



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento Aprovação de Projetos SEURB

Assunto: “Análise de Projetos”

- **Contexto**
- **Dados**
- **Ocorrências mais comuns**



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento Aprovação de Projetos SEURB

- **Contexto**
- A **Secretaria de Urbanismo** possui muitas atribuições, entre elas a análise e aprovação de projetos de construções públicas e particulares.
- Tal atividade é realizada pelo corpo técnico, formado por 4 engenheiros e 5 arquitetos do quadro da **SEURB**.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento Aprovação de Projetos SEURB

PRINCIPAIS LEIS:

- 1) PLANO DIRETOR MUNICIPAL – LEI nº 11.022/2014
- 2) CÓDIGO DE OBRAS MUNICIPAL – LEI nº 1.437/1966
- 3) CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL – DECRETO nº 12.342/1978
- 4) LEI DE LEGALIZAÇÃO – LEI nº 12.303/21
- 5) CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO – LEI nº 10.406/2002

OUTRAS:

- 6) DECRETO 24665/2019 – Enquadra as Atividades Econômicas às categorias de Uso,
- 7) NORMA BRASILEIRA DE ACESSIBILIDADE – NBR 9050,
- 8) DECRETO ESTADUAL nº 56.819/2011 (CORPO DE BOMBEIROS),
LEIS AMBIENTAIS, LEGISLAÇÕES DA VISA, DECEA – Portaria 957/15.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento Aprovação de Projetos SEURB

- 1) CONSTRUÇÃO
- 2) REGULARIZAÇÃO
- 3) LEGALIZAÇÃO
- 4) ADAPTAÇÃO
- 5) AUTENTICAÇÃO



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento Aprovação de Projetos SEURB

- Tal **processo de aprovação**, com todas as dificuldades inerentes ao poder público, é constantemente revisto, discutido e melhorado.
- Atualmente, para emissão do **Alvará de Construção** no Sistema *On Line* Aprove Fácil leva-se uma média **33,4 dias**, e para emissão de “**Habite-se**” neste mesmo sistema, leva-se **26,56** dias.
- As incongruências ou correções necessárias que são de responsabilidade dos profissionais responsáveis técnicos, são informados pela Prefeitura através do “**Comunique-se**”.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento Aprovação de Projetos SEURB

Esta apresentação tem como finalidade explicar sobre os principais pontos referentes aos problemas encontrados na **Análise de Projetos**, através do levantamento de dados dos “**Comunique-se**” dentro dos procedimentos da **SEURB**.

- Assim, em muitos casos os “**Comunique-se**” enviados aos responsáveis técnicos pelos projetos especificam as correções necessárias para que o projeto fique dentro da legislação.
- Esse procedimento, em muitos casos, constituem-se em **atrasos** ou demora na aprovação do projeto, pois dependem de nova análise do corpo técnico da SEURB.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento Aprovação de Projetos SEURB

- **Dados**
- **Aprove Fácil**
- **Processos Físicos**





**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento Aprovação de Projetos SEURB

PROCESSOS ON LINE (APROVE FÁCIL)

- NOVOS PROCESSOS DE “CONSTRUÇÃO” DE RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR
- NOVOS PROCESSOS DE “REGULARIZAÇÃO” DE RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

PROCESSOS FÍSICOS

- TUDO RESTANTE



Prefeitura de
SOROCABA

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento Aprovação de Projetos SEURB

- **Dados**

Aprove Fácil

70,2%

dos projetos têm
comunique-ses
(1528/2177)

1,8

é a média de comunique-ses emitidos por projeto,
sendo que o máximo de comunique-ses emitidos
para um mesmo projeto foi de **9**.

a média de comunique-ses emitidos por mês é

247



Prefeitura de
SOROCABA

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento Aprovação de Projetos SEURB

- **Dados**

Processos Físicos

34,6%

dos P.A.s de assuntos desta
SEPLAN têm comuniqué-ses
(2044/5904) *

1,3

é a média de comuniqué-ses emitidos por P.A.,
sendo que o máximo de comuniqué-ses emitidos
para um mesmo P.A. foi de **8**. **

** a média de comuniqué-ses emitidos por mês é **503**

*Consideramos todos os processos físicos abertos de 2020 pra frente

** Consideramos todos os processos físicos com comuniqué-ses



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento
Aprovação de Projetos SEURB

- **Ocorrências mais comuns**
- **“COMUNIQUE-SE” MAIS COMUNS**
- DOCUMENTOS DE COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE
- RESPONSABILIDADE TÉCNICA
- IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
- ÁREA EXISTENTE E ADAPTAÇÃO
- FOTOS
- CNI (CERTIDÃO NEGATIVA IMOBILIÁRIA)
- DOCUMENTOS DE CIÊNCIA E ANUÊNCIA
- CORREÇÕES EM CARIMBO E PROJETO
- PROJETO
- COMUNICADO DE INÍCIO DE OBRA
- SOLICITAÇÃO DE HABITE-SE/CERTIDÃO DE CONCLUSÃO/VISTORIA



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento Aprovação de Projetos SEURB

- **Dados**

- **DOCUMENTOS DE COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE**

- **PROPRIEDADE:**

- Para comprovação da propriedade, deve-se apresentar documento considerado “título de propriedade” como Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, Escritura Pública de Venda e Compra e Matrícula de Cartório sendo essa última a mais ideal.

- **QUAIS INFORMAÇÕES O TÍTULO DE PROPRIEDADE DEVE CONTER:** descrição do perímetro do lote objeto do processo, endereço, confrontantes e último proprietário.

- **SE O PROPRIETÁRIO ESTIVER IMPOSSIBILITADO OU TIVER FALECIDO:** caso o interessado esteja impossibilitado de atuar no processo, é necessário que se apresente, junto ao título de propriedade, Procuração Pública nomeando representante legal.

- Se a representação se fizer necessária devido ao óbito, juntar com o documento de propriedade indicação judicial de representação do espólio (inventário).

- **SE O INTERESSADO FOR O LOCATÁRIO:** sendo o locatário o interessado do processo, deverá ser apresentado contrato de locação, além de conter assinatura tanto do locatário quanto do proprietário nas pranchas e memoriais.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento
Aprovação de Projetos SEURB

- **Dados**
- **RESPONSABILIDADE TÉCNICA:**
- **DOCUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA CREA/CAU/CRT :**
- A **ART**, **RRT** e/ou **TRT** (responsabilidade técnica de engenharia, arquitetura e edificações, respectivamente), devem ser válidas e ter sido quitadas acompanhadas de comprovante de pagamento, se assim for necessário.
- Para **construção**: atividades técnica de projeto e execução/direção de obra.
- Para **legalização**: atividade técnica de projeto, levantamento arquitetônico, *as built*.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento
Aprovação de Projetos SEURB

- **Dados**
- **IPTU**
- **CÓPIA DE DOCUMENTO - IPTU**
- As informações necessárias estão na 2ª folha onde consta o **proprietário, compromissário, inscrição cadastral**, e na penúltima onde se obtém os dados do **lote e construção**, se houver.
- A Certidão de Valor Venal que pode ser emitida on-line ou presencialmente em uma das Casas do Cidadão, **pode substituir o carnê**.
- Caso seja dada entrada pelo sistema **Aprove Fácil**, o proprietário ou compromissário devem ser atualizados previamente de acordo com o título de propriedade.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento
Aprovação de Projetos SEURB

- **Dados**
- **APROVAÇÃO ANTERIOR - ÁREA EXISTENTE E ADAPTAÇÃO:**
- **CÓPIA DE DOCUMENTO DE APROVAÇÃO DE ÁREA**
- Caso a construção tenha aprovação prévia com documento de conclusão (**habite-se**, **certidão de conclusão** ou **certidão de vistoria**) ou, então, há a intenção de adaptação, deverá ser apresentada cópia do documento no processo.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento
Aprovação de Projetos SEURB

- **Dados**
- **FOTOGRAFIAS:**
- **FOTOS PARA COMPROVAÇÃO**
- As fotos tem como objetivo comprovar a existência da construção, bem como o uso especificado em projeto (residencial, comercial etc.).
- Devem ser apresentadas, pelo menos, 2 fotos: uma da **fachada** e outra preferencialmente da **parte a ser legalizada**.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento
Aprovação de Projetos SEURB

- **Dados**
- **CNI (CERTIDÃO NEGATIVA IMOBILIÁRIA):**
- **APRESENTAR CNI**
- Nos casos de condomínios, as inscrições não serão individualizadas se for constatado débito na inscrição cadastral atual, de acordo com o Código Tributário de Sorocaba (**Lei Municipal 1.444/1966, art. 17-A**).
- Tendo sanado as questões tributárias, apresentar **CNI** no processo para prosseguir com a individualização.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento
Aprovação de Projetos SEURB

- **DOCUMENTOS DE CIÊNCIA E ANUÊNCIA:**
- **CARTA DE ANUÊNCIA DE ABERTURAS INCIDENTES:** nos casos de legalização, as aberturas de janelas ou elementos vazados que estiverem a menos de 1,50m da divisa do terreno, necessitam de ciência do vizinho lesado com firma reconhecida, acompanhado de título de propriedade e IPTU.
- **CIÊNCIA DE INCIDÊNCIA DO SISTEMA VIÁRIO:** o Plano Diretor prevê ampliação e alargamento de vias em algumas regiões. Esse alargamento pode incidir sobre determinada propriedade e, por isso, é necessário ciência do dono sobre futura desapropriação com assinatura reconhecida.
- **AUTORIZAÇÃO DO DECEA:** se o lote ou a construção estiver dentro da Zona de Proteção de Aeródromos, será preciso solicitar aprovação prévia do órgão responsável (DECEA – Departamento de Controle de Espaço Aéreo).
- **ANUÊNCIA DO CONDOMÍNIO:** para legalizações em condomínio fechado, o interessado deverá solicitar autorização assinada, podendo ser representada pelo síndico ou com assinatura de todos os condôminos.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento
Aprovação de Projetos SEURB

- **Dados**
- **CORREÇÕES EM CARIMBO E PROJETO:**
- Segundo o **Código de Obras (Lei Municipal 1.437/1966)**, todas as retificações simples, e que forem possíveis, podem ser feitas através de colagem rubricada pelo responsável técnico.
- **CARIMBO:** Utilizar padrão disponível na Cartilha dos RT's (*site* PMS SEPLAN)
- **ASSUNTO:** todo projeto deverá conter assunto condizente com a finalidade especificando tipo de projeto (construção, legalização, autenticação etc.), uso da edificação (residencial, comercial com ou sem atividade, uso misto etc.), lei específica e CNAE, caso se aplique.
- **PROPRIETÁRIO E CAMPO ASSINATURAS:** Nome por extenso e idêntico ao título de propriedade de todos os proprietários com respectivas assinaturas no campo específico. Se for o caso, incluir locatário. Responsáveis de projeto e execução também devem ter firma em campos separados.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento
Aprovação de Projetos SEURB

- **Dados**
- **CORREÇÕES EM CARIMBO E PROJETO:**
- **ENDEREÇO:** indicar logradouro com nome, loteamento, quadra e lote ou numeração predial.
- **SITUAÇÃO SEM ESCALA:** representar terreno objeto do processo com confrontantes (ruas e lotes vizinhos), distância aproximada da esquina mais próxima e 3 ruas de referência.
- **QUADRO DE ÁREAS:** conter área do terreno, área construída dividida de acordo com as fases do projeto (existente, aprovado, a legalizar, a ampliar etc.), total geral e índices urbanísticos, indicação de unidades autônomas (para condomínios).



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento Aprovação de Projetos SEURB

- **PROJETO:**
- Apresentar projeto completo de construção (planta baixa, 2 cortes, fachada e planta de cobertura) ou croqui para legalizações (**Lei 12.303/2021**) em escala padrão (1:100) e com as vistas nomeadas e com cotas suficientes, inclusive no perímetro do lote.
- Dependendo das fases de projeto ou aprovações anteriores, essas devem estar representadas com **legenda**.
- Atender **Plano Diretor** no que diz respeito aos recuos mínimos obrigatórios, índices urbanísticos e vagas.
- Elementos como beirais, gradis, muros, muretas, calhas, e escadas devem atender ao **Código de Obras** e estar indicados no projeto com suas alturas e detalhes.
- Todas as leis, decretos, normas e portarias que forem aplicáveis ao **projeto**, devem constar em notas.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento Aprovação de Projetos SEURB

- **PROJETO:**
- Denominar ambientes e dimensioná-los respeitando as área mínimas determinadas no **Código de Obras de Sorocaba**, bem como janelas e outras aberturas destinadas a iluminação e ventilação.
- Identificar e indicar dimensões em planta ou tabela todas as **esquadrias**.
- Nas áreas molhadas como cozinha, banheiro, lavabo, lavanderia etc., indicar por meio de texto ou hachura a altura da **barra impermeável** obrigatória de, no mínimo, 1,50m.
- Em edificações de acesso ao público e uso coletivo, prever banheiros acessíveis conforme **NBR 9050** e vagas acessíveis e de uso especial.
- Para **condomínios** (unifamiliares ou multifamiliares), indicar porteiro eletrônico, sinalização de entrada e saída de veículos, portão social, área comum (coberta ou descoberta a depender da exigência do cartório) e denominação das unidades (casa 1, casa 2, salão 1, salão 2 etc.)



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento Aprovação de Projetos SEURB

• **COMUNICADO DE INÍCIO DE OBRA:**

- Todo o processo de aprovação de RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR deverá ser feito *on-line* pelo sistema **Aprove Fácil**.
- Preencher **todos os campos** de informações das 3 folhas devendo ser compatíveis com os documentos de comprovação, exceto as informações de topografia.
- No **quadro de áreas** preencher no item adequado:
 - Construção existente: se houver área existente, com documento de habite-se.
 - Aprovado: para casos de substituição de comunicado anterior com alvará.
 - Acréscimo: área a ampliar ou a acrescentar na substituição.
 - Com laje: área coberta com laje;
 - Sem laje: área coberta sem laje (cobertura desmontável, sem forro);
 - Decréscimo: diminuição de área aprovada anteriormente;
 - Obs.: não é realizado Decréscimo e Acréscimo em uma mesma Substituição.
 - A demolir: decréscimo de área existente com Habite-se;
 - Piscina: área da(s) piscina(s)



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento
Aprovação de Projetos SEURB

- **COMUNICADO DE INÍCIO DE OBRA:**
- **Total área construída:** somatória das áreas, exceto decréscimo e demolição;
- **Colocação da laje:** para áreas em que não havia cobertura ou apenas cobertura desmontável.
- **Reforma:** área a ser reformada.
- Apresentar APENAS o **contorno** (implantação de cada pavimento) no respectivo campo com cotas gerais e nos recuos e indicações de área permeável. Obedecer aos índices máximos e mínimos de acordo com a zona.
- **Situação** s/ escala, no mín. 3 ruas de referência indicando o lote objeto do projeto.
- A documentação é escaneada e enviada em **formato PDF** de até 10MB. Por isso, todas as informações, principalmente contorno e cotas, devem estar legíveis.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento
Aprovação de Projetos SEURB

• **SOLICITAÇÃO DE HABITE-SE/CERTIDÃO DE CONCLUSÃO/VISTORIA:**

- Logo após a finalização da obra, o **documento de conclusão** pode ser solicitado apresentando os seguintes documentos, observando as aplicações conforme o uso e o tipo de construção:
- Requerimento de Habite-se atualizado e totalmente preenchido (disponível em: <https://obras.sorocaba.sp.gov.br/requerimentos/>);
- Declaração de acessibilidade de calçada citando atendimento da Lei Municipal 8.434/2008 e NBR 9050 assinada pelo responsável técnico;
- Foto da calçada comprovando acessibilidade com assinatura do responsável técnico;
- AVCB/CLCB válido;
- Quadro de áreas complementar caso não tenha em prancha;
- Declaração e fotos de hidrômetros individualizados (Lei Municipal 8.610/2008).
- Para processos online (Aprove Fácil), a solicitação é feita pelo sistema.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretaria de Urbanismo e Licenciamento
Aprovação de Projetos SEURB

OBRIGADO!!!!

