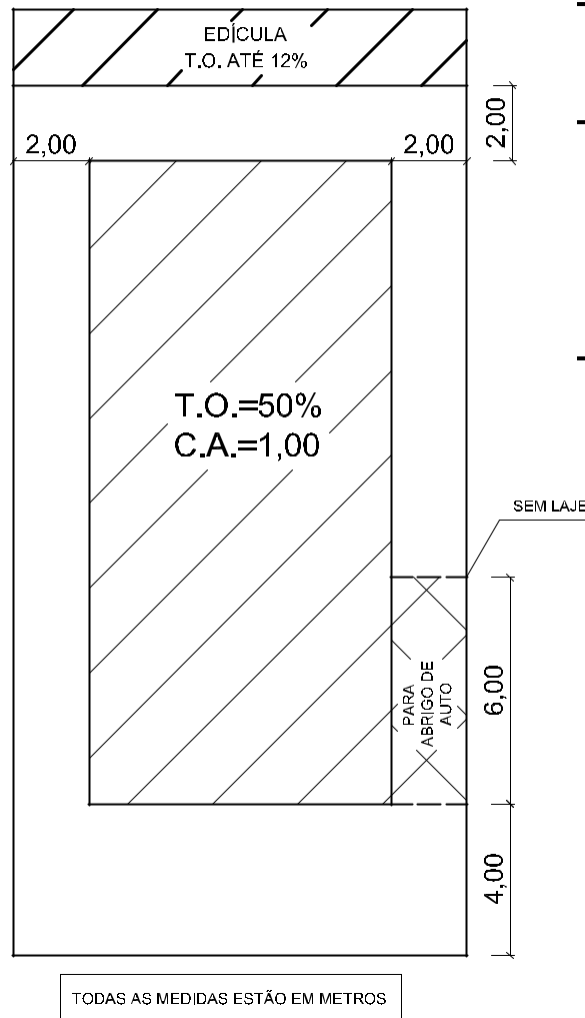
**ANEXO EDIF 5 - PRAZO DE VALIDADE DOS ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO**

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



**Prefeitura Municipal de Itanhaém**  
**Estância Balneária**  
Estado de São Paulo

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.



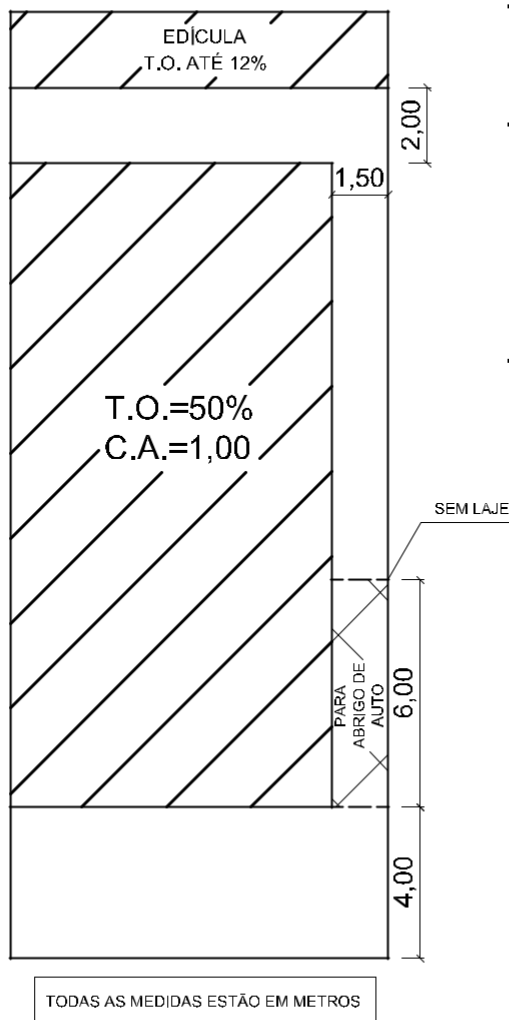


# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

LOTES NÃO PADRÃO (com  
testada menor de 12,00m)

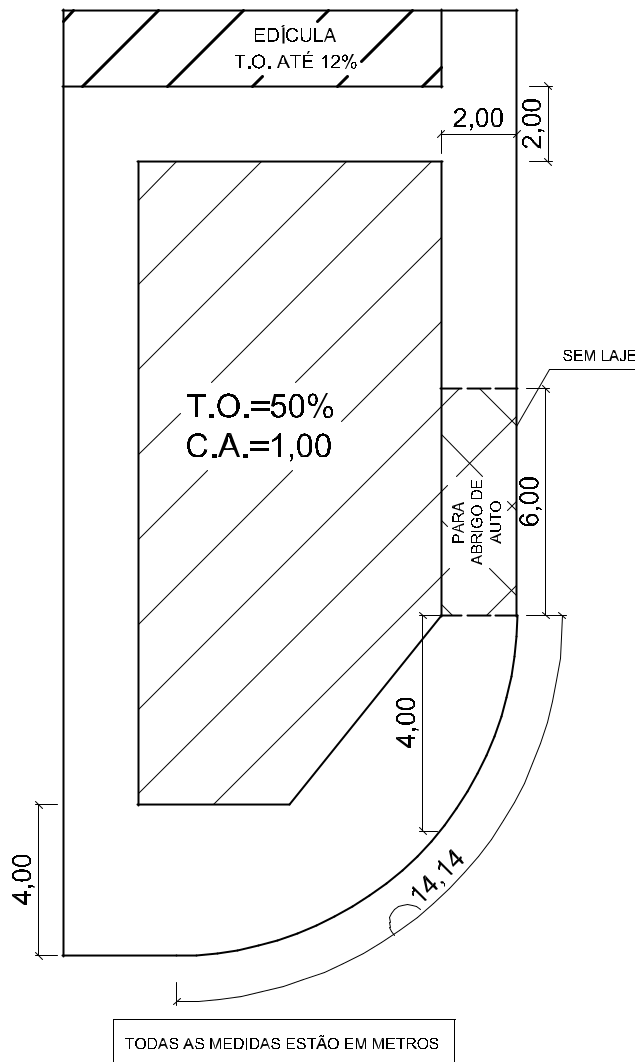


- A área coberta do recuo lateral pode ser fracionada.
- Sempre verificar antes de elaborar o projeto a situação cadastral do imóvel, verificando se há processos anteriores que devem constar no projeto.
- Na Avenida Beira Mar o recuo frontal obrigatório deve ser 5,00m.



**Prefeitura Municipal de Itanhaém**  
**Estância Balneária**  
Estado de São Paulo

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.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### 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 125,00m<sup>2</sup>.
- É permitido geminar em toda a cidade exceto no Cód. 1 (entre praia e linha férrea).
- 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 125,00m<sup>2</sup> de área mesmo sem construção.

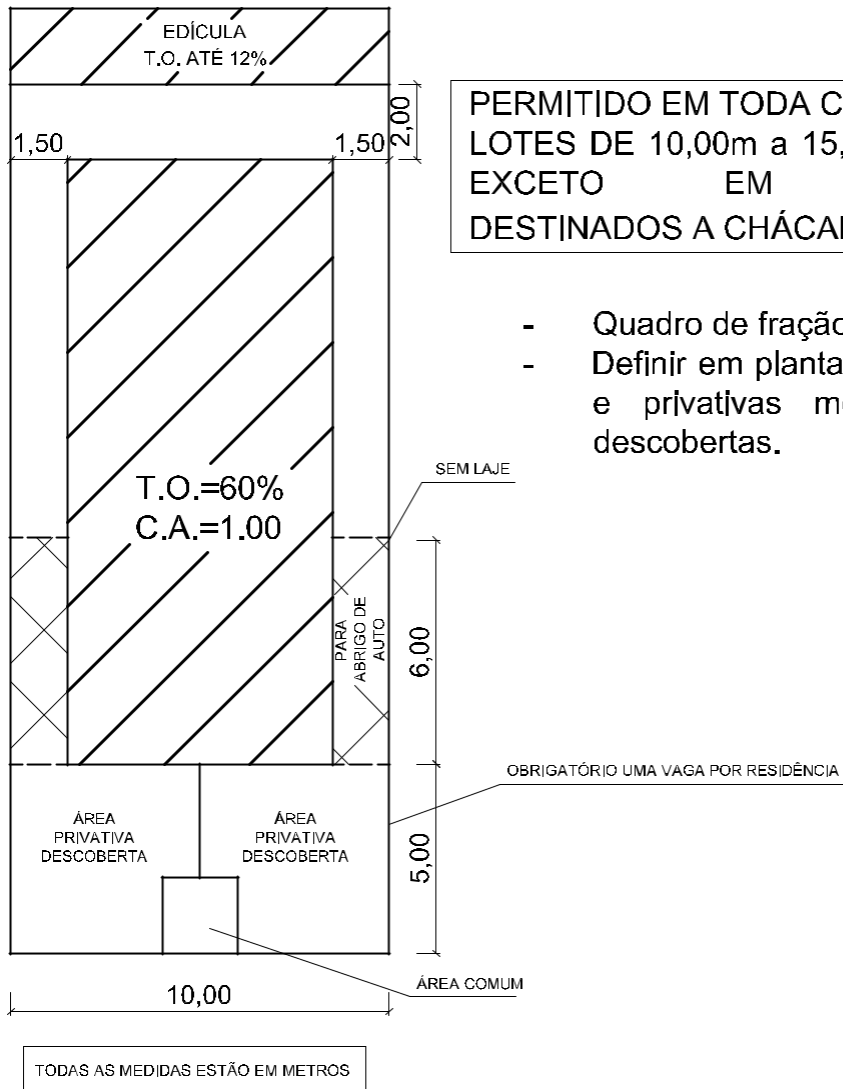


# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

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.

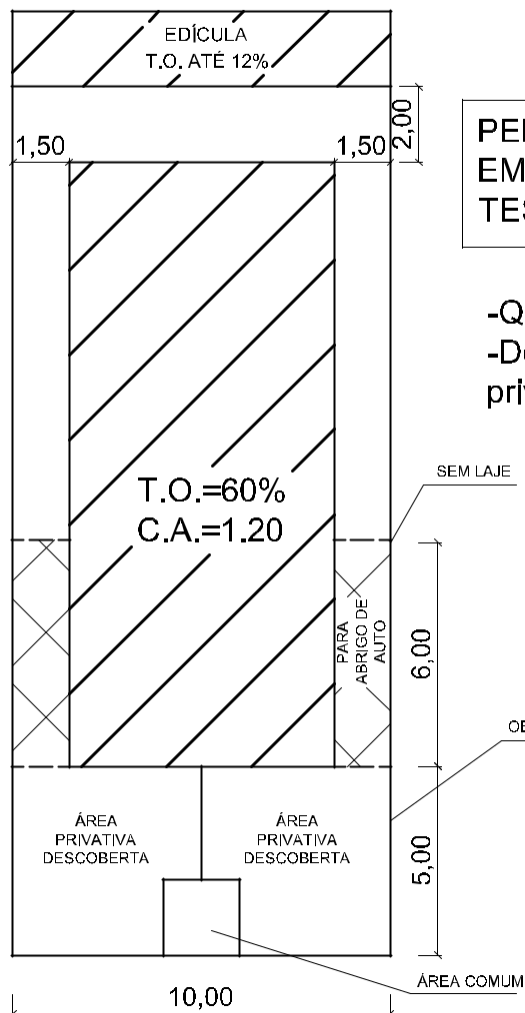


# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

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  
privativas mesmo quando descobertas.

OBRIGATÓRIO UMA VAGA POR RESIDÊNCIA

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS

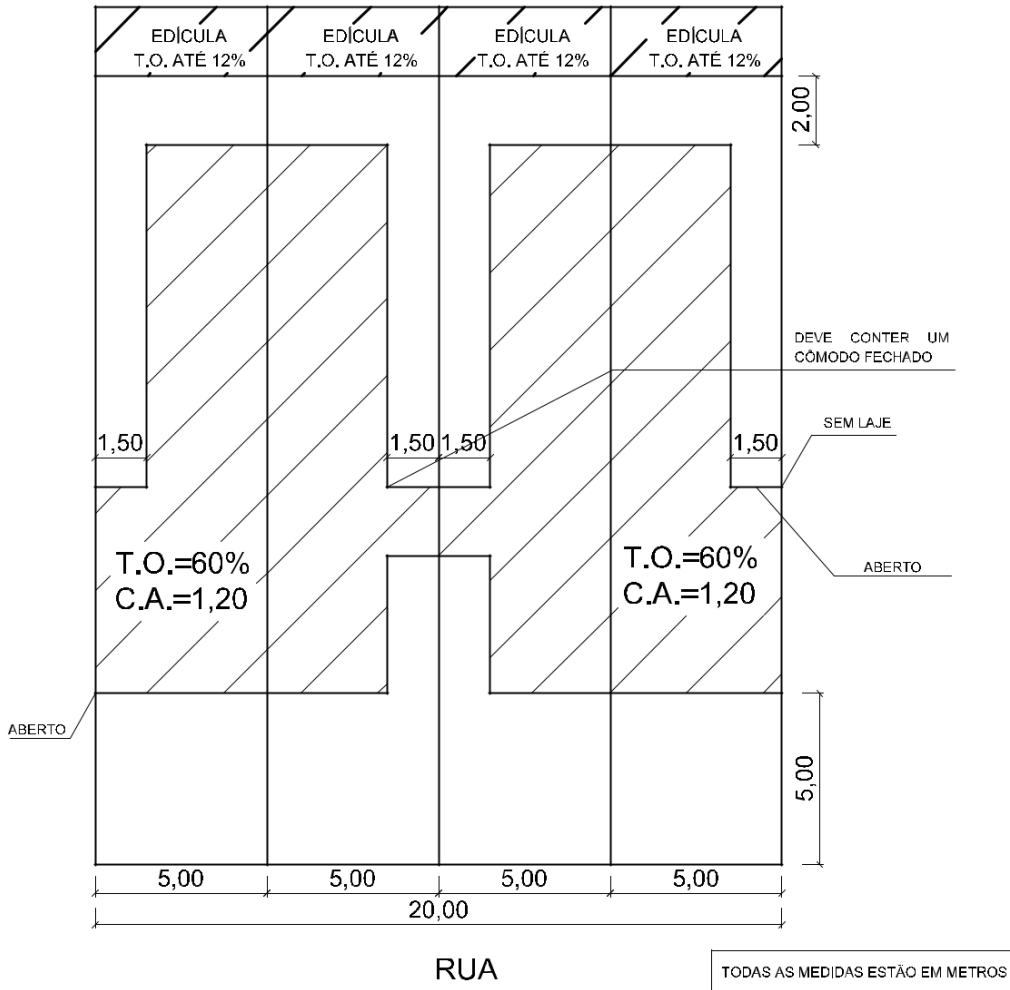


# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### R.2.3 CONJUNTO MULTIFAMILIAR



- 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.

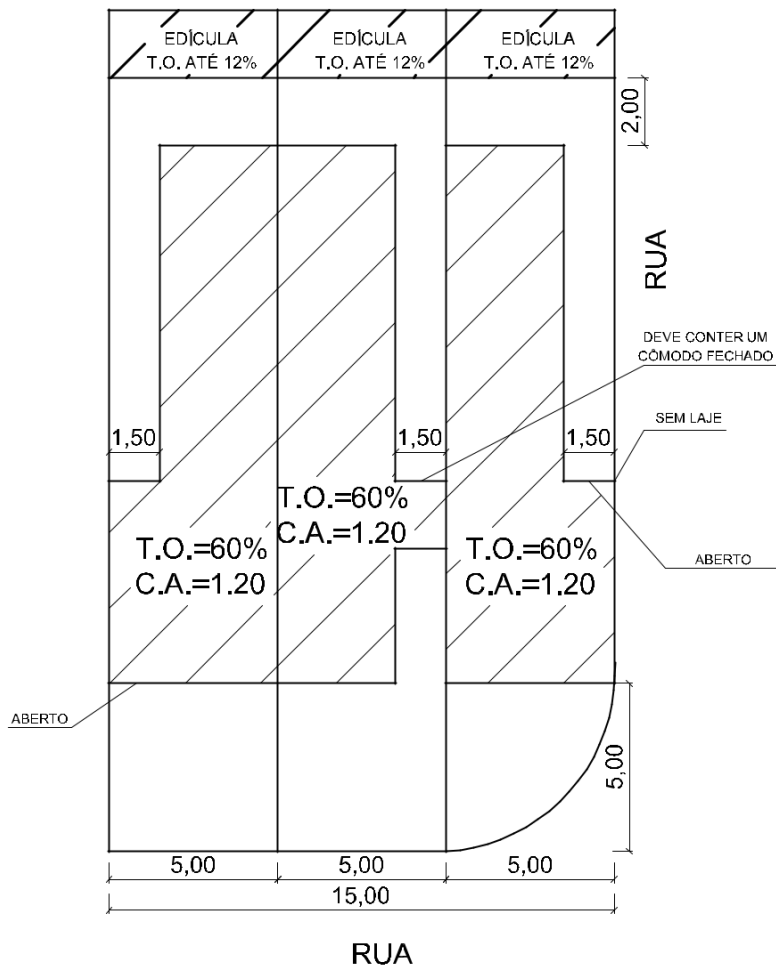


# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### 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.

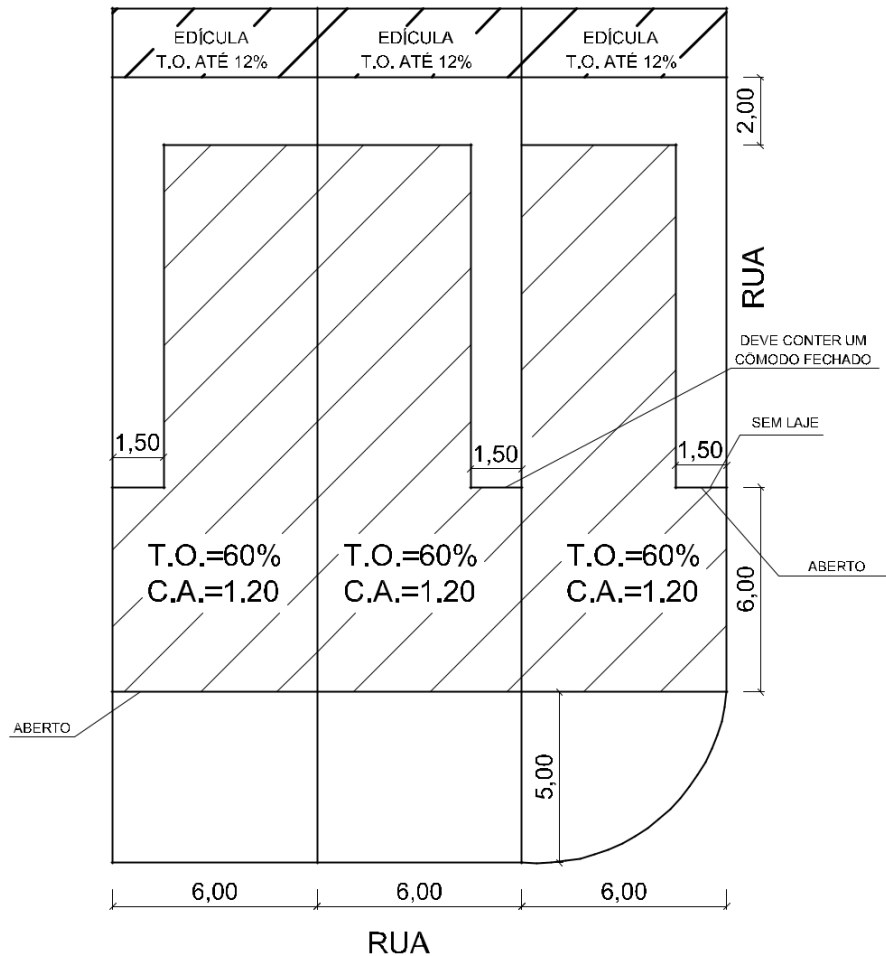


# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

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



- 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.

TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS



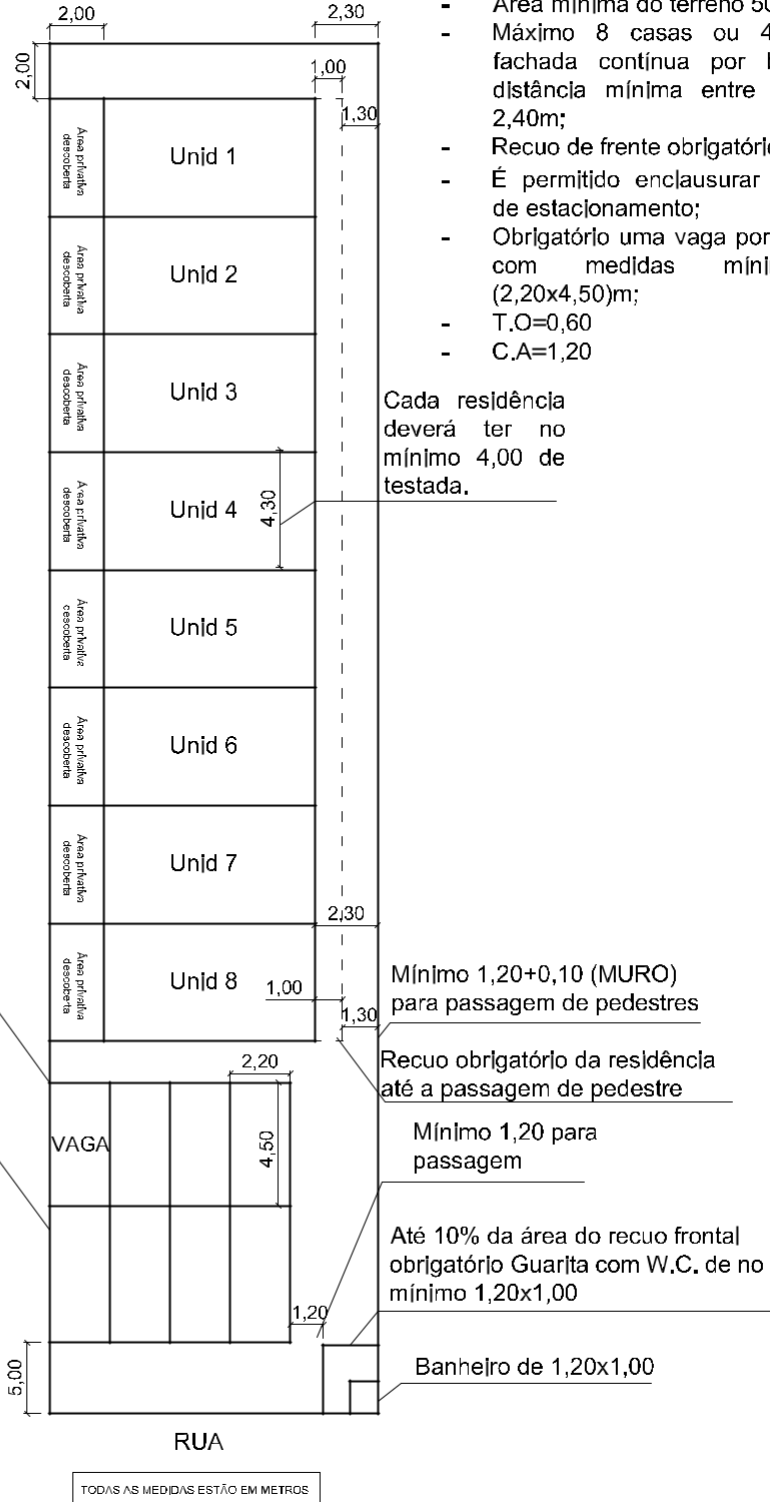


# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### 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 (2,20x4,50)m;
- T.O=0,60
- C.A=1,20

Cada residência deverá ter no mínimo 4,00 de testada.

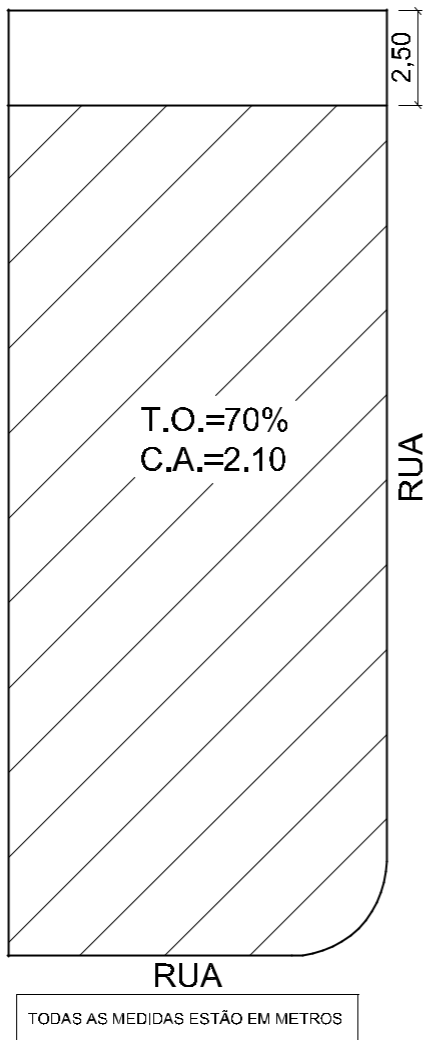


# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### 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;

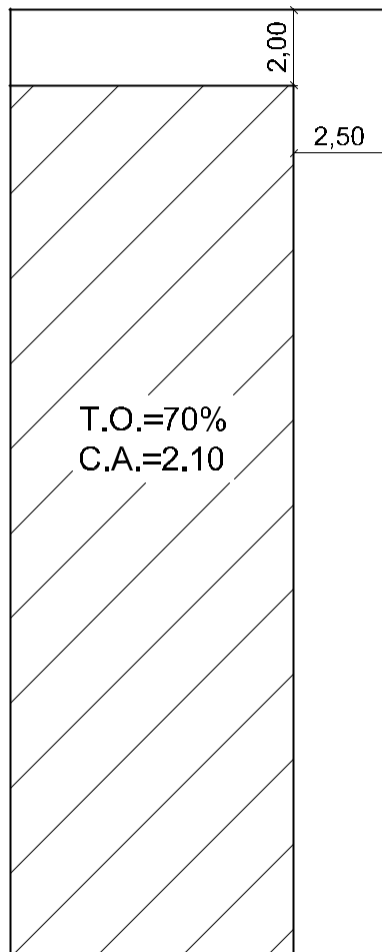


# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### 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

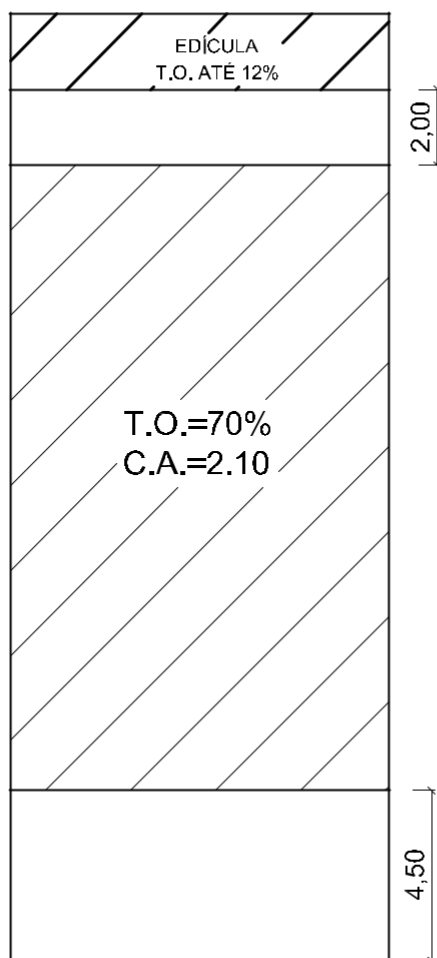


# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### 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;



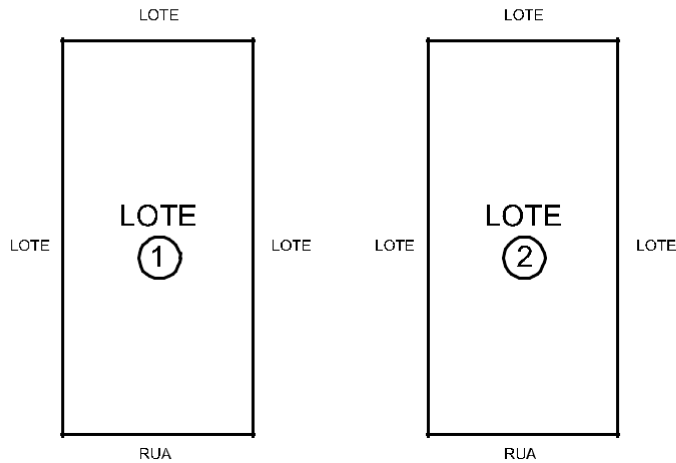
# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

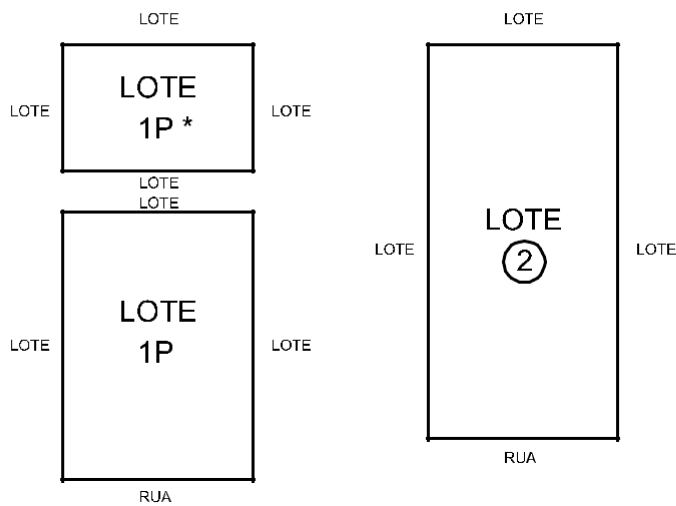
### REMANEJAMENTO DE LOTES

#### SITUAÇÃO ATUAL



- 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>.

#### SITUAÇÃO INTERMEDIÁRIA



#### SITUAÇÃO PRETENDIDA

