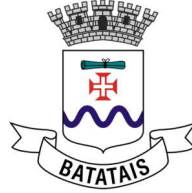




PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS - SP

# CARTILHA DE OBRAS

## ORIENTAÇÃO AOS PROFISSIONAIS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, PLANEJAMENTO E  
SERVIÇOS PÚBLICOS

Equipe Técnica da Secretaria Municipal de Obras, Planejamento e  
Serviços Públicos

Orion Francisco Marques Riul Júnior  
Secretário Municipal de Obras, Planejamento e Serviços Públicos

Batatais – SP  
Novembro / 2022



## SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO .....	3
2.	LEGISLAÇÃO .....	4
3.	INFORMAÇÕES IMPORTANTES .....	5
4.	DADOS ESSENCIAIS DAS PEÇAS GRÁFICAS E DESCRITIVAS .....	14
4.1.	CARIMBO DE PROJETO .....	14
4.2.	PLANTA DE PAVIMENTO .....	15
4.3.	PLANTA DE ACESSIBILIDADE DA UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA .....	17
4.4.	PLANTA DE COBERTURA .....	17
4.5.	CORTES .....	17
4.6.	ELEVAÇÕES .....	18
4.7.	DETALHES CONSTRUTIVOS .....	18
4.8.	MEMORIAL DESCRITIVO .....	18
4.9.	MEMORIAL DE ATIVIDADES .....	18
4.10.	ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA .....	19
5.	DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA APROVAÇÃO E QUANTIDADE DE VIAS IMPRESSAS .....	20
6.	MODELO: REQUERIMENTO .....	23
7.	MODELO: MEMORIAL DESCRITIVO .....	24
8.	MODELO: MEMORIAL DE ATIVIDADES .....	26
9.	MODELO: DECLARAÇÃO DE PROCEDÊNCIA DA MADEIRA .....	28
10.	MODELO: DECLARAÇÃO DE DESCARTE .....	29
11.	MODELO: DECLARAÇÃO UNIFICADA .....	30
12.	MODELO: DECLARAÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL .....	31
13.	MODELO: PROJETO .....	32



## 1. INTRODUÇÃO

A Prefeitura da Estância Turística de Batatais, através da Secretaria Municipal de Obras, Planejamento e Serviços Públicos, elaborou esta Cartilha de Obras com o objetivo de orientar os profissionais diretamente envolvidos na aprovação de projetos de construção civil.

É responsabilidade do Poder Executivo Municipal o licenciamento do projeto arquitetônico e a fiscalização da execução da obra, através dos órgãos competentes, observando as disposições do Código de Obras e Edificações do Município e os padrões urbanísticos definidos pela legislação vigente, recusando no todo ou em parte, a obra que não satisfizer as condições de segurança, conforto, salubridade e acessibilidade requeridas.

Esta cartilha tem o propósito de oferecer uma ferramenta prática para engenheiros, arquitetos, técnicos em edificações, proprietários de imóveis e demais interessados, através de linguagem clara e objetiva, apresentando a documentação que é exigida para aprovação do projeto de acordo com a legislação e normas técnicas vigentes, permitindo sua atuação de forma mais ágil e com menor ocorrência de erros, obtendo assim a aprovação do projeto no menor prazo possível.

Os profissionais responsáveis devem respeitar as normas técnicas e legais na elaboração dos projetos, utilizando esta cartilha como instrumento de orientação e não em substituição da legislação vigente no município.

Por fim, esclarecemos que a presente Cartilha será atualizada e aperfeiçoada periodicamente, de acordo com as necessidades do Poder Executivo Municipal e atender as alterações que vierem a ocorrer nas legislações e normas técnicas.



## 2. LEGISLAÇÃO

Na execução da atividade de construção civil é necessário que se atenda determinadas normas técnicas, administrativas e jurídicas, de âmbito federal, estadual e municipal, que tem como finalidade regulamentar e definir os parâmetros a serem atendidos em todo o processo, desde o projeto até a conclusão da obra e conseqüentemente a obtenção do alvará de habitabilidade (“habite-se”). Para atender todos os requisitos na elaboração e aprovação dos projetos de construção civil, na Prefeitura Municipal da Estância Turística de Batatais, deve ser adotada a seguinte legislação:

**Código de Obras e Edificações do Município de Batatais** – Lei 2.883/2006 de 05 de dezembro de 2006 e **suas alterações contidas nas Leis** nº 3.305/2014, de 23 de setembro de 2014 e nº 3.434/2016, de 09 de março de 2016.

**Lei da Urbanização, do Uso e a Ocupação do Solo do Município de Batatais** – Lei 2.877/2006 de 18 de outubro de 2006 e **suas alterações contidas nas Leis** nº 3.079/2010; 3.147/2012; 3.301/2014, 3.408/2015, 3.453/2016 e 3.492/2017.

**Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Batatais** – Lei Complementar nº 51/2020 de 10 de agosto de 2020.

**Política Municipal de Limpeza Urbana e Manejo de Resíduos Sólidos** – Lei nº 3.604 de 24 de julho de 2019.

**Procedimentos de Controle Ambiental para Utilização de Produtos e Subprodutos de Madeira em Obras e Serviços Contratados e Autorizados pelo Município de Batatais** – Lei nº 3.020, de 16 de julho de 2009 e **suas alterações contidas na Lei** 3.032/2009, de 26 de agosto de 2009.

**Código de Posturas do Município da Estância Turística de Batatais** – Lei nº 2.899 de 08 de março de 2007.

**Acessibilidade e Desenho Universal** – Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015; Lei nº 10.098/2000, de 19 de dezembro de 2000; Decreto nº 5.296/2004, de 02 de dezembro de 2004 e Decreto 9.451/2018, de 26 de julho de 2018.

**Código de Ética Profissional.**

**Normas Técnicas da ABNT**, notadamente as seguintes:

**NBR 9.050:2020** - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

**NBR 16.537:2016** – Acessibilidade: sinalização tátil no piso – diretrizes para elaboração de projetos e instalação.

**NBR 6.492:2021** - Documentação técnica para projetos arquitetônicos e urbanísticos - requisitos.

**NBR 16.416:2015** - Pavimentos permeáveis de concreto - Requisitos e procedimentos.



### 3. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

#### Alvarás e certidões

O pedido do **alvará de construção** será formulado pelo interessado e instruído conforme a atividade pretendida e diretamente ao órgão responsável pela análise e aprovação. O documento é válido por um ano, prorrogável por mais um ano, **se solicitado pelo responsável**. Caso a obra não esteja iniciada nos prazos citados, os trâmites para novo alvará de construção devem ser reiniciados conforme dispõe o art. 76 da Lei nº 2.883/2006.

As obras só poderão ser iniciadas após a devida autorização através do **Alvará de Construção** conforme dispõe o art. 90 da Lei nº 2.883/2006. Sendo assim, mesmo que a aprovação do projeto já tenha sido solicitada junto a Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Públicos, a obra **não poderá ser iniciada antes da emissão do referido alvará**, pois caso isso ocorra, tanto o proprietário do imóvel quanto o responsável técnico estarão sujeitos a multas e demais penalidades previstas na legislação.

O **proprietário (ou possuidor) e o profissional responsável** serão notificados se forem constatadas as irregularidades previstas no art. 98 da Lei nº 2.883/2006, sendo dez dias úteis o prazo para regularização, contados da data da notificação.

Caso a notificação não seja atendida, a obra será embargada e permanecerá até o saneamento das irregularidades apontadas. Se as ações persistirem mesmo após o embargo supracitado, poderão ser aplicadas **multas, que variam de cinquenta a cem reais por metro quadrado de obra**, conforme situações descritas no art. 115, da Lei nº 2.883/2006, além de outras sanções aplicáveis.

O **alvará de habitabilidade** deverá ser **obrigatoriamente** solicitado pelo interessado após a conclusão da obra para o qual tenha sido expedido o alvará de construção e a edificação apresentar condições seguras de habitabilidade conforme dispõem os artigos 80 e 81 da Lei nº 2.883/2006. O documento somente habilita a edificação para o exercício das atividades especificadas em projeto e respectivos alvarás conforme parágrafo único do art. 82 da Lei nº 2.883/2006.

Os pedidos de **regularização** terão o mesmo procedimento para análise e aprovação de projetos novos e **logo após a sua aprovação, deverá ser solicitado o alvará de habitabilidade** conforme dispõe o art. 86 da Lei nº 2.883/2006.

O **alvará de demolição** será fornecido pelo Poder Executivo Municipal no prazo de até dez dias após sua solicitação e terá validade de um ano.

Os pedidos de **desmembramento, desdobro, unificação e retificação de área** terão o mesmo procedimento para análise e aprovação de projetos novos e no ato de sua aprovação será gerada uma **certidão**. Além destes casos, podem ser protocoladas pelo sistema as solicitações para emissão de outras certidões, sendo: atualização de endereço, BTT, número predial, confrontantes, denominação de via, domínio público, IGC, lançamento de efluente, matrícula, quadrilátero, trailer e de uso do solo (diretrizes urbanísticas e de infraestrutura).

#### Procedimento para análise de projetos

Os documentos enviados pelo sistema de protocolo serão analisados em suas vias digitais até que sejam sanadas todas as complementações ou correções necessárias e ao final do processo, serão solicitadas as vias impressas e assinadas para emissão do respectivo alvará.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

A **ativação** do sistema supracitado está condicionada ao preenchimento e entrega do “Termo de Responsabilidade”, que será disponibilizado pela Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Públicos mediante solicitação do profissional.

No prazo de trinta dias, o órgão competente fará a análise completa do pedido e expedirá o alvará de construção. Quando necessária a consulta a outros órgãos do Poder Executivo Municipal, estes deverão fazer a análise completa do pedido e emitir resposta no prazo máximo de trinta dias, reabrindo o prazo citado anteriormente conforme dispõe o art. 77 da Lei nº 2.883/2006.

É denominado “Comunique-se” o documento que, por parte do Poder Executivo Municipal, dá ciência oficialmente ao profissional responsável de toda e qualquer irregularidade ou adequação do projeto / obra com o objetivo de saná-la.

Este documento será exauriente, ou seja, esgotará as questões relativas à proposta analisada. Porém, fatos novos conseqüentemente demandam uma nova análise, por exemplo: quando há descaracterização da proposta inicial decorrente de alterações realizadas pelo profissional ao revisá-la, *upload* de documentação que não seja pertinente à proposta em questão, alterações não solicitadas no “comunique-se” anterior, descumprimento em todo ou em parte das solicitações anteriores, dentre outros.

Caso o “Comunique-se” não seja retirado ou não sejam sanadas as irregularidades em até trinta dias, o projeto será indeferido. Após o período de sessenta dias contados da realização do pedido do Poder Executivo Municipal para a retirada do “Comunique-se”, o processo (ou expediente) será arquivado conforme dispõe o art. 88 da Lei nº 2.883/2006.

### Tipos de proposta

**Construções**, no caso de edificações novas e independentes de outras, em lote vazio.

Conforme dispõe o art. 34 da Lei nº 2.883/2006, as **reformas** não necessitam de alvará de construção, porém não são isentas de responsabilidade técnica para sua execução e projeto. Caracterizam-se como qualquer modificação na edificação que **não implique em aumento de área**, sendo, além das alterações internas: reforma de telhados, troca de piso, substituição de fiação elétrica e rede de hidráulica; construção de mobiliário (lixeiras, mesas, cadeiras, quiosques e churrasqueiras), calçadas, muros com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), piscinas, reparo e substituição de qualquer natureza.

Já as **ampliações e demolições**, casos onde hajam alterações na edificação que **modifiquem a área construída**, necessitam do referido alvará e devem obedecer aos mesmos trâmites para aprovação de projetos de edificações. Todos os elementos construtivos, **seja em planta ou em corte**, devem ser representados conforme a **legenda de cores** descrita no art. 35, §3º da Lei nº 2.883/2006.

Faz-se necessário a **regularização / legalização** de obra quando uma edificação foi construída sem prévia aprovação de projeto pela Prefeitura Municipal ou foi executada em desacordo com o projeto aprovado.

O projeto de **desdobro** ocorre quando há necessidade de divisão de um imóvel ou lote em duas ou mais unidades, já o **desmembramento** ocorre através da divisão de uma gleba de terra em várias partes ou lotes. A **unificação** de um imóvel ocorre com a união de dois ou mais lotes para formar um único lote / imóvel.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

A viabilidade das propostas supracitadas deverá ser verificada junto ao Departamento de Análise e Aprovação de Projetos, respeitando sempre o disposto na Lei nº 2.877/2006, as restrições impostas para os imóveis e outras legislações pertinentes.

Consideram-se áreas passíveis de parcelamento do solo as áreas inseridas no perímetro urbano que tiverem as dimensões mínimas de dez mil metros quadrados em forma de loteamento e trezentos metros quadrados em forma de desmembramento.

Não se permite urbanização do solo em glebas que apresentem mais da metade de sua área com declividade natural superior a trinta por cento e nenhum lote poderá ter profundidade superior a dez vezes a largura da testada.

Conforme dispõe o art. 24 da Lei nº 2.877/2006, o desdobro e o desmembramento em lotes devem resultar em configuração que obedeça aos seguintes parâmetros mínimos: área de cento e vinte e cinco metros quadrados e sete metros de testada para parcelamentos do solo aprovados até a data de 04/10/2006 e, a partir desta, devem obedecer às diretrizes e índices urbanísticos das macrozonas de novos loteamentos conforme Tabela II, Anexo II, da lei supracitada.

O desdobro de lotes que contenham edificações só poderá ser autorizado desde que estejam concluídas regularmente ou sejam passíveis de regularização simultânea à aprovação do mesmo.

A **retificação de área** é o procedimento por meio do qual é feita a adequação da descrição do imóvel constante no texto do Registro de Imóveis com a realidade, sempre respeitando as áreas públicas e os limites dos imóveis confrontantes.

Os projetos de implantação de obras, de iniciativa pública ou privada, que tenham significativa repercussão sobre a estrutura urbana, deverão vir acompanhados de **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, nos termos dos artigos 36, 37 e 38 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). Será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

Ao Poder Executivo Municipal não cabe o reconhecimento do direito autoral nos casos de transferência de responsabilidades e alterações de projetos. Tal transferência somente será reconhecida mediante apresentação de **anuência dos respectivos responsáveis técnicos**, conforme dispõe o art. 18 da Lei nº 2.883/2006 em conjunto com a apresentação da **baixa da ART / RRT anterior**.

### **Acessibilidade**

Toda edificação de **uso público ou coletivo deve garantir condições de acesso, circulação e uso pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida**, conforme as disposições da Lei Federal nº 10.098/2000, das Normas Brasileiras de Acessibilidade, através de rotas acessíveis, incluindo a adoção de pisos táteis e de sinalização acessível, sem o prejuízo de outras contidas no Código de Obras.

O dimensionamento dos espaços destinados ao acesso e circulação de pessoas deverá ser feito com base na respectiva norma. **A largura mínima para espaços de circulação privativos é um metro e para os coletivos é um metro e meio**. Consultar o art. 56 da Lei nº 2.883/2006 para ciência das diferentes classificações destes espaços.

### **Classificação dos usos**



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

Os imóveis, sejam públicos ou privados, deverão ser classificados conforme as atividades relacionadas no art. 70 da Lei nº 2.883/2006 e o Título III da Lei nº 2.877/2006, sendo:

**Residencial:** o que envolve a moradia habitual de um indivíduo ou grupo de indivíduos.

R1: Unifamiliar, ou seja, uma residência por lote;

R2: Multifamiliar, ou seja, duas ou mais residências por lote;

R3: Coletivo, ou seja, asilos, orfanatos e similares.

**Comercial / Prestação de Serviços:** que envolve a venda de mercadorias, no atacado ou no varejo e a estocagem de mercadorias destinadas à comercialização, bem como a venda e a prestação de serviços de qualquer natureza.

CS1: Compatíveis com Uso Residencial;

CS2: Geradores de ruído;

CS3: Tráfego pesado;

CS4: Perigosos.

**Institucional:** que envolve a utilização para as ações promovidas pelo poder público como nas áreas de saúde, educação, administração pública, dentre outros.

IT1: Serviços comunitários, compreendendo repartições públicas, serviços públicos de qualquer natureza e estabelecimentos administrados direta ou indiretamente pelo Poder Público, com nível de incomodidade igual a 1;

IT2: Serviço de educação, saúde, lazer e cultura compreendendo todos os estabelecimentos que prestam serviços de educação, saúde, lazer e cultura com área construída inferior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com nível de incomodidade de 1 a 2;

IT3: Serviço de educação, saúde, lazer e cultura compreendendo todos os estabelecimentos que prestam serviços de educação, saúde, lazer e cultura com área construída superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), com nível de incomodidade de 1 a 3;

IT4: Serviços especiais, compreendendo estabelecimentos com atividades sujeitas a controle específico quanto ao gerenciamento e geração de tráfego, resíduos de qualquer natureza (líquidos, sólidos e sonoros), com nível de incomodidade de 1 a 5.

**Industrial:** que envolve a transformação de material, tendo em vista a produção de bens materiais finais ou intermediários.

ID1: Indústrias compatíveis com o uso residencial, compreendendo aquelas que não causem incomodidade de ruído, vibração, temperatura, odor, emissão de ruídos sólidos, líquidos e gasosos tóxicos e perigosos, com nível de incomodidade 1;

ID2: Indústrias Não compatíveis com o uso residencial, compreendendo aquelas que causem incomodidade de temperatura, odor, emissão de ruídos sólidos e/ou líquidos e gasosos, tóxicos e perigosos, com tolerância de ruído e vibração, com nível de incomodidade de 1 a 4;





## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

ID3: Indústrias classificadas como "ID", nos termos da legislação estadual, com nível de incomodidade igual a 5.

Consultar no anexo I da Lei nº 2.877/2006 as atividades específicas de cada classificação e os usos permitidos nas macrozonas.

### COMPHAC

O Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural (COMPHAC) de Batatais é órgão colegiado de assessoramento, vinculado ao Prefeito por linha de coordenação. Foi instituído pela Lei Ordinária nº 1.816 em 06 de setembro de 1.990 e atua na gestão sustentável dos bens móveis e imóveis existentes no território municipal.

Os bens supracitados, que são objeto de apreciação do conselho, estão arrolados e descritos no Inventário do Patrimônio Cultural do Município de Batatais. Concomitantemente, devem ser observados os imóveis implantados na Zona de Interesse Histórico, Cultural e Turístico (ZIHCT) definida pelo Plano Diretor Municipal, Lei nº 51/2020.

Portanto, os imóveis em que sejam previstas intervenções e que se enquadrem nas situações supracitadas, **serão** analisados pelos integrantes do Conselho em reuniões mensais, das quais serão expedidos pareceres que versarão sobre o deferimento das propostas, além das medidas de conservação, diretrizes de tombamento virtual, metodologias de trabalho e outros assuntos de sua competência.

As propostas de construções novas em lotes que estejam implantados na ZIHCT que respeitem os índices urbanísticos previstos em lei, principalmente no tocante ao gabarito da edificação, **não** serão objeto de análise do Conselho.

O procedimento de análise e os prazos são os mesmos para todos os órgãos envolvidos, conforme dispõe o art. 77 da Lei nº 2.883/2006.

### DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM E DEMAIS CONCESSIONÁRIAS

Considerando o Manual de Normas do DER, aprovado em 21/06/1978 às fls. 197 dos autos 142.795/DER/1972 e considerando que para utilizar a área determinada como faixa de domínio do DER/SP para implantação de acesso e/ou construção de empreendimentos, o proprietário ou responsável técnico tem que requerer autorização e seguir os procedimentos necessários descritos pelo departamento ou respectiva concessionária responsável por sua administração, sobre o trecho confrontante com as rodovias situadas no perímetro do município, conforme discriminadas a seguir:

–Rodovia Cândido Portinari (SP 334) no trecho compreendido entre os quilômetros 342,05 e 372 (com extensão total de 29,95 quilômetros), sob a atual administração da Concessionária Via Paulista;

–Rodovia Rio Negro e Solimões (SP 336) no trecho compreendido entre os quilômetros 352,30 e 375,40 (com extensão total de 23,10 quilômetros), sob a atual administração do Departamento de Estradas de Rodagem;

–Rodovia Altino Arantes (SP 351) no trecho compreendido entre os quilômetros 34,28 e 66,62 (com extensão total de 32,34 quilômetros), sob a atual administração do Departamento de Estradas de Rodagem;



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

–Avenida Geraldo Ferraz de Menezes (SPA 048/351) no trecho compreendido entre os quilômetros zero e 1,44 (com extensão total de 1,44 quilômetros), sob a atual administração do Departamento de Estradas de Rodagem;

–Via de acesso Expedicionário João Garcia Fernandes (SPA 348/334) no trecho compreendido entre os quilômetros zero e 5,55 (com extensão total de 5,55 quilômetros), sob a atual administração da Concessionária Via Paulista.

A autorização supracitada fará parte do procedimento para aprovação do projeto, devendo ser encaminhada para esta Secretaria junto à documentação padrão contida nesta cartilha.

### Partido arquitetônico

Para elaboração da proposta, deverão ser observados, pelo menos:

–Os **índices urbanísticos** descritos no capítulo VII ao XIII da Lei nº 51/2020 e na tabela II, anexo I da Lei nº 2.883/2006 (adotando sempre o que for mais restritivo);

–Os **recuos obrigatórios** calculados conforme tabela III, anexo I da Lei nº 2.877/2006;

–A **quantidade mínima de vagas** calculadas conforme tabela IV, anexo I da Lei nº 2.877/2006;

–Os **usos permitidos em cada macrozona** conforme tabelas V e VI, anexo I da Lei nº 2.877/2006;

–As **restrições impostas pelo loteador** constantes na matrícula do imóvel.

Para efeito de cálculos do cômputo das **áreas não serão consideradas**: áreas de lazer descoberta; garagens descobertas, beiral, marquises, pérgulas, jardineiras, cabines de gás, combustíveis (GLP e GN) e caixas d'água; portanto, **não** compõem o coeficiente de aproveitamento do lote e a taxa de ocupação.

Conforme o disposto no Código de Obras Municipal, são consideradas **obras complementares**: cabines para instalações elétricas, telefônica ou de gás combustível (GLP ou GN), caixas d'água elevadas, casas de máquinas, pérgolas, portarias, sacadas **sem** fechamento, beirais, marquises e jardineiras. Os critérios de utilização deverão ser consultados na tabela I do anexo I da Lei nº 2.883/2006.

Conforme o SisobraPref (sistema para cadastramento de dados de alvará e habite-se de obras de construção civil na base de dados da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil), a **área complementar**, é um acessório, um complemento da área principal, pode ser coberta ou descoberta, divide-se em: piscinas, quadras esportivas ou poliesportivas, garagem ou estacionamentos térreos, área complementar do posto de gasolina. Estas situações deverão ser discriminadas **separadamente** no quadro de áreas descrito no item 4.1 desta cartilha.

No tocante às **piscinas**, faz-se necessário o recolhimento da taxa e inclusão de sua área no total construído, porém estas não compõem a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento do lote.

Para efeito de cálculo do **gabarito** será computado a altura máxima da edificação, medida a partir do nível do ponto médio da guia até o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto dessa edificação, no plano da fachada, excetuando-se as obras de caixa d'água e casa de máquinas.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

Não é permitido o despejo de águas pluviais ou servidas sobre as calçadas e imóveis vizinhos, devendo as mesmas ser conduzidas por **canalização sob o passeio até a sarjeta**. Fica proibido o despejo de águas pluviais nas redes de esgoto e nem mesmo o despejo de esgoto na rede de águas pluviais conforme dispõe o art. 36 da Lei nº 2.883/2006.

As adequações de nível entre logradouro público e áreas de acesso e circulação dos **estacionamentos** deverão ser efetuadas dentro dos lotes, ficando assim, **proibidos quaisquer rampas ou obstáculos no passeio público** conforme dispõe o art. 62, §3º da Lei nº 2.883/2006. Consultar demais parâmetros na seção II do capítulo XV da referida lei, como distanciamento, sinalização, inclinações de rampas, áreas e acomodação e manobras, proporções de vagas PcD e dimensões mínimas e tipos de vagas. A quantidade total de vagas de estacionamento deverá obedecer à Lei nº 2.877/2006.

Para imóveis residenciais **não** será permitido o rebaixamento de guia **contínuo** que ultrapasse sessenta por cento da testada do lote de acordo com o art. 62 da Lei nº 2.883/2006.

Nos casos de construções e ampliações (inclusive nos casos em que exista um trecho da edificação que esteja sendo regularizada), é necessário instalar **piso tátil em toda a extensão do passeio**. Devem ser atendidas as situações indicadas nas normas ABNT NBR 9050:2020 e 16.537:2016 em sua íntegra.

Deverá ser respeitada a **largura mínima entre obstáculos no passeio** de 1,20m (entre as rampas, rebaixos de guia e demais situações semelhantes) conforme dispõe o item 6.12.3 da ABNT NBR 9050:2020.

A instalação dos equipamentos para a distribuição de água e coleta de esgotos sanitários deverá obedecer às normas técnicas vigentes e as específicas do Poder Executivo Municipal. Nos imóveis multifamiliares é obrigatória a instalação de **hidrômetros individuais** em cada unidade habitacional conforme dispõe o art. 37 da Lei nº 2.883/2006. Da mesma forma, é obrigatória a instalação de **manômetros individuais** para medição de gás para cada unidade habitacional conforme dispõe o art. 40. As instalações para gás combustível deverão permanecer **fora da área habitável edificada**, devendo ser observadas as instruções e normas de segurança do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

As edificações de **uso público ou coletivo** deverão conter sistema de segurança contra incêndio que atenda simultaneamente à norma respectiva, legislação estadual pertinente e às do Corpo de Bombeiros. A demonstração do atendimento às normas de segurança e dimensionamento destas, deverá ser feita através da apresentação do projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, como **condição** para emissão do respectivo alvará de funcionamento.

São considerados **equipamentos mecânicos** todos os elementos destinados a guarnecer ou completar uma edificação, podendo ser de caráter permanente ou transitório conforme os casos descritos no art. 41 da Lei nº 2.883/2006. Com exceção dos elevadores, não são considerados áreas edificadas e deverão ser instalados com afastamento mínimo de três metros das divisas do lote.

Os compartimentos são classificados segundo a função preponderante neles exercida, que **determinará seu dimensionamento mínimo e necessidade adequada de ventilação e iluminação**. Tais parâmetros devem ser consultados nos capítulos XII e XIII da Lei nº 2.883/2006. Estão divididos em dois tipos, sendo:



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

–**Compartimentos de permanência transitória (CPT)**: os de uso ocasional ou temporário, caracterizados como espaços habitáveis que demandem permanência confortável por tempo determinado, tais como: vestíbulos, corredores, caixas de escadas, passagens, sanitários, vestiários, despensa, depósitos, lavanderias e garagens.

–**Compartimentos de permanência prolongada (CPP)**: os de uso constante, caracterizados como espaços habitáveis que demandem permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como: dormitórios, salas de estar, de jantar, de lazer, ambientes de estudos, de trabalho, copas, cozinhas, lojas, salas comerciais e locais para reuniões.

Nas edificações onde forem previstas unidades imobiliárias com mais de um pavimento ou com pé-direito duplo com aproveitamento de mezaninos, ou compartimentos em andares intermediários de qualquer natureza, serão **respeitados os mesmos limites mínimos de pé-direito** estabelecidos na tabela II, anexo I da Lei nº 2.883/2006.

As dimensões mínimas das aberturas para iluminação e ventilação, poderão ser **reduzidas à metade** quando se tratar de abertura zenital conforme dispõe o art. 52, §1º da Lei nº 2.883/2006;

Para ventilação deverá ser prevista área de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área exigida para iluminação e **nenhuma abertura poderá estar situada a menos de 1,50m** (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote, excluindo o recuo frontal.

Os compartimentos poderão ter suas aberturas voltadas para os espaços conformados pelos **afastamentos ou por poços de ventilação e iluminação (PVI)**, desde que atendam a tabela III, anexo I da Lei nº 2.877/2006.

Deverão ser respeitadas as **dimensões mínimas das portas** de acesso a qualquer compartimento e as larguras mínimas de **acesso e circulação dos estacionamentos**, quando houver, conforme dispõe as tabelas III e V, anexo I da Lei nº 2.883/2006. Sempre observar o atendimento dos vãos supracitados no emprego de portas de correr (qualquer que seja a quantidade de folhas), pivotantes ou afins, quando do espaço livre da abertura de suas folhas.

Para qualquer outro uso da edificação que **não** seja enquadrado em residencial unifamiliar ou multifamiliar, a quantidade de instalações sanitárias deverá ser calculada conforme legislação específica. Quando o número de usuários for maior do que vinte pessoas, deverão ser previstas instalações separadas por sexo, atendendo também as pessoas com deficiência.

Qualquer ponto da edificação **não poderá distar mais que cinquenta metros de uma instalação sanitária por sexo** conforme dispõe o art. 55, §1º da Lei nº 2.883/2006. Deverão ser previstos anteparos ou antecâmaras para instalações sanitárias com **acesso direto** a compartimentos destinados a locais de reunião, trabalho, refeitório ou salas de consumo e/ou preparo de alimentos conforme dispõe o art. 55, §5º da Lei nº 2.883/2006. Para critérios de cálculo da quantidade de instalações, verificar outros parâmetros no capítulo XIV da referida lei, respeitando também o disposto na tabela IV, anexo I.

As **áreas permeáveis** que compõem a proposta devem estar livres de qualquer elemento construtivo em seu plano horizontal, ou seja, serão contabilizadas as áreas úteis. Para sua composição, poderão ser adotados:

–Elementos naturais, como grama, seixos, cascas de pinus e afins;

–Pavimentos permeáveis de concreto que atendam à ABNT NBR 16.416:2015;



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

–Estruturas de concreto vazado que permitam o crescimento ou plantação de grama em seus espaços (“concregrama” / “pisograma”).

### Execução das obras

O proprietário ou possuidor é responsável pelas condições de segurança e salubridade da obra ou edificação do imóvel que lhe pertence. Responderá civil e criminalmente pela veracidade da documentação apresentada e é solidariamente responsável o profissional que responde pelo projeto ou execução da obra, conforme disposto nos artigos 12 e 13 da Lei nº 2.883/2006.

Todas as obras deverão conter identificação **visível** dos profissionais responsáveis conforme dispõe o art. 95 da Lei nº 2.883/2006. É obrigatório manter no local, placa com no mínimo 70 cm<sup>2</sup> contendo, no mínimo, as informações descritas no §1º do artigo citado anteriormente.

O alvará de construção, projetos, desenhos, Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) e demais documentos a respeito da obra, devem ficar disponíveis na obra e serem apresentados sempre que solicitados pela fiscalização conforme dispõe o art. 96 da Lei nº 2.883/2006.

Toda obra em execução ou concluída poderá ser vistoriada pelo Poder Público Municipal, devendo ser garantido ao servidor público municipal incumbido desta função, livre acesso ao local conforme dispõe o art. 97 da Lei nº 2.883/2006.



#### 4. DADOS ESSENCIAIS DAS PEÇAS GRÁFICAS E DESCRITIVAS

As peças gráficas devem atender à ABNT NBR 6492:2021 e juntamente com as descritivas, compõem a documentação necessária ao procedimento de aprovação de projetos.

Para maior clareza das informações, identificação de documentos e quantidade de vias impressas a serem entregues para aprovação de cada tipo de processo, consultar os **anexos** ao final desta cartilha.

Nos desenhos, os materiais mais usados devem ter a sua **convenção** representada, conforme exemplos das figuras A.35 e A.36 da norma supracitada, exceto para as representações “existente, construir, demolir”, que deve ser respeitado o disposto no Código de Obras. As diretrizes a seguir dizem respeito ao conteúdo **essencial do projeto arquitetônico de edificações**.

As **peças gráficas** devem conter:

##### 4.1. Carimbo de projeto

###### a) Informações gerais

- i) Conteúdo do desenho;
- ii) Número da folha do desenho em relação à quantidade total de folhas da proposta;
- iii) Identificação do **objeto** da proposta, classificação da **atividade** e sua **tipologia**, por exemplo, construção de uma residência térrea unifamiliar, legalização de edificação multipavimentos CS1, demolição total de residência térrea multifamiliar, dentre outros. Verificar as classificações das atividades no art. 70 da Lei nº 2.883/2006 e o Título III da Lei nº 2.877/2006;
- iv) Endereço completo: logradouro, número predial, bairro, cidade, estado, CEP, quadra, lote, macrozona e número da matrícula junto ao registro de imóveis;
- v) Campo para inserção dos números dos alvarás e assinaturas dos servidores públicos responsáveis pela avaliação da proposta;
- vi) Data do desenho;

###### b) Planta de situação sem escala

- i) Indicação da via de acesso ao lote e das adjacentes com suas respectivas denominações (quadrícula);
- ii) Indicação do Norte;
- iii) Cota de amarração do lote em relação aos limites da quadra **conforme consta na matrícula**;

###### c) Quadro de áreas

- i) Área do lote;
- ii) Área principal da construção (separar por pavimento);



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

iii) Indicar separadamente as áreas das obras complementares (consideradas pelo SISOBRA, conforme exemplificado anteriormente);

iv) Área total construída do imóvel sem diferenciação de ambientes (nos casos de legalização, reforma ou ampliação, indicar separadamente a área existente, a construir, a demolir e a legalizar);

v) Taxa de ocupação (porcentagem);

vi) Coeficiente de aproveitamento;

vii) Taxa de permeabilidade (porcentagem);

viii) Nos projetos de unificação, o quadro deve conter a identificação das áreas a serem unificadas e da área total da situação final proposta para o imóvel;

ix) Nos projetos de desdobro ou desmembramento de área, o quadro deve conter a identificação da área original do imóvel, da área a ser desmembrada ou desdobrada e da área remanescente;

d) Campo de assinaturas

i) Nome completo de todos os proprietários do imóvel e seu respectivo número de CPF (**verificar observação sobre a declaração de anuência no quadro-resumo da documentação a ser entregue, descrita no item cinco desta cartilha**);

ii) Nome completo do **autor do projeto** junto à sua numeração de registro no conselho de classe;

iii) Número do registro do **projeto** no respectivo conselho de classe (ART / RRT / TRT);

iv) Nome completo do responsável técnico pela **direção ou execução** da obra junto à sua numeração de registro no conselho de classe (faculta-se ao engenheiro (a) indicar a atividade como direção de execução de obra);

v) Número do registro da **direção da obra** no respectivo conselho de classe (ART / RRT / TRT);

e) Campo de declarações com os seguintes textos:

i) “Declaro que a aprovação deste projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno”;

ii) “O responsável técnico tem total conhecimento do Código de Posturas, Código de Obras, Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor vigentes”;

iii) “O proprietário / possuidor fará uso restrito deste imóvel conforme tipologia prevista neste projeto, se compromete a respeitar as Normas e Diretrizes Municipais, e tem conhecimento das medidas penais cabíveis”.

#### 4.2. Planta de pavimento



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

- a) Identificar o desenho e indicar a escala utilizada (no mínimo 1:100) conforme figura A.30 da ABNT NBR 6492:2021;
- b) Indicar as linhas de corte e marcadores de elevação das vistas contidas no projeto;
- c) Representar os limites do lote;
- d) Representar as variações de nível da proposta;
- i) No pavimento térreo, indicar as cotas de nível do **terreno original** em todos os vértices do lote;
- ii) Início e término de rampas, quando houver;
- iii) Patamares ou platôs;
- iv) Outros desníveis passíveis de tratamento previstos na norma de acessibilidade vigente;
- e) Representar altura dos muros de arrimo (H.arr.), onde houverem (extremidades do lote, variações de nível do solo, etc.);
- f) Representar o passeio contíguo ao imóvel;
- i) Indicar sua declividade (sentido e inclinação, em porcentagem);
- ii) Indicar sua largura total e sua largura livre entre obstáculos (guias rebaixadas, rampas para pessoas com deficiência, acesso de veículos, dentre outros);
- iii) Indicar o local de instalação do piso tátil, diferenciando os de alerta e direcionais conforme preconizam as normas ABNT NBR 9050:2020 e 16.537:2016;
- iv) Indicar o trecho de guia rebaixada e suas dimensões;
- g) Indicar os afastamentos da edificação em relação aos limites do lote;
- h) Indicar a área destinada ao estacionamento / guarda de veículos, mesmo que descoberta. No caso dos coletivos, é essencial que seja indicada a demarcação, numeração e dimensões das vagas;
- i) Identificar todos os ambientes da edificação, internos e externos;
- j) Anotar a área útil em todos os ambientes;
- k) Indicar as dimensões de todas as aberturas diretamente nos elementos (portas, portões, janelas, vãos de passagem e afins);
- l) Indicar as dimensões de todos os ambientes, inclusive corredores e vãos de passagem;
- m) Indicar os elementos em projeção, como, por exemplo, coberturas, beirais, mezaninos, reservatórios, dentre outros;
- n) Identificar muretas, corrimãos e guarda-corpos, inclusive suas alturas;





## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

o) Identificar as áreas permeáveis do lote;

i) Utilizar hachura para diferenciação de materiais;

ii) Anotar todas as dimensões (cotas das áreas “úteis” do trecho permeável);

iii) Indicar a área de cada trecho, caso exista mais de um ou que seja em formato irregular;

iv) Identificar material utilizado.

### 4.3. Planta de acessibilidade da unidade habitacional autônoma

a) Identificar o desenho e indicar a escala utilizada (no mínimo 1:100) conforme figura A.30 da ABNT NBR 6492:2021;

b) Indicar o layout completo, assim como as áreas de circulação e manobra em conformidade com as normas de acessibilidade vigentes;

c) Este desenho será exigido para projetos de edificações de uso privativo **multifamiliar** conforme dispõe o art. 58 da Lei nº 13.146/2015, alterado pelo Decreto nº 9.451/2018.

### 4.4. Planta de cobertura

a) Identificar o desenho e indicar a escala utilizada (no mínimo 1:200) conforme figura A.30 da ABNT NBR 6492:2021;

b) Representar todas as linhas limítrofes do lote e suas respectivas dimensões;

c) Representar o sentido de caimento dos planos de cobertura;

d) Indicar os materiais utilizados e suas respectivas inclinações;

e) Indicar as ligações prediais (abastecimento de água potável, águas pluviais, esgoto e padrão de energia elétrica);

f) Em caso de ampliações, demolições parciais ou legalizações, diferenciar as linhas dos trechos a serem construídos, demolidos ou legalizados por meio da legenda de cores conforme dispõe o art. 35 da Lei nº 2.883/2006;

g) Anotar as dimensões externas da edificação.

### 4.5. Cortes

a) Devem ser dispostos de forma que o desenho demonstre o máximo possível de detalhes construtivos. Pode haver deslocamento do plano secante onde necessário, devendo ser assinalados, de maneira precisa, o seu início e o final. Os desenhos devem representar, no mínimo, uma das áreas molhadas da edificação e as que contenham elementos de circulação vertical, como escadas, elevadores e semelhantes (vide figura A.28 da ABNT NBR 6492:2021);

b) Identificar o desenho e indicar a escala utilizada (no mínimo 1:100) conforme figura A.30 da ABNT NBR 6492:2021;



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

c) Em caso de ampliações, demolições parciais ou legalizações, diferenciar os elementos construtivos a serem construídos, demolidos ou legalizados por meio de hachuras conforme a legenda de cores descrita no art. 35 da Lei nº 2.883/2006;

d) Indicar as dimensões verticais dos ambientes (pé-direito) e altura total da edificação;

e) Cotas de nível internas à construção;

f) Numerar os pisos das escadas, quando houver;

g) Identificar os elementos de fechamento, como platibandas, muretas, guarda-corpos e afins, indicando sua dimensão vertical;

h) Representação simplificada de portas, janelas, escadas, acessórios, etc;

i) Identificar o muro de arrimo e indicar sua altura. Quando igual ou maior que **oitenta centímetros**, deverá ser descrita a atividade no RRT ou ART;

#### 4.6. Elevações

a) Identificação do desenho com a indicação da escala utilizada (no mínimo 1:100);

b) Representar a vista externa da edificação a partir do logradouro com acesso direto ao imóvel. Em lotes de esquina, representar a vista a partir de todos os logradouros contíguos ao imóvel;

c) Representar o passeio (com a declividade, se houver) e o local das guias rebaixadas.

#### 4.7. Detalhes construtivos

a) Perfil transversal do passeio localizado no rebaixamento de guia, indicando sua declividade em porcentagem (escala livre);

b) Perfil transversal do passeio localizado onde **não** há rebaixamento de guia, indicando sua declividade em porcentagem (escala livre);

c) Rebaixamento de calçada para acesso de pessoas com deficiência, indicando sua declividade em porcentagem e implantação de sinalização de piso tátil (escala 1:20);

d) **Trecho** do corte longitudinal da escada em escala 1:20 contendo, no mínimo, as dimensões do piso e do espelho dos degraus, indicação de materialidade e altura de instalação do corrimão.

As **peças descritivas** são compostas por:

#### 4.8. Memorial descritivo

Descrição textual pormenorizada de todas as características da edificação (elementos da edificação, componentes construtivos, materiais de construção e afins). Necessário a todos os tipos de classificação de atividades.

#### 4.9. Memorial de atividades



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

Necessário para todas as edificações que **não** se enquadrem no uso residencial, seja unifamiliar ou multifamiliar.

### 4.10. Estudo de Impacto de Vizinhança

Os projetos de implantação de obras, de iniciativa pública ou privada, que tenham significativa repercussão sobre a estrutura urbana, deverão vir acompanhados de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos dos artigos 36, 37 e 38 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). Será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

Para **definição dos empreendimentos ou atividades objetos de tal estudo** (públicos ou privados), deverá se observar, pelo menos, a presença de um dos aspectos elencados no art. 61 da Lei nº 51/2020 ou no art. 62 da Lei nº 2877/2006.

Deverá conter, pelo menos, as **informações** descritas no art. 63 da Lei nº 2877/2006. Os relatórios e demais documentos que integram o EIV são públicos e estarão disponíveis para **consulta pelo prazo de trinta dias**, inclusive para impugnação, que após o referido prazo serão julgados pelo COMHU (Conselho Municipal de Habitação e Urbanismo).

Reitera-se que a exposição do EIV está **condicionada** à análise prévia dos documentos digitais e **autorização expressa** da equipe de análise e aprovação de projetos. Deverão ser protocoladas duas vias impressas de cada documento da lista abaixo:

- Estudo de Impacto de Vizinhança completo;
- Extrato de publicação;
- Anotação ou registro de responsabilidade técnica devidamente assinado.

O Poder Executivo, visando garantir a eliminação ou a minimização de impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, identificados na análise do estudo, solicitará **alterações ou complementações** no projeto, bem como melhoria das obras e serviços públicos do entorno, como condição para sua aprovação, conforme disposto no §2º da lei supracitada.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

## 5. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA APROVAÇÃO E QUANTIDADE DE VIAS IMPRESSAS

DOC / ATIVIDADE	R1	R2	R3	CS1	CS2	CS3	CS4	IT1	IT2	IT3	IT4	ID1	ID2	ID3	ID4	DESDOBRO / DESMEMBAMENTO	UNIFICAÇÃO	RETIFICAÇÃO	AUTO DE VISTORIA
REQUERIMENTO	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01
COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TAXA <sup>1</sup>	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01
DOCUMENTO DE PROPRIEDADE <sup>2</sup>	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	-
CERTIDÃO DE NÚMERO	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	-	-	-	-
PROJETO (DESENHO TÉCNICO)	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	02	02	02	-
ART / RRT / TRT <sup>3</sup>	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	02	-
DECLARAÇÃO DE PROCEDÊNCIA DA MADEIRA <sup>4</sup>	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	-	-	-	-
DECLARAÇÃO DE DESCARTE <sup>5</sup>	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	-	-	-	-
DECLARAÇÃO UNIFICADA <sup>6</sup>	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	-	-	-	-
DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	02	02	02	-
MEMORIAL DESCRITIVO	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	-	-	-	-
MEMORIAL DE ATIVIDADE	-	-	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	-	-	-	-
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) <sup>7</sup>	-	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	-	-	-	-
EXTRATO DE PUBLICAÇÃO DO EIV	-	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	-	-	-	-



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

PROJETO APROVADO NESTA PREFEITURA <sup>8</sup>	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	-	01
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	01
AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS <sup>9</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	01
LICENÇA DE OPERAÇÃO <sup>9</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	01
FOTOGRAFIA PARA IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	01	-
CROQUI / MAPA DE LOCALIZAÇÃO <sup>10</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	01	-
DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA <sup>11</sup>	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	-
AUTORIZAÇÃO DE USO DA FAIXA DE DOMÍNIO <sup>12</sup>	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	-	-	-	-	-
DECLARAÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL <sup>13</sup>	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	01	-	-	-	-	-
COMPROVANTE DE DESCARTE DE RESÍDUOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	01

**LEGENDA:**

1. O comprovante de pagamento de taxa **sempre** deverá ser encaminhado anexo à guia gerada pelo sistema;
2. Matrícula lavrada em até **trinta dias** da data de protocolo;

2.1. Durante o processo de análise, poderá ser apresentada a versão de visualização do documento (com marca d'água, para simples consulta), porém ao final do processo deverá ser entregue a via impressa em sua versão final;

2.2. Caso na matrícula apresentada não haja averbação de compra e venda no nome do "proprietário", o contrato de compra e venda será aceito como **documento complementar** desde que devidamente assinado pelos interessados e tenha firma reconhecida;

2.3. Em casos em que ocorrerem vendas sucessivas, deverão ser comprovadas por meio do envio de todos os contratos, desde que atendidas as condições supracitadas;

2.4. Deverá ser encaminhado o contrato social da empresa caso o proprietário seja pessoa jurídica, como **documento complementar**;



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

3. A quantidade descrita na tabela refere-se à **cada documento** gerado conforme a atividade sob responsabilidade do profissional, seja projeto, direção de obra, *as built*, dentre outros. Nos processos cujo objetivo é a legalização total do imóvel, a atividade deve ser “*as built*”;
4. Não é necessária para processos **exclusivamente** voltados à regularização de obra e demolição total de edificação;
5. Não é necessária para processos **exclusivamente** voltados à regularização de obra;
6. Nos casos onde é necessário o envio da “declaração de descarte” concomitantemente ao da “declaração de procedência da madeira”, ambas podem ser substituídas pela “declaração unificada”, onde constará todos os temas das outras declarações, porém unificados em um só documento;
7. Verificar necessidade de elaboração conforme as situações descritas nesta cartilha e nas legislações pertinentes;
8. Necessário em todos os casos que o objeto **não** seja construção (ampliações, demolições e / ou legalizações) ou que seja necessária a substituição de algum processo previamente aprovado;
9. Conforme natureza da atividade exercida no imóvel;
10. Obrigatório para zonas rurais;
11. Em casos onde existam mais de três proprietários, ou que sua quantidade inviabilize a indicação de todos na prancha de projeto, será aceita esta declaração, devendo constar **expressamente a anuência de todos perante a situação apresentada**. Tal documento deverá conter também as assinaturas juntamente com os respectivos nomes e números de CPF em campos apropriados;
12. Verificar instruções contidas no item “Departamento de Estradas de Rodagem e demais concessionárias”;
13. Verificar situações passíveis de elaboração deste documento conforme o art. 70 da Lei nº 2877/2006 e suas alterações.

### OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- No decorrer do processo, poderão ser solicitados outros documentos que o Setor de Análise e Aprovação de Projetos julgar necessários;
- Os documentos descritos no quadro acima podem ser protocolados em quantidade superior, de acordo com a necessidade de cada profissional.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

## 6. MODELO: REQUERIMENTO

SECRETARIA DE OBRAS, PLANEJAMENTO E SERVIÇOS URBANOS  
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS

Exmo. Sr. Prefeito Municipal,

NOME, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a **APROVAÇÃO DE XXX (TÍTULO DO PROJETO COMPLETO)**, no imóvel sito à rua XXXXXX, n° XXXX - bairro XXXXXXXX, nesta cidade e comarca de Batatais - SP.

Para tanto, juntou-se ao processo os documentos necessários para tal aprovação.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Batatais, XX de XXX de XXXX.

\_\_\_\_\_  
Nome do proprietário, possuidor ou representante legal devidamente habilitado

CPF nº 000.000.000-00



## 7. MODELO: MEMORIAL DESCRITIVO

### MEMORIAL DESCRITIVO

**Obra:** Legalização de prédio comercial – CS1

**Endereço:** Rua XXXXXXXXXXXX, nº XXX – bairro XXXXXXXXXXXX, Batatais-SP

**Proprietário / possuidor:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Responsável técnico:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Serviços preliminares:** descrever todos os serviços necessários à acomodação da edificação no lote, como por exemplo, terraplanagem e limpeza, supressão de vegetação, dentre outros.

**Fundações:** descrever as soluções adotadas no objeto em questão, denominando-as conforme as normas vigentes, como, por exemplo, “brocas de concreto armado moldadas in loco com três metros de profundidade”, “sapatas isoladas calculadas conforme projeto específico”, dentre outros.

**Estrutura:** descrever as soluções adotadas no objeto em questão, como, por exemplo, “pilares, vigas e lajes em concreto armado devidamente dimensionados conforme as normas vigentes”, “alvenaria em blocos cerâmicos com espessura igual a 14cm e resistência de 10 Mpa assentes com argamassa em traço 1:1:6”, dentre outros.

**Impermeabilizações:** descrever os tipos de materiais utilizados e seus locais de aplicação, como, por exemplo, “aplicação de impermeabilizante à base de resina acrílica no respaldo das fundações”, “aplicação de argamassa polimérica flexível em todas as paredes das áreas molhadas”, dentre outros.

**Vedações:** descrever os tipos de materiais utilizados e seus locais de aplicação, como, por exemplo, “alvenaria executada em blocos cerâmicos com espessura igual a 9cm nas paredes internas da edificação e com 14cm nas paredes externas e muros de divisa assentes com argamassa mista”, “paredes de drywall compostas por montantes de espessura igual a 7cm e placas de gesso laminado resistentes à umidade nas áreas molhadas”, dentre outros.

**Forros:** descrever os tipos de materiais utilizados e seus locais de aplicação, como, por exemplo, “fechamento superior em gesso acartonado nos banheiros, cozinha e área de serviço”, “laje treliçada em toda a edificação”, dentre outros.

**Cobertura:** descrever os tipos de materiais utilizados e seus locais de aplicação, como, por exemplo, “telhas termoacústicas estruturadas sob perfis metálicos em toda a construção”, “telhas cerâmicas em toda a construção estruturadas em peças de madeira, exceto na garagem, onde foram previstas telhas em fibrocimento”, dentre outras.

**Instalações hidráulicas:** descrever os tipos de materiais utilizados, os locais de aplicação, a quantidade e capacidade dos reservatórios, e as normas atendidas.

**Instalações elétricas:** descrever os tipos de materiais utilizados, os locais de aplicação e as normas atendidas.

**Revestimentos:** descrever os tipos de materiais utilizados e os locais de aplicação, como, por exemplo, “revestimento interno e externo em reboco de cimento, cal e areia, sendo as paredes da cozinha, banheiros e área de serviço com azulejo até o teto”, dentre outros.





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.

**Pisos / pavimentação:** descrever os tipos de materiais utilizados e os locais de aplicação, como, por exemplo, “pisos externos em blocos intertravados permeáveis em concreto conforme a norma vigente e internos em material cerâmico com alto índice de resistência à abrasão (PEI 5)”, “pisos internos em material cerâmico e passeio externo à residência em concreto desempenado”, dentre outros.

**Esquadrias:** descrever os tipos de materiais utilizados e os locais de aplicação, como, por exemplo, “portas internas da edificação executadas em madeira e externas em alumínio, assim como todas as janelas”, “portas externas variam entre alumínio e ferro e as internas executadas em madeira de lei. Todas as janelas executadas em alumínio, exceto os alçapões para acesso ao ático, que serão em ferro”, dentre outras.

**Pintura:** descrever os tipos de materiais utilizados e os locais de aplicação, como, por exemplo, “pintura em látex acrílico nas paredes internas e externas, em esmalte nas esquadrias metálicas e aplicação de verniz nas portas de madeira”.

**Limpeza da obra:** será feita após o seu término, sendo feita a varredura e lavagem de todos os ambientes, internos e externos, sendo entregue em perfeito estado para uso.

Batatais, XX de XXX de XXXX.

\_\_\_\_\_  
Nome do proprietário, possuidor ou representante legal devidamente habilitado  
CPF nº 000.000.000-00

\_\_\_\_\_  
Nome do responsável técnico  
CREA / CAU nº 000.000.000-00



## 8. MODELO: MEMORIAL DE ATIVIDADES

### MEMORIAL DE SERVIÇOS E ATIVIDADES

**Obra:** Legalização de prédio comercial – CS1.

**Endereço:** Rua XXXXXXXXXXX, n° XXX – bairro XXXXXXXXX, Batatais-SP.

**Proprietário / possuidor:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**Responsável técnico:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

#### Descrição do imóvel e das atividades desenvolvidas

Descrever, em linhas gerais, os ambientes que compõem o imóvel e as atividades que nele serão desenvolvidas (contendo sua classificação, conforme dispõe no art. 70 da Lei n° 2.883/2006 e o Título III da Lei n° 2.877/2006).

Por exemplo: “No imóvel objeto desta proposta, será realizada a comercialização e manipulação de medicamentos, perfumaria e cosméticos, enquadrando-se como atividade comercial e de prestação de serviços nível 1 (CS1), conforme classificação do uso do solo contida na Lei n° 2.877/2006 e suas alterações. O mesmo contém os seguintes ambientes: área de vendas, um escritório, uma copa, uma cozinha e dois sanitários PcD no pavimento térreo, e um mezanino”.

#### Quantidade de funcionários

Descrever, neste campo, a quantidade prevista de funcionários que atuarão no imóvel (não se faz necessária separação por sexo). Caso à época da aprovação do projeto não haja uma definição sobre o tema, muito comum nos casos de investidores que constroem imóveis com intuito de alugá-los, deixar clara a lotação máxima do imóvel tendo em vista os parâmetros contidos no Código de Obras do Município de Batatais.

#### Turno de trabalho

Consultar a Associação Comercial e Empresarial do Município de Batatais para a descrição dos dias e horários de trabalho, adotando sempre os parâmetros mais restritivos nos casos em que não haja definição da atividade a ser desenvolvida à época da aprovação do projeto.

#### Relação das matérias primas empregadas

Descrever, em linhas gerais, o tipo de material não processado que será utilizado na fabricação dos produtos ou alimentos que a empresa se propõe a comercializar ou distribuir.

Indicar detalhadamente como se dará a manipulação e equipamentos necessários, como, por exemplo, transporte por meio de empilhadeiras, ponte rolante, caminhões, manipulação manual pelos funcionários com auxílio de esteiras, paletes e afins.

Indicar a forma de armazenamento desses materiais e equipamentos necessários, como, por exemplo, câmaras de refrigeração, tanques de lavagem, *hacks* para guarda temporária, pallets e afins.

#### Combustíveis utilizados e dos lubrificantes

Descrever, em linhas gerais, o tipo de combustíveis, lubrificantes, óleos e produtos afins que serão utilizados. Indicar detalhadamente como se dará sua manipulação e o armazenamento desses materiais.

#### Meios preventivos contra poluição sonora e do ar

Descrever, em linhas gerais, as medidas previstas para atenuação de ruídos e gases poluentes provenientes da atividade desenvolvida, caso existam. Por exemplo: instalação de placas acústicas no interior da edificação, paredes com espessura elevada, portas e janelas com tratamento acústico



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS / SP.**

especial, sistema de filtros de gases poluentes, sistema de recirculação e tratamento de ar, dentre outros.

**Sistema de ventilação e iluminação**

Indicar as soluções adotadas, sejam elas por meios naturais ou artificiais, utilizando-se de qualquer tipo de abertura voltada para o meio externo no primeiro caso, ou as possibilidades previstas no Código de Obras e Código Sanitário do Estado de São Paulo no segundo (descrever os tipos de equipamentos neste caso).

**Descarte de resíduos sólidos e líquidos**

Descrever, em linhas gerais, os meios de descarte de tais resíduos e sua disposição final, sejam eles destinados à coleta seletiva, despejados na rede de esgoto pública, remoção por empresa especializada, dentre outros.

**Acessibilidade**

As soluções propostas para o imóvel atendem o Decreto nº 5.296/2004 e demais normas da ABNT pertinentes ao assunto.

Batatais, XX de XXX de XXXX.

\_\_\_\_\_  
Nome do proprietário ou representante legal devidamente habilitado  
CPF nº 00.000.000-00

\_\_\_\_\_  
Nome do responsável técnico  
CREA / CAU nº 000.000.000-00



## 9. MODELO: DECLARAÇÃO DE PROCEDÊNCIA DA MADEIRA

### DECLARAÇÃO DE PROCEDÊNCIA LEGAL DA MADEIRA

Em conformidade com o disposto na Lei Municipal nº 3.032, de 26 de agosto de 2.009, que estabelece procedimentos de controle ambiental para a utilização de produtos e subprodutos de madeira de origem nativa em obras e serviços de engenharia autorizados pelo Município de Batatais, Estado de São Paulo:

Eu, **NOME**, declaro, sob as penas da lei, que para a execução da(s) obra(s) e serviço(s) de engenharia objeto do presente projeto, somente serão utilizados produtos e subprodutos de madeira de origem exótica, ou de origem nativa de procedência legal, decorrentes de desmatamento autorizado ou de manejo florestal aprovados por órgão ambiental competente integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente – SISNAMA, tendo ciência que o não atendimento da presente exigência poderá acarretar as sanções administrativas previstas no artigo 72 da Lei Federal nº 9.605/98, sem prejuízo das implicações de ordem criminal contempladas na referida Lei.

Batatais, XX de XXX de XXXX.

\_\_\_\_\_  
Nome do proprietário, possuidor ou representante legal devidamente habilitado

CPF nº 00.000.000-00



## 10. MODELO: DECLARAÇÃO DE DESCARTE

### DECLARAÇÃO DE DESCARTE

Eu, **NOME**, proprietário de um imóvel sito à rua XXXXXXXX, nº XXX - bairro XXXXX, nesta cidade e comarca de Batatais - SP, declaro ter pleno conhecimento da Lei nº 3.604 de 24 de julho de 2.019, que dispõe sobre a **Política Municipal de Limpeza Urbana e Manejo de Resíduos Sólidos**.

Declaro e assumo todas as responsabilidades legais no caso de descumprimento da legislação sob todos e quaisquer resíduos sólidos gerados na execução desta obra, realizando o descarte adequado e em aterro licenciado.

Após a finalização da obra e ao solicitar o auto de vistoria (“habite-se”), devo apresentar comprovantes do descarte regular, através de documentos emitidos pelas empresas autorizadas, declarando a destinação dos resíduos gerados.

Por ser verdade, firmo a presente.

Batatais, XX de XXX de XXXX.

\_\_\_\_\_  
Nome do proprietário, possuidor ou representante legal devidamente habilitado

CPF nº 000.000.000-00



## 11. MODELO: DECLARAÇÃO UNIFICADA

### DECLARAÇÃO UNIFICADA

#### PROCEDÊNCIA LEGAL DA MADEIRA E DESCARTE DE RESÍDUOS SÓLIDOS

Eu, **NOME**, proprietário de um imóvel sito à rua XXXXXXXX, n° XXX - bairro XXXXX, nesta cidade e comarca de Batatais - SP, declaro ter pleno conhecimento da Lei n° 3.604 de 24 de julho de 2.019, que dispõem sobre a **Política Municipal de Limpeza Urbana e Manejo de Resíduos Sólidos**, e da Lei Municipal n° 3.032, de 26 de agosto de 2.009 que estabelece procedimentos de controle ambiental para a **utilização de produtos e subprodutos de madeira de origem nativa em obras e serviços de engenharia** autorizados pelo Município de Batatais, Estado de São Paulo.

Declaro e assumo todas as responsabilidades legais no caso de descumprimento da legislação sob todos e quaisquer resíduos sólidos gerados na execução desta obra, realizando o **descarte adequado e em aterro licenciado**.

Após a finalização da obra e ao solicitar o auto de vistoria (“habite-se”), devo apresentar **comprovantes** do descarte regular, através de documentos emitidos pelas empresas autorizadas, declarando a destinação dos resíduos gerados.

Declaro, ainda, que para a execução da(s) obra(s) e serviço(s) de engenharia objeto do presente projeto, somente serão utilizados produtos e subprodutos de madeira de origem exótica, ou de origem nativa de **procedência legal**, decorrentes de desmatamento autorizado ou de manejo florestal aprovados por órgão ambiental competente integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente – SISNAMA, tendo ciência que o não atendimento da presente exigência poderá acarretar as sanções administrativas previstas no artigo 72 da Lei Federal n° 9.605/98, sem prejuízo das implicações de ordem criminal contempladas na referida Lei.

Por ser verdade, firmo a presente.

Batatais, XX de XXX de XXXX.

\_\_\_\_\_  
Nome do proprietário, possuidor ou representante legal devidamente habilitado

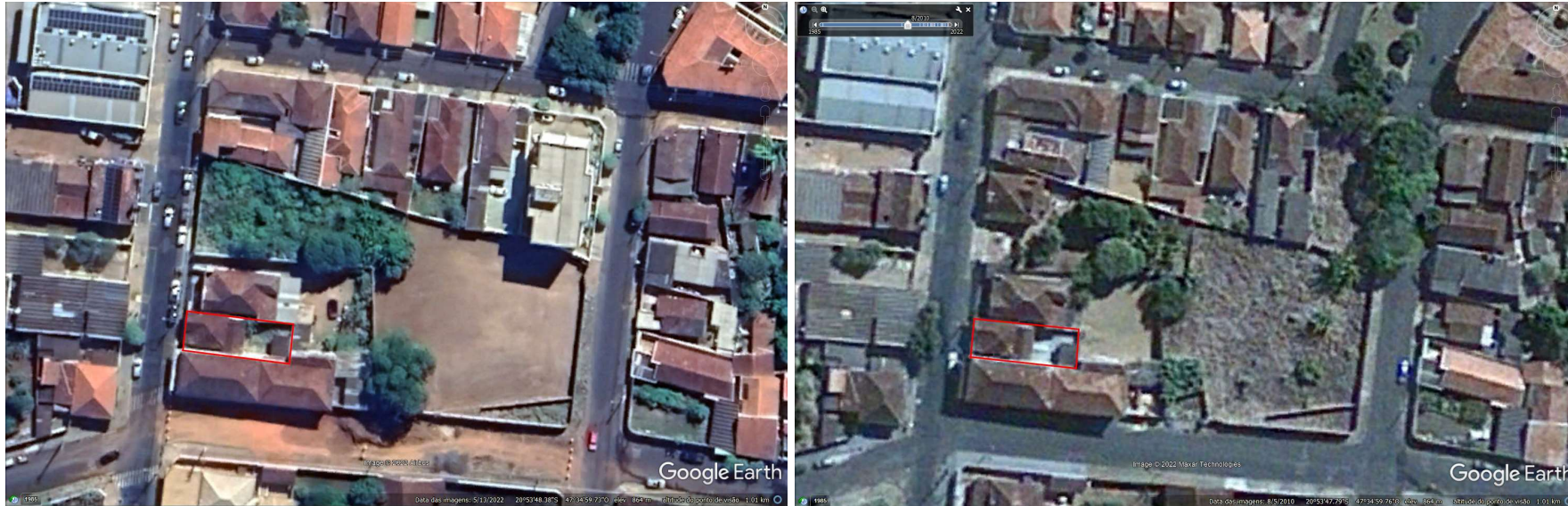
CPF n° 000.000.000-00

## 12. MODELO: DECLARAÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL

### DECLARAÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL

Obra: Legalização de prédio comercial – CS1.

Endereço: Rua XXXXXXXXXXX, n° XXX – bairro XXXXXXXXX, Batatais-SP.



Declaramos que o imóvel em questão, destacado nas imagens aéreas de satélite retiradas do software *Google Earth Pro*, encontrava-se edificado nas mesmas características de permeabilidade das que foram apresentadas nos documentos enviados para análise. Dessa forma, temos a situação atual do imóvel e a situação na data de 08/05/2010, conforme condições previstas no art. 70 da Lei n° 2877 / 2006 e suas alterações. Por ser verdade, firmo a presente.

Batatais, XX de XXX de XXXX.

\_\_\_\_\_  
Nome do proprietário ou representante legal devidamente habilitado  
CPF n° 00.000.000-00

\_\_\_\_\_  
Nome do responsável técnico  
CREA / CAU n° 000.000.000-00