



# Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

## **DECRETO Nº 8.140/11**

Institui Procedimento Simplificado para construção, reforma, ou regularização de edificação já existente com finalidade residencial unifamiliar e adota os procedimentos administrativos para aprovação de projetos e licenciamento de obras no Município de Suzano nos termos do que dispõe a **Lei Complementar 025/96**, e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE SUZANO**, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei; e

**CONSIDERANDO** que a economia do País está em franco desenvolvimento e como decorrência o setor da construção civil favorece um dinamismo que se verifica na grande produção imobiliária, tanto de imóveis novos como de reforma e ampliação de unidades já construídas;

**CONSIDERANDO** que o município de Suzano, nos últimos anos, em razão desse dinamismo como também em razão do alto grau de investimentos públicos municipais em infraestrutura urbana favoreceu o crescimento imobiliário atraindo novos investimentos;

**CONSIDERANDO** a necessidade de adotar parâmetros para os procedimentos administrativos de modo a otimizá-los para aprovação de projetos e licenciamento de obras particulares com características unifamiliares no município;

**CONSIDERANDO** que, a despeito da falta de uma legislação de uso e ocupação do solo local mais moderna e eficaz, a aplicação da **Lei Complementar n. 25/96** pode vir a contemplar uma tramitação mais célere dos procedimentos inclusive regulamentando preceitos ainda inertes;

## **D E C R E T A:**

**Art. 1º.** O projeto simplificado para aprovação e licenciamento de obra ou regularização de edificação existente no Município de Suzano passa a obedecer aos moldes integrantes dos Anexos deste Decreto.

**Parágrafo único.** O projeto simplificado substitui o projeto arquitetônico completo para projetos residenciais de uso unifamiliar e deverá ser submetido à análise dos órgãos técnicos da Secretaria Municipal de Política Urbana para efeito de licenciamento de obra ou regularização de edificação já existente.

**Art. 2º.** Toda construção terá um projeto elaborado por profissional legalmente habilitado.

**Parágrafo único.** São considerados legalmente habilitados, com competência para projetar, orientar e fiscalizar, os profissionais devidamente inscritos no órgão fiscalizador do exercício profissional.

**Art. 3º.** O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como autor do projeto ou como responsável técnico pela execução da obra, assumindo sua responsabilidade no momento da protocolização do pedido da licença ou do início das obras no imóvel.

**Parágrafo único.** Para os efeitos deste Decreto, será considerado:

**I** – autor: o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho;

**II** – dirigente ou responsável técnico pela execução da obra: o profissional responsável pela direção técnica da obra, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais.



# Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

**Art. 4º.** Os requerimentos serão instruídos pelos interessados, segundo as normas vigentes e serão analisados pela Diretoria de Planejamento Urbano Territorial da Secretaria Municipal de Política Urbana, no que se refere aos aspectos urbanísticos estabelecidos na legislação específica.

**Parágrafo único.** O autor do projeto e o dirigente técnico da obra responsabilizar-se-ão pela observância das demais exigências da legislação edilícia, quer na esfera municipal, estadual e federal, bem como no atendimento das exigências das empresas concessionárias de serviços públicos e observância das Normas Brasileiras de Regulação – NBR, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

**Art. 5º.** Para instruir os processos, o interessado deverá apresentar na Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

- I - requerimento específico
- II - cópia do documento de propriedade ou posse sobre o imóvel, de modo a demonstrar legitimidade do pedido;
- III - cópia da ART do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra
- IV - cópia da inscrição cadastral (CCM) do autor e do responsável técnico.
- V - cópia do CPF e RG do proprietário, compromissário ou posseiro, quando pessoa física, ou CNPJ quando pessoa jurídica, ou procuração com poderes específicos;
- VI - declaração de projeto simplificado
- VII - cópia do lançamento do IPTU
- VIII - 3 (três) cópias do projeto simplificado
- IX - cópia das licenças expedidas pelos órgãos competentes, conforme legislação vigente, quando couber

§ 1º. As informações contidas no documento mencionado no **item II** do *caput* são de inteira responsabilidade do interessado, sendo defeso ao funcionário da Prefeitura qualquer atestado de veracidade ou validade.

§ 2º. A declaração de Projeto simplificado citada no **inciso V** do **art. 5º** deste Decreto deverá estar anexada ao projeto, e os itens constantes da referida declaração deverão obedecer ao modelo conforme **Anexo nº01** deste Decreto.

§ 3º. O projeto não será protocolizado sem a apresentação dos documentos mencionados no *caput* deste artigo.

§ 4º. A anotação de responsabilidade técnica – ART, mencionada no **item III** pode ser desmembrada em caso de aprovação de projeto e exigida outra somente quando da edificação.

**Art. 6º.** Os desmembramentos ou desdobro de terrenos decorrentes de projeto conjunto de duas ou mais edificações, geminadas ou não, poderão ser aprovados junto com as licenças para a construção.

§ 1º. Caso o autor do projeto opte por esta possibilidade, além dos documentos mencionados no artigo anterior, deverão ser juntados ao processo:

- I – cópia da matrícula ou transcrição do imóvel, atualizada até 30 dias;
- II – duas vias do croqui de desdobro, firmadas pelo autor do projeto;
- III – comprovante do recolhimento das taxas específicas.

§ 2º. O pedido de desmembramento ou desdobro deverá observar o disposto no **art. 5º a 8º** da **Lei Complementar 25/96**.

§ 3º. O pedido de desmembramento ou desdobro será apreciado antes do pedido de aprovação de construção, reforma ou regularização de edificação.



# Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

**Art. 7º.** O projeto simplificado destinado ao uso residencial unifamiliar deverá conter:

- I -** selo padrão (conforme **Anexo nº02**)
- II -** planta de locação, contendo no mínimo:
  - a.-)** o contorno da edificação;
  - b.-)** a indicação dos pavimentos, computando-se os pavimentos localizados abaixo do nível do solo;
  - c.-)** indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos;
  - d.-)** os afastamentos e recuos da construção em relação às divisas e ao alinhamento do lote, e entre as edificações;
  - e.-)** locação das vagas de estacionamento;
  - f.-)** a indicação de área permeável;
  - g.-)** indicação de faixa *non aedificandi*, de servidão e outras quando houver;
  - h.-)** indicação dos elementos componentes da implantação da edificação no terreno, tais como taludes, arrimos, rampas, entre outros;
  - i.-)** projeções de todos os elementos distintos entre si, que compõem a edificação, tais como sacadas, varandas e outros elementos arquitetônicos;
  - j.-)** projeções de sacadas e varandas, cobertas ou não, e de outros elementos arquitetônicos;
  - k.-)** indicação do passeio, guia rebaixada e dos acessos de pedestre e veículos à edificação;
- III -** corte esquemático, contendo no mínimo:
  - a.-)** indicação do perfil natural do terreno;
  - b.-)** indicação dos cortes e aterros, quando houver;
  - c.-)** indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos;
  - d.-)** indicação das cotas de altura dos pavimentos e de altura total da edificação;
  - e.-)** indicação dos muros de divisa;
- IV -** programa arquitetônico contendo a descrição dos ambientes internos que compõem a edificação (conforme **Anexo nº03**)
- V -** levantamento planialtimétrico quando necessário

**§ 1º.** Considerando a complexidade e eventuais dúvidas, poderá ser exigida a apresentação de planta baixa, cortes e outras informações complementares para a análise do projeto a ser aprovado.

**§ 2º.** Nos projetos de reforma de edificação com ampliação de área existente, deverão ser demonstrados com clareza as partes existentes, as partes a demolir e as partes a ampliar, conforme **Anexo nº04**.

**Art. 8º.** A Prefeitura analisará a documentação anexada ao requerimento, solicitando a aprovação de projeto e emitirá um único comunicado, se for o caso.

**Art. 9º.** O processo que apresentar elementos incompletos ou incorretos e necessitar de complementação da documentação exigida por lei ou esclarecimentos, será objeto de comunicado da prefeitura ao requerente.

**§ 1º.** O comunicado deverá ser atendido pelo requerente, autor do projeto ou responsável técnico, de uma só vez, sendo que o atendimento incompleto ou incorreto implicará no indeferimento e arquivamento do processo.



# Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§ 2º. O processo será indeferido e arquivado, caso o comunicado emitido não seja atendido no prazo de trinta dias, contados da data de comunicação.

§ 3º. O prazo máximo para pedido de reconsideração de despacho ou recurso será de trinta dias.

§ 4º. Após o arquivamento do processo conforme disposto nos **parágrafos 1º e 2º** deste artigo, o pedido de desarquivamento e reanálise somente será efetuado, mediante pagamento de novas taxas ou preços públicos.

**Art. 10.** As edificações residenciais unifamiliares construídas sem projeto aprovado ou em desacordo com o projeto aprovado, poderão ser regularizadas, desde que atendam aos parâmetros urbanísticos e à legislação pertinente vigente.

**Art. 11.** Após a finalização da construção, reforma ou ampliação de um prédio, qualquer que seja seu destino, ele somente poderá ser habitado, ocupado ou utilizado após a concessão do alvará de ocupação.

**Parágrafo único.** O alvará de ocupação será solicitado pelo proprietário ou responsável técnico e será concedido pela DPUT, depois de ser verificado que:

**I -** a construção apresenta em condições adequadas de habitabilidade ou utilização, segurança e higiene;

**II -** foi afixada a placa de numeração

**III -** foi obedecido o projeto aprovado

**Art. 12.** Para efeito do disposto no **item I** do **parágrafo único** do artigo anterior, quando se tratar de habitações unifamiliares para uso próprio e aprovado em nome de pessoa física, será observado para a concessão do alvará de ocupação:

**I -** o banheiro social deverá estar totalmente concluído, com o revestimento dos pisos e paredes, e instalado os aparelhos sanitários;

**II -** nos compartimentos destinados à cozinha, área de serviço e lavanderia, será exigida como condição mínima o revestimento das paredes, e a cozinha possuir o revestimento do piso concluído;

**III -** os demais compartimentos poderão estar no contrapiso;

**IV -** as alvenarias, paredes e forros deverão estar completamente concluídas, admitindo-se somente a falta da pintura;

**V -** quando no projeto estiver previsto forro com laje e cobertura com telhado, a existência da laje devidamente impermeabilizada.

**Art. 13.** Aplica-se aos projetos elaborados dentro do Programa de Assistência Técnica Profissional Gratuita para Produção de Moradia Popular Destinado a Famílias de Baixa Renda instituída pela **Lei Complementar Municipal nº194/11** as mesmas condições especificadas no **art. 8º** deste Decreto, admitindo-se, no entanto, que as paredes externas da edificação e as paredes internas dos compartimentos destinados a quartos, sala e área de serviço estejam apenas chapiscadas, e que não exista ainda revestimento interno na laje e forro.

**Art. 14.** As condições adequadas de habitabilidade, segurança e higiene das edificações secundárias ou acessórias (edículas), de uso residencial unifamiliar, destinadas a uso próprio e aprovadas em nome de pessoa física, para fins de alvará de ocupação são as seguintes:

**I -** as paredes externas e internas serão admitidas apenas chapiscadas, exceção feita aos compartimentos que contiverem pias, tanques, lavatórios, chuveiros e bacias sanitárias, os quais deverão possuir o revestimento das paredes;



# Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

**II** - serão admitidos todos os compartimentos no contrapiso, exceção feita aos compartimentos que contiverem bacias sanitárias, os quais deverão possuir revestimento do piso concluído.

**Art. 15.** Para a solicitação do Alvará de Ocupação, será necessária a apresentação dos seguintes documentos:

**I** – requerimento padrão assinado pelo proprietário do imóvel

**II** – cópia do alvará de aprovação de projeto

**III** – via original do projeto aprovado

**IV** – termo de responsabilidade assinado pelo proprietário, pelo autor do projeto pelo responsável técnico pela execução da obra, ou pelo responsável técnico do laudo, declarando que a edificação encontra-se concluída conforme projeto aprovado, e que a mesma foi construída atendendo todas as disposições legais, federais, estaduais, municipais, que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais e do ordenamento, parcelamento do uso e ocupação do solo (conforme **Anexo nº05**)

**V** - laudo técnico de obra, acompanhado de ART específica elaborado pelo responsável técnico pela execução da obra, ou do próprio laudo, atestando as condições de estabilidade, salubridade, segurança e habitabilidade da construção (conforme **Anexo nº06**)

**VI** - mínimo de 3 (três) fotos da obra.

**VII** - cópia do lançamento do IPTU do exercício em curso;

**VIII** - cópia da conta de água ou luz ou do protocolo de pedido de ligação.

§ 1º. Caso o imóvel tenha sido alienado, deverá ser anexada cópia do documento traslativo de posse ou domínio e da nova ART, recolhida pelo responsável técnico pela obra.

§ 2º. A Prefeitura no exercício de suas atribuições exercerá a fiscalização necessária ao procedimento aqui estipulado de modo a efetivar o controle do uso e ocupação do solo, adotando critérios que possam garantir o interesse público, o direito à cidade e a função social da propriedade.

**Art. 16.** Eventual verificação, pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, de que as informações prestadas pelo autor do projeto, responsável técnico pela obra e proprietário da construção, na Declaração de Projeto Simplificado, estão inexatas ou são inverídicas, implicará:

**I** - a não concessão ou cassação, conforme o caso, do alvará de ocupação;

**II** - o indeferimento e arquivamento do processo

**Parágrafo único.** Os atos administrativos praticados dentro do processo simplificado previsto neste Decreto será disponibilizado em meio eletrônico pela Secretaria Municipal de Política Urbana.

**Art. 17.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, 09 de novembro de 2011, 62º da Emancipação Político-Administrativa.

**MARCELO DE SOUZA CANDIDO** Prefeito Municipal

**Marco Aurélio Pereira Tanoeiro** Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos

**Miguel Reis Afonso** Secretário Municipal de Política Urbana

**Joel De Barros Bittencourt** Secretário Municipal de Administração